

**BESTEMMINGSPLAN DRONTEN,  
VOSSEMEERDIJK 40  
(BUNGALOWPARK / AZC-LOCATIE)  
(9120)**



**Bestemmingsplan Dronten, Vossemeerdijk  
40 (Bungalowpark / AZC-locatie) (9120)**

**Code 0899115 / 27-05-10**



**GEMEENTE DRONTEN 0899115 / 27-05-10**  
**BESTEMMINGSPLAN DRONTEN, VOSSEMEERDIJK 40 (BUNGALOW-  
PARK / AZC-LOCATIE) (9120)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
<b>3. BELEID</b>	<b>4</b>
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Bodem	9
4. 2. Water	10
4. 3. Archeologie	13
4. 4. Ecologie	15
4. 5. Luchtkwaliteit	20
4. 6. Milieuzonering	21
4. 7. Externe Veiligheid	21
4. 8. Kabels en leidingen	23
4. 9. Wegverkeerslawaaï	23
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>27</b>
5. 1. Bungalowpark / AZC-locatie	27
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>29</b>
6. 1. Algemeen	29
6. 2. Bestemmingen	29
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>32</b>
7. 1. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid	32
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>33</b>
8. 1. Overige aanpassing	33
<b>9. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>34</b>

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1**      **Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 2**      **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 3**      **Resultaten ecologische voortoets**

**Bijlage 4**      **Ecologische inventarisatie natuurloket en ecologisch onderzoek**

**Bijlage 5**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 6**      **Reactienota**

**Bijlage 7**      **Raadsbesluit**

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Algemeen

Het voormalige bungalowpark langs de N307 Dronten - Kampen is momenteel in gebruik als asielzoekerscentrum (azc). De locatie bevindt zich aan de Hanzeweg en de Vossemeerdijk in de nabijheid van de Roggebotsluis. Het azc voldoet niet meer aan de hedendaagse vereisten die het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers aan azc's stelt.

De locatie zal daarom worden opgewaardeerd tot een kwalitatief hoogwaardig azc. Tegelijkertijd zal het in de toekomst mogelijk moeten zijn de azc-locatie te gebruiken voor toeristische functies. Hierbij wordt de oorspronkelijke functie van de locatie als bungalowpark in ere hersteld.

Om deze gewenste ontwikkelingen planologisch-juridisch vast te leggen is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De ontwikkelingen passen namelijk niet binnen het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Landelijk gebied Dronten, vastgesteld op 1 december 1971 en goedgekeurd op 2 december 1972). Dit bestemmingsplan maakt het gebruik van de gronden als bungalowpark mogelijk, het gebruik van de gronden als azc is echter niet toegestaan. Deze situatie wordt tot nu toe gedoogd.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is conform de *Wet ruimtelijk ordening* (Wro) opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard is per verplicht in het nieuwe *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro).

### 1. 2. Plangebied

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1. De grenzen van het plangebied zijn gelegen langs de volgende wegen en gebieden:

*Aan de noord- en westkant:* bospercelen;  
*Aan de zuidkant:* de N307 (Hanzeweg);  
*Aan de oostkant:* de Vossemeerdijk.

De omgeving van het plangebied (de zogenaamde "randmeerzone" van de gemeente Dronten) heeft een toeristisch-recreatief karakter met daarin uiteenlopende activiteiten. Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen de polder van de gemeente Dronten naar het oude, vaste land van de gemeente Kampen. De Roggebotsluis illustreert en markeert deze overgang. Tussen het plangebied en de N307 bevindt zich een cafetaria.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het bestemmingsplan voor de Randmeerzone.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

### **1. 3. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: na het inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het provinciaal- en gemeentelijk beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 gaat in op de zogenaamde “omgevingsaspecten”. In hoofdstuk 5 wordt de inhoud van de bestemmingen toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en tenslotte behandelen de laatste hoofdstukken de in de bestemmingsplanprocedure binnengekomen reacties en de raadsvaststelling.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

Voordat het plangebied in gebruik was als azc had het de functie van bungalowpark. Zoals in figuur 2 is te zien wekt de locatie ook de indruk dit nog steeds te zijn. Het is omgeven door een bos- en waterrijke omgeving en voorzien van een ringstructuur met enkele verbindende wegen, waarlangs de bebouwing is gesitueerd. De bebouwing bestaat uit houten chalets (waar asielzoekers verblijven) en enkele grotere gebouwen die voor ondersteunende diensten worden gebruikt. Deze grotere gebouwen zijn in het zuiden van het plangebied, langs de N307 gelegen. Ook drie grotere bungalows worden voor ondersteunende diensten gebruikt.



*Figuur 2. Huidige situatie plangebied*

De grotere gebouwen bevinden zich in een goede technische/functionele staat. Voor de houten chalets gaat deze constatering niet op. De onderhoudsstaat is matig tot slecht te noemen, de chalets voldoen niet meer aan de hedendaagse vereisten. Vandaar dat wordt gestreefd naar een kwaliteitsslag op de azc-locatie.

### 3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van betekenis. Er wordt ingegaan op het provinciale beleid en vervolgens worden actuele gemeentelijke beleidsnotities beschreven.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### *Omgevingsplan Flevoland 2006*

Het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland is verwoord in het Omgevingsplan Flevoland 2006 (vastgesteld op 2 november 2006 door Provinciale Staten van Flevoland). Het belangrijkste doel van de provincie is het creëren van een goede woon-, werk, en leefomgeving in heel Flevoland.

Aan de oostzijde van Flevoland liggen de randmeren en vele hectares bos en natuurgebied. Dit gebied heeft unieke potenties voor toerisme en recreatie, maar die moeten wel in harmonie met de natuurwaarden ontwikkeld worden. De provincie ziet in de ooststrand goede mogelijkheden voor een verweving van landbouw, natuur, recreatie, landelijk wonen en een goede waterkwaliteit. Op de kaart "ontwikkelingsvisie 2030" is het plangebied aangeduid als "natuurgebied en natuurontwikkeling".

In het beleidskader voor het landelijk gebied vermeld het omgevingsplan ten aanzien van recreatie en toerisme dat de provincie goede mogelijkheden ziet om de sector recreatie en toerisme in Flevoland verder te ontwikkelen. De ooststrand van de provincie is een multifunctioneel gebied dat zich uitstrekt van Lemmer tot aan de zuidlob in Zeewolde. Hier bevindt zich een uitgestrekte recreatiezone met enkele concentraties van vooral verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar er zijn ook enkele grotere dagrecreatieve voorzieningen. Het is een bos- en waterrijke zone nabij aantrekkelijke en (inter-)nationaal bekende recreatie- en natuurgebieden. De nabijheid van dit 'oude land' is aantrekkelijk voor toeristen (bezoekjes vanuit het 'oude land' naar de polder en omgekeerd), maar ook voor ondernemers, die door ruimtegebrek op het oude land niet verder kunnen groeien. De randmeren vormen een belangrijk recreatief gebied. Veel recreatie is geclusterd rond de meren. De provincie ziet in de oostelijke randzone belangrijke kansen voor verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatie en waterrecreatie.

Tegelijkertijd zijn de gebieden die het meest aantrekkelijk zijn voor recreatie ook de gebieden met de hoogste natuurkwaliteit, veelal met een beschermde natuurstatus. Het beoogde multifunctionele gebruik is daardoor aan een aantal randvoorwaarden gebonden. De provincie wil langs de randen van de bossen, in de brede delen van de randmeren en in de minder kwetsbare bosgebieden meer ontwikkelkansen bieden voor recreatie en toerisme.

Deze groei is mogelijk als ook de natuur een robuuster karakter krijgt, zodat de extra recreatiedruk goed opgevangen wordt. Door toepassing van de saldobenadering ontstaan mogelijkheden om de recreatieve groei te combineren met een kwaliteitsverbetering van de natuur.

Vooral in het speerpuntgebied Oostrand van Flevoland kunnen nieuwe zones ontstaan waar recreatie, gebruiksgroen, extensieve landbouw en natuur meer verweven worden.

Het speerpuntgebied Oostrand van Flevoland omvat de zone van Oostelijk en Zuidelijk Flevoland langs de randmeren tussen Ketelhaven en de Stichtse brug. Het gebied wordt gekenmerkt door een langgerekte zone van bossen en natuurgebieden gelegen langs de randmeren. De Oostrand van Flevoland heeft als gebied nu reeds grote betekenis voor zowel de (water)natuur als de recreatie. In de bossen is een groot aantal recreatiebedrijven gevestigd. Aan de westzijde van de bossen bevindt zich een uitgestrekt landbouwgebied. Het gebied wordt nu nog gekenmerkt door vrij scherpe ruimtelijke scheidingen tussen de aanwezige functies, zoals tussen natuur- en landbouwgebied en (deels) tussen natuur- en recreatiegebied. Er zijn goede kansen om zowel de recreatie als de natuur in samenhang verder te ontwikkelen vanwege de gunstige ligging bij de randmeren en - voor de (water)natuur - de aanwezigheid van kwelwater met een goede kwaliteit. In de Oostrand van Flevoland wordt dan ook actief gestreefd naar verweving van functies waarin de kwaliteiten van natuur, water en landschap op harmonieuze wijze gecombineerd worden met landbouw, een sterke recreatieve sector en beperkte mogelijkheden voor landelijk wonen en werken.

De ontwikkelingen in het plangebied passen in het streven van de provincie om in dit gebied kwaliteitsverbetering voor recreatie en toerisme te bewerkstelligen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de natuurbelangen van het omliggende gebied. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect ecologie.

Vanwege de IJsseldelta Zuiden en de N23 is het omgevingsplan partieel herzien. Provinciale Staten van Flevoland hebben op 6 november 2008 de "Partiële herziening Omgevingsplan Flevoland 2006" vastgesteld. In de partiële herziening wordt een opwaardering van de N307 van 1x2 naar een N23 met 2x2 rijstroken wordt mogelijk. Het tracé volgt tussen Dronten en de provinciegrens het huidige tracé van de N307. Deze opwaardering vindt na 2015 plaats. Voor de oeververbinding bij Roggebot wordt uitgegaan van een brug of tunnel. De doorsnijding van de EHS ter hoogte van Roggebot blijft bestaan. Er komt bij het eiland een nieuwe doorsnijding van de EHS in de vorm van een sluis met recreatieve fietsverbinding.

Voor de plannen is een plan-MER opgesteld. Daarbij is een voorkeursalternatief geformuleerd. Het voorkeursalternatief voorziet naast een hoogwatergeul en woningbouw bij Kampen onder meer in het realiseren van een nieuwe oeververbinding bij Roggebot, het vervangen van de sluis bij Roggebot door een hoogwaterkering, het realiseren van een sluis bij het eiland Reve met een recreatieve fietsverbinding, het verhogen en verleggen van dijken, het wijzigen van de afmetingen van het Drontermeer en Vossemeer en nieuwe natuurontwikkeling. De conclusie is dat de plannen aanvaardbaar zijn.

### 3. 2. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Dronten 2020*

In de Structuurvisie Dronten 2020 (vastgesteld in 1997) worden voor de gemeente Dronten de volgende algemene doelen en uitgangspunten geformuleerd:

- behoud van de basiskwaliteiten;
- een sterk voorzieningenniveau;
- versterking van de werkgelegenheid;
- versterking van het imago;
- een stabiele financiële positie van de gemeente.

Naast deze algemene doelen en uitgangspunten wordt ook per thema beleid geformuleerd. Ten aanzien van recreatie is het uitgangspunt dat recreatieve ontwikkelingen dienen te passen in de noord-zuid geleiding van 'extensief en rustig' naar 'intensief en druk'. Concreet houdt dat in dat de uitbouw respectievelijk vestiging van meer grootschalige en/of verblijfsrecreatieve ontwikkelingen beperkt blijft tot de randmeerzone ten zuiden van de Elburgerbrug.

Groei en verbreding van de recreatieve sector is mogelijk, mits de kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap gerespecteerd worden. Voorts zullen recreatieve ontwikkelingen in principe geen verdere privatisering van stranden en voorlanden met zich mee mogen brengen.

De Ketelmeerzone (Ketelmeer, Vossemeer) biedt potenties voor recreatieve ontwikkelingen. Behoud van openheid en de relatieve rust in het gebied tussen de Dronerringweg en de Ketelmeerdijk gelden daarbij als randvoorwaarde. Op die reden zijn de mogelijke recreatieve ontwikkelingen op drie punten geconcentreerd en dienen ze in hoofdzaak buitendijks te worden gerealiseerd.

De zone tussen de Elburgerbrug en de Roggebotbrug is bedoeld voor kleinschaliger en iets meer extensieve vormen van recreatie, met name kamperen. Uitbreiding van bestaande accommodaties is onder voorwaarden mogelijk.

In de zone tussen Roggebotbrug en Ketelhaven ligt het accent op extensieve dagrecreatie (wandelen, fiets). Hier overheerst rust. Voor de Ketelmeerzone zijn –binnendijks– geen nieuwe recreatieve voorzieningen geprojecteerd. Buitendijks bestaan mogelijkheden voor nieuwe recreatieve elementen. Een uitzondering hierop wordt gevormd voor de herbestemming van de AZC-locatie tot recreatiewoningen. Hier bestaan tevens mogelijkheden voor uitbouw respectievelijk vestiging van meer grootschalige en/of verblijfsrecreatieve ontwikkelingen.

De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie, het gemeentelijke beleid maakt hier verblijfsrecreatie mogelijk.

*Beleidsnota Toerisme en Recreatie (september 2008)*

Vanwege het economisch belang dat de gemeente toekent aan de sector 'toerisme en recreatie' en het belang voor de inwoners om te leven in een aantrekkelijke leefomgeving is besloten om het huidige beleidsplan recreatie en toerisme, daterend uit 2001, te herzien en te vernieuwen. Daarnaast kan deze nieuwe beleidsnota toerisme en recreatie goed dienen als onderlegger voor de visie op de ooststrand. Vertrekpunt voor de beleidsnota is de vraagstelling welke visie de gemeente Dronten heeft op het toeristisch-recreatief gebied voor de komende vijf tot tien jaar en op welke wijze kan deze visie worden gerealiseerd.

De centrale ligging van Dronten in Nederland in combinatie met de ruimte en de eerder genoemde kwaliteiten zorgen ervoor dat de gemeente Dronten een interessante plaats is om een toeristisch recreatief bedrijf te vestigen. Met name diversiteit ten opzichte van het bestaande aanbod wordt aangemoedigd evenals nieuwe initiatieven die onderscheidend zijn. Bij de vestiging van een nieuwe toeristisch-recreatieve ondernemer zal er rekening gehouden moeten worden met het landschap en de omgevingskwaliteit. De huidig bestaande zoning zal behouden blijven en worden aangevuld. Tussen de Elburgerbrug en Roggebotsluis wordt het accent gelegd op extensieve en kleinschalige en doelgroep (verblijfs) recreatie. Tussen de Roggebotsluis en Ketelhaven ligt het accent op extensieve dagrecreatie. Deze accenten worden tot uitdrukking gebracht door de ontwikkelingen in het plangebied.

*Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan (2004)*

Het primaire doel van het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is:

- het vastleggen van de functie van wegen en straten binnen de totale verkeerskundige en ruimtelijke structuur;
- het ontwikkelen van een toetsingskader om een verantwoorde keuze van de oplossingsrichtingen te maken bij het ontwerpen van (toekomstige) verkeersmaatregelen;
- verkrijgen van inzicht in de benodigde maatregelen, prioriteiten en kosten.

Als beleidsdoelstelling is geformuleerd "het bevorderen van de verkeersveiligheid en het daarbij realiseren van een goede bereikbaarheid voor alle verkeersdeelnemers binnen de gemeente Dronten en het beperken van de verkeershinder".

Paragraaf 4.9 gaat uitvoering in op het onderdeel wegverkeergeluid ten aanzien van de N23.

*Welstandsnota gemeente Dronten (2004)*

In de Welstandsnota (raadsbesluit 27 mei 2004) is het gemeentelijk welstandsbeleid beschreven en uitgewerkt in welstandscriteria. De hoofddoelstelling is het handhaven van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op onderdelen de kwaliteit kan worden aangescherpt. Nieuw beleid wordt in toegankelijke vorm geformuleerd.

De gemeente voert haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid vanuit verschillende invalshoeken en met verschillende beleidsinstrumenten. Onder meer het bestemmingsplan heeft een vrij directe en concrete relatie met het welstandsbeleid. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Het bestemmingsplan regelt echter niets over de architectuur van bouwwerken. Hiervoor zijn in de welstandsnota de welstandscriteria geformuleerd.

Ten behoeve van de planontwikkeling zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit is als bijlage 1 van het bestemmingsplan opgenomen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van de herontwikkeling van de azc-locatie is een quick scan uitgevoerd naar omgevingsaspecten. Hierbij is uitgegaan van de herontwikkeling van het plangebied naar een recreatieterrein met recreatiewoningen. Een MER-beoordeling is niet aan de orde aangezien de ontwikkeling (gevoelig gebied vanwege ecologische hoofdstructuur) kleiner is dan 10 hectare.

### 4. 1. Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Voor een bestemmingsplan moet ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, worden verricht op alle gronden waar een functiewijziging is voorzien. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Volgens informatie van het bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) is voor de locatie waar de ontwikkeling in de vorm van recreatiewoningen plaats zal vinden reeds in 2006 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de ontwikkeling niet in de weg staat. Eerder werd in 2003 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar alle zogenaamde werkkampen in Flevoland (Projectcode FL000-0-079). Het plangebied is van 1959 tot 1969 in gebruik geweest als werkkamp ten behoeve van de inrichting van Oostelijk Flevoland.

Ook is in begin 2008 nader bodemonderzoek uitgevoerd <sup>1)</sup>. Dit onderzoek bestond uit een aanvullend historisch onderzoek, een verkennend chemisch bodemonderzoek en een nader asbestonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met een risicobeoordeling van op het maaiveld aangetroffen fragmenten asbesthoudend materiaal.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd ten opzichte van de streefwaarden en/of detectielimiet. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen, koper en zink aangetoond.

Met betrekking tot het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbesthoudende fragmenten aangetroffen. Plaatselijk zijn fragmenten met asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen en ook ter hoogte van de proefsleuven zijn licht verhoogde asbestgehalten of sterk verhoogde asbestgehalten aangetoond.

---

<sup>1)</sup> Koenders en Partners, *Verkennend chemisch- en nader asbestonderzoek in bodem AZC te Dronten (sectie C nr. 1189 gedeeltelijk)*, 22 februari 2008.

De aangetoonde verhoogde asbestgehalten worden voornamelijk veroorzaakt door de zintuiglijk waargenomen asbesthoudende fragmenten. Omdat er voor asbestverontreiniging in de bodem geen volumecriterium geldt, is er ter plaatse van enkele proefsleuven sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Het is niet onwaarschijnlijk dat ten gevolge van het onderzoek de asbestspots grotendeels of geheel zijn gesaneerd. Vervolgonderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht. Sanering van aangetroffen verontreinigingen vindt in dergelijke situaties alleen plaats indien er bodemwerkzaamheden gaan plaatsvinden, bij herontwikkeling of eventueel bij overdracht.

Op basis van deze conclusies geeft het onderzoek de volgende aanbevelingen. Bij het huidige gebruik geldt er formeel geen uiterste saneringsdatum, op voorwaarde dat er geen bodemgerelateerde activiteiten ter plaatse van beide verontreinigingskernen plaatsvinden. Wel is een vorm van beheer nodig, waaronder tenminste registratie van de aanwezigheid van bodemverontreiniging wordt verstaan. Verdere vormen van beheer zijn ter beoordeling van het bevoegd gezag. Gezien de geringe omvang van beide verontreinigingssspots, in combinatie met eventueel spelende kinderen in de directe omgeving, wordt geadviseerd beide verontreinigingssspots te saneren. Dit voorkomt dat er in de toekomst mogelijk een gebruiksbeperking optreedt en vormen van beheer komen te vervallen.

Voor aanvang van saneringswerkzaamheden dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Aan de saneringswerkzaamheden zijn enkele voorwaarden verbonden.

Ten behoeve van benodigde bouwvergunningen zal er een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 moeten worden uitgevoerd, waarbij gebruik kan worden gemaakt van het historisch vooronderzoek uit 2003, het oriënterend bodemonderzoek uit 2006 en het verkennend chemisch- en nader asbestonderzoek uit 2008.

#### **4. 2. Water**

De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door waterschap Zuiderzeeland. Indien het bestaande asielzoekerscentrum daadwerkelijk herontwikkeld wordt dient overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder over de waterhuishoudkundige aspecten van het voorstellen. Voor de ontwikkelingen in het plangebied heeft een overleg plaatsgevonden met het Waterschap Zuiderzeeland. De opmerkingen uit het overleg zijn in de waterparagraaf verwerkt.

##### *Beleid waterschap Zuiderzeeland*

Het integraal beleid van het waterschap Zuiderzeeland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2007-2011 (WBP). Het plan beschrijft welke doelen het waterschap zichzelf stelt en welke maatregelen worden genomen om die doelen te bereiken.



Om er voor te zorgen dat de afspraken uit het Waterbeheerplan worden nagekomen, zijn alle maatregelen in Waterbeheerplan overzichtelijk op een rij gezet in het Uitvoeringsprogramma WBP 2007-2011. Momenteel ligt het ontwerp-Waterbeheerplan 2010-2015 ter inzage. Met betrekking tot de wertoets hanteert het waterschap Zuiderzeeland het Waterkader "Hoe kom ik tot een wateradvies". In dit Waterkader gaat waterschap Zuiderzeeland in op de procedure voor kleine plannen. Verder worden streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden voor veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit gegeven. Het waterschap wil deze door laten werken in ruimtelijke plannen.

#### *Huidige en toekomstige situatie*

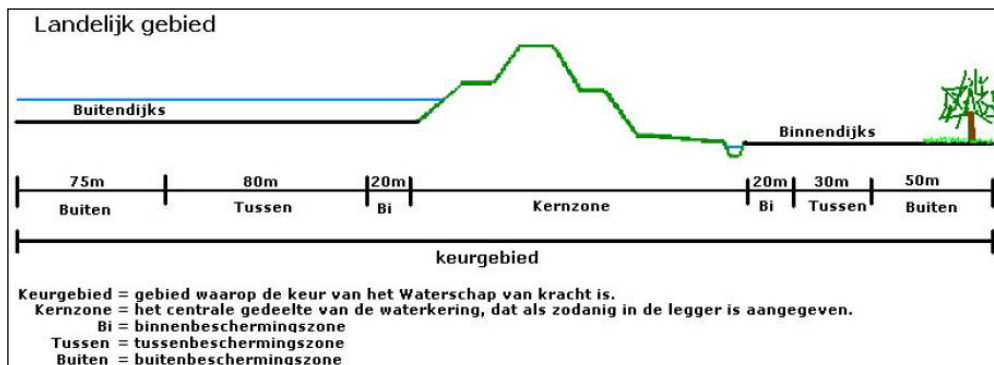
Het azc ligt oostelijk van de kern Dronten, tegen de Vossemeerdijk. De maaiveldhoogte verloopt van circa NAP 0 meter tot NAP -1,0 meter en de bodem bestaat uit zand. Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,8 meter en 1,2 meter beneden het maaiveld ligt.

Het plangebied heeft te maken met een sterke kwelstroom. Het meeste kwelwater komt terecht in de sloten onderlangs de Vossemeerdijk, aan de oostzijde van het plangebied. Het kwelwater is zoet en van goede kwaliteit, daardoor is ook het oppervlaktewater van goede kwaliteit. Wel kan de waterkwaliteit negatief beïnvloed worden door bijvoorbeeld agrarisch landgebruik en het inwaaien van stoffen vanaf verharde oppervlakken.

De waterhuishouding in Flevoland wordt gekenmerkt door het onderscheid in een systeem met relatief hoge peilen (NAP -5,2 meter) en een systeem met relatief lage peilen (NAP -6,2 meter). Het plangebied behoort tot de zogenaamde hoge afdeling met een oppervlaktepeil van NAP -2,39 meter. Het plangebied is gelegen in een gebied waar geen kans op wateroverlast te verwachten is. De afwatering van het plangebied verloopt onder vrij verval naar de Roggebottocht. Overtollig hemel- en kwelwater wordt uiteindelijk bij gemaal Colijn uitgeslagen op het Ketelmeer.

Het plangebied is gelegen in de zone met kwetsbaar water/bijzondere waterkwaliteit. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakten gemaakt van uitlopende materialen worden verboden door het waterschap.

De Vossemeerdijk wordt aangemerkt als primaire waterkering, het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de keurzone van de waterkering. Langs de dijk zijn zogenaamde vrijwaringzones ingesteld, deze zijn gereserveerd voor toekomstige dijkverzwaringen. Het plangebied behoort tot het "landelijke gebied". Rondom dijken gelden beperkingen die zijn verdeeld in zones. Figuur 3 geeft deze zonering aan.



Figuur 3. Omvang beschermingszones in landelijk gebied

Een deel van het plangebied valt binnen de buitenbeschermingszone van de dijk. De notitie "*Beleid bouwen nabij primaire waterkeringen*" (18 november 2008) van het Waterschap Zuiderzeeland geeft aan dat in de buitenbeschermingszone geen beperking geldt voor bouwactiviteiten. Wel geldt er een verbod op diepe ontgravingen of afgravingen en het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen in verband met het risico van stabiliteit van de waterkering of het kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Voor deze activiteiten geldt dat een keurontheffing dient te worden aangevraagd waarbij het van belang is dat het waterkeringbelang niet in het geding komt. Hiertoe is in de bestemmingsplanregeling een aanduiding opgenomen waarmee dit wordt gewaarborgd.

In de huidige situatie is sprake van 14.018 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aan bebouwing. Dit betreft in de huidige situatie de bungalows en de voorzieningengebouwen en bedraagt circa 8 % van het plangebied (het plangebied heeft een oppervlakte van 170.866 m<sup>2</sup>). Door middel van de bestemmingsplanregeling is het mogelijk extra bebouwing in het plangebied te realiseren. Dit is als volgt te verdelen:

- bouwmogelijkheden voor voorzieningengebouwen in bouwvlakken = 6.414 m<sup>2</sup>;
- 136 nieuwe bungalows (met aanbouwen) = 17.136 m<sup>2</sup>;
- algemene gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen = 100 m<sup>2</sup>.

Theoretisch bestaat de mogelijkheid om in totaal maximaal 23.650 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak te realiseren. Dit bedraagt circa 14 % van het plangebied.

Het verhard oppervlak aan bebouwing kan met maximaal 9.632 m<sup>2</sup> toenemen. In de praktijk zal bij de verdere uitvoering van het project minder bebouwing worden gerealiseerd. Hiervoor is compensatienorm van het Waterschap Zuiderzeeland voor het landelijk gebied van toepassing. Per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geldt als vuistregel dat het extra verharde oppervlak gecompenseerd dient te worden met een bergingscapaciteit van 2,40 m<sup>3</sup>. Dit komt neer op 36,3 mm neerslag in 24 uur.

Afhankelijk van het extra verhard oppervlak dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt, dient met deze compensatienorm rekening gehouden te worden.

#### *Randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen*

Indien het bestaande asielzoekerscentrum wordt herontwikkeld en omgevormd naar een recreatieve functie zijn er een aantal randvoorwaarden waarmee vanuit waterhuishoudkundig oogpunt rekening dient te worden gehouden. Deze randvoorwaarden zijn hieronder opgesomd:

- voor diepe ontgroningen of afgravingen en het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen in de vrijwaringzone van de Vossemeerdijk dient een Keurvergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Zuiderzeeland;
- het extra verharde oppervlak dient met 2,40 m<sup>3</sup> aan bergingscapaciteit per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gecompenseerd te worden;
- er dient nagegaan te worden of de rioolpersleiding de veranderende hoeveelheid afvalwater aankan;
- in geval van nieuwbouw dienen duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) die niet uitlogen te worden gebruikt, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan;
- in geval van nieuwbouw dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd, hiermee wordt voorkomen dat het riool en de rioolafvalwaterzuivering onnodig wordt belast met relatief schoon water;
- indien graafwerkzaamheden plaatsvinden is het verboden om boorputten te maken of op een andere manier bodemverstoringen te veroorzaken die de afsluitende lagen kunnen bedreigen (regels = Provinciale Milieuverordening Flevoland);
- voor de parkeerplaatsen dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afvoer van water.

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg aangeboden aan het waterschap. Het uitgangspunt is een positief wateradvies, dat als randvoorwaarde dient voor de verdere uitwerking van het project.

### **4. 3. Archeologie**

De wet op de Archeologische Monumentenzorg regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening wordt het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère en de Nota Ruimte.

De kaart met de indicatieve archeologische verwachtingswaarde (figuur 4) laat zien dat het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde heeft (het gele vlak). Het is niet nodig voor dit deel van de locatie aanvullend onderzoek te doen.

De westelijke kant van de locatie heeft echter een hoge archeologische verwachtingswaarde (het rode vlak in figuur 4). Bij ontwikkelingen in dit deel van de locatie is archeologisch onderzoek nodig.



Figuur 4. *Indicatieve archeologische verwachtingswaarde*

Dit onderzoek is in bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek concludeert dat twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn: de top van het pleistocene zand en de afzettingen van Almere en Zuiderzee. De dichtstbijzijnde archeologische waarde betreft een bijl van gewei uit het laat mesolithicum of vroeg neolithicum die in het verleden is gevonden op vierhonderd meter ten oosten van het gebied. Het pleistocene zand is aangetroffen op een diepte van circa vier meter beneden maaiveld. Bij het onderzoek zijn geen zandkoppen aangetroffen of goed ontwikkelde bodems in het zand. Het zand is of onvoldoende (lang) droog geweest of het is naderhand verspoeld. In het eerste geval is het waarschijnlijk niet aantrekkelijk geweest als verblijfplaats. In het tweede geval zullen eventuele archeologische grondsporen zijn aangetast. De enige mogelijke archeologische indicator is een spikkel houtskool die is aangetroffen in de top van het dekzand in de zuidoostelijke hoek. Het houtskool kan echter ook een natuurlijke oorzaak hebben.

Eventuele wrakken van schepen die gezonken zijn in het meer Almere tijdens de middeleeuwen zullen zijn afgedekt door een twee meter dik pakket zand van de IJssel. Daardoor zijn ze mogelijk goed geconserveerd. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van schepen zijn niet gevonden.

Het archeologisch verwachtingsmodel dat op het pleistocene sediment bewoning kan hebben plaats gevonden en dat scheepswrakken aanwezig kunnen zijn, wordt door het onderzoek niet bevestigd.

Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek en het opnemen van een beschermende archeologische regeling in het bestemmingsplan is op grond van het bovenstaande niet noodzakelijk. Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en / of archeologische vondsten worden gedaan zoals houten materiaal van schepen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Dronten.

#### **4. 4. Ecologie**

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in het om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient in het kader van het bestemmingsplan een toetsing aan de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming) plaats te vinden. Daarnaast dient gekeken te worden naar effecten op de wezenlijke waarde van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien van toepassing wordt ook gekeken naar verplichtingen uit de Boswet.

##### *Huidige situatie en beoogde ontwikkelingen*

Het plangebied bestaat uit een voormalig asielzoekerscentrum met losstaande gebouwen, intensief beheerd grasland en verspreid staande boomgroepen en struiken.

Op de planlocatie zal een herinrichting (als recreatieterrein) plaatsvinden. De werkzaamheden in het projectgebied betreffen:

- mogelijk kappen van opgaande begroeiing tussen de huidige chalets <sup>2)</sup>;
- grondwerkzaamheden (bouwrijp maken);
- mogelijke sloop van gebouwen;
- mogelijke nieuwe groeninrichting.

##### Gebiedbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Het is van belang om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden.

Daarom is nagegaan of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen conform de natuurbeschermingswet (o.a. Natura 2000). De locatie vormt geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Natura 2000-gebied Ketelmeer en Vossemeer, op circa 100 meter afstand. Het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren ligt op circa 350 meter afstand. Het plangebied is aan de noordwestzijde deels gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

---

<sup>2)</sup> Voor de herontwikkeling geldt het uitgangspunt dat de bestaande begroeiing gehandhaafd blijft en uitgebreid wordt.



*Figuur 5. ligging plangebied ten opzichte van:*

- *Natura 2000-gebieden Ketelmeer & Vossemeer en Veluwerandmeren (linker figuur);*
- *de EHS (rechter figuur).*

#### *Natura 2000-gebied en ecologische voortoets*

De bescherming Natura 2000-gebieden is voornamelijk gericht op de instandhouding van aan watergerelateerde soorten. Mogelijk dat er bij de herinrichting tijdelijke (geluid- en licht) verstoring (door sloop- en kapwerkzaamheden, zware voertuigen) optreedt vanuit het plangebied op het nabijgelegen “Ketelmeer en Vossemeer”. Er zal naar verwachting geen permanente verstoring vanuit het plangebied op de beschermde natuurgebieden zijn; nadat het gebied is (her)ingericht zal het een soortgelijk gebruik hebben als bij de huidige bestemming. In principe zal eerst een ecologische voortoets uitgevoerd moeten worden. Hierbij kan aangesloten worden bij de ecologische voortoets die in het kader van het bestemmingsplan Randmeerzone is uitgevoerd.

Oorspronkelijk maakte het plangebied deel uit van het bestemmingsplan “Randmeerzone (8060)”, waarin in de toekomst de omliggende gronden binnen de gemeente Dronten zullen worden geregeld. In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologisch voortoets uitgevoerd, het hoofdstuk “beoordeling” uit dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 De voortoets gaat met name om de effecten van het bestaande gebruik op de Natura 2000-gebieden. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn hier onder te scharen, een wezenlijk verschil tussen het gebruik van de gronden als azc of als bungalowpark is niet aanwezig. Het betreft een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet. Tijdens de voortoets is alle aanwezige informatie over de beschermde natuurwaarden verzameld. Vervolgens is deze informatie naast de plannen (in dit geval het bestaand gebruik) gelegd en wordt vastgesteld of de plannen (mogelijk) een (significant) negatief effect hebben op de beschermde waarden.

Wanneer uit de voortoets blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten, zijn de betreffende activiteiten niet in strijd met de Natuurbeschermingswet en is geen vergunning nodig.

Wanneer de voortoets laat zien dat er sprake kan zijn van negatieve effecten, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de provincie. Afhankelijk van de zwaarte van de effecten kan dan een *verslechterings- en verstorings*toets of een *passende beoordeling* nodig zijn. Uit de voortoets blijkt dat met name de diverse vormen van surfen negatieve effecten kunnen opleveren voor de instandhoudingsdoelen van de kwalificerende waarden van de Natura 2000-gebieden. De algemene conclusies uit de voortoets is dat voor de meeste bestaande functies in de Randmeerzone (waaronder ook recreatieparken en/of een AZC-terrein) er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de kwalificerende waarden van de Natura 2000-gebieden die in de omgeving van deze functies liggen. Belangrijkste reden voor deze constatering is het gegeven dat de staat van instandhouding van de meeste kwalificerende waarden als goed moet worden beschouwd.

De Natuurbeschermingswet vereist echter dat ook wordt gekeken naar cumulatieve effecten. Dit betekent dat er dient te worden gekeken naar de effecten van alle bestaande activiteiten. Dus ook activiteiten buiten het bestemmingsplangebied. Het onderzoek naar cumulatieve effecten op de afzonderlijke Natura 2000-gebieden is niet de verantwoording van de gemeente, maar moet worden uitgevoerd op een hoger niveau, bijvoorbeeld in het kader van het opstellen van het Natura 2000 beheerplan. Hiervoor is het Rijk de aangewezen instantie.

### *EHS*

Het plangebied is deels in de PEHS gelegen. Het verdient aanbeveling om het gebied behorende tot de EHS in tact te laten en de ontwikkelingen hierbuiten te realiseren. Op die manier wordt voorkomen dat er gecompenseerd moeten worden. Indien het gebied dat als PEHS is aangewezen aangetast wordt geldt het "nee, tenzij" principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden.

De Provincie Flevoland heeft dit in haar Nota Natuur en Landschap (1999) als volgt omschreven: "Voor het toepassen van het compensatiebeginsel zal, bij onvermijdelijk geacht verlies van bestaande bos- en natuurgebieden in de PEHS, van geval tot geval bekeken worden hoe de negatieve effecten het beste kunnen worden opgeheven. Uitgangspunt is dat er na compensatie geen 'nettoverlies' aan natuurwaarden resteert. Hiervoor wordt een bepaalde volgorde van stappen gehanteerd. Als er na gedegen afweging, op grond van een aantoonbaar zwaar maatschappelijk belang een ingreep wordt toegestaan binnen een kerngebied van de PEHS, dan zal de initiatiefnemer er in eerste instantie voor moeten zorgen dat via een zorgvuldige inpassing en het aanbrengen van mitigerende maatregelen de negatieve effecten zo klein mogelijk zijn. Voor de oppervlakte waarop nog steeds negatieve effecten overblijven zal nieuwe natuur gerealiseerd moeten worden op een geschikte locatie in de directe omgeving. Bij de compensatie moet rekening worden gehouden met kwaliteitsverlies. Met name wanneer het gaat om bijzondere, slecht te vervangen natuurwaarden, kan een extra inspanning in ruimte of maatregelen geëist worden.

Financiële compensatie is alleen dan aan de orde wanneer fysieke compensatie redelijkerwijs niet mogelijk is. Deze financiële compensatie is niet bedoeld om bestaand beleid mee te financieren maar om nieuwe natuurwaarden toe te voegen.”

Het deel van het plangebied dat gelegen is in de (P)EHS is voorzien van een beschermende bestemming (“Natuur”).

#### Soortenbescherming

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik danwel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl), FLORON, 2002 en [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)) waarin de waarnemingen zijn aangegeven. Via het Natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's).

Volgens het Natuurloket zijn vaatplanten goed onderzocht binnen het betreffende kilometerhok. Er zijn twee licht en één zwaar beschermde soort waargenomen. Deze soorten zijn zeer waarschijnlijk aangetroffen in het naastgelegen bos van Het Roggebotzand. Hier zijn de brede wespenorchis en parnassia aangetroffen. Vanwege het intensieve beheer in het plangebied worden geen beschermde soorten verwacht. De resultaten van het Natuurloket zijn opgenomen in bijlage 4.



De planontwikkeling kan leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor de genoemde ontwikkelingen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Verder dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal broedseizoen is van 15 maart t/m 15 juli) plaats te vinden zodat broedende vogels niet worden verstoord. Afhankelijk van de aanwezige soorten dient mogelijk wel ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden verkregen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied en de resultaten van het Natuurloket is een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en vogels. Dit onderzoek is ook opgenomen in bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een marginaal foerageergebied is voor de gewone dwergvleermuis, op het terrein ontbreekt het echter aan mogelijkheden voor vleermuizen om verblijfplaatsen te hebben. Er komen daarnaast algemene broedvogels voor zonder vaste rust- en verblijfplaats.

Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen (in de oudere bomen en/of gebouwen) of primaire migratieroutes of foerageergebieden in het plangebied aangetast worden door de planontwikkeling, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Gezien de resultaten van het onderzoek is hier geen sprake van. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

### *Conclusies*

De planlocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Nabij het plangebied zijn wel twee Natura 2000-gebieden gelegen "Ketelmeer en Vossemeer" en het Veluwerandmeren. De ecologische voortoets die in het kader van de randmeerzone is uitgevoerd, wijst uit dat geen sprake is van een verstoring op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is deels in de PEHS gelegen. Het verdient aanbeveling om het gebied behorende tot de PEHS in tact te laten en de ontwikkelingen hier buiten te realiseren. Dit is in de bestemmingsplanregeling verwerkt door het opnemen van de bestemming "Natuur". Op die manier wordt voorkomen dat er gecompenseerd moeten worden.

Voor de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal broedseizoen is van 15 maart t/m 15 juli) opgestart dienen te worden. Het ecologisch onderzoek wijst uit dat geen mitigerende of compenserende maatregelen uitgevoerd hoeven te worden en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Kortom, de Flora- en faunawet staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Verder geldt als uitgangspunt dat de bestaande begroeiing in het plangebied gehandhaafd zal blijven en uitgebreid zal worden. Bij een eventuele kap van bomen zal de compensatieplicht in het kader van de Boswet gelden.

#### 4. 5. Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit 2007 (Wlk) als onderdeel binnen de Wet milieubeheer. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sup>2</sup> en PM<sub>10</sub>;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1500 woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het plangebied wordt de ontwikkeling van een recreatieterrein mogelijk gemaakt. De recreatiewoningen die gebouwd zullen worden leveren een vergelijkbaar aantal autobewegingen op als woningen. Omdat het maximum onder de 1500 zal blijven, betekent dit dat de ontwikkeling niet in betekende mate zal bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de achtergrondconcentraties op de ontwikkelingslocatie.

Hieruit blijkt dat de concentraties  $\text{NO}^2$  en ( $15.5 \text{ mg/m}^3$ ) en  $\text{PM}_{10}$  ( $19.3 \text{ mg/m}^3$ ) ruim binnen de daarvoor gestelde grenswaarden vallen.

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Op een afstand van 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen in het geval dat de grenswaarden voor  $\text{PM}^{10}$  of  $\text{NO}_2$  (dreigen te) worden overschreden.

Het plangebied is gelegen binnen een 50 meter van een provinciale weg (de Hanzeweg) maar in het plangebied worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het plangebied kan alleen worden gebruikt als azc-terrein of bungalowpark met bijbehorende voorzieningen. De onderwijsactiviteiten op het azc-terrein zijn niet aan te merken als een “gevoelige bestemming” omdat het onderdeel uitmaakt van het azc-terrein en geen zelfstandige voorziening is.

De Wlk staat de uitvoering van het project niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4. 6. Milieuzonering**

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (recreatiewoningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de recreatiewoning sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In de nabijheid van de ontwikkelingslocatie bevindt zich een cafetaria. De afstand die moet worden aangehouden tussen een cafetaria en een woning bedraagt 10 meter. Het maatgevende aspect is geur en gevaar. De afstand tussen de ontwikkelingslocatie en de cafetaria bedraagt meer dan 50 meter. Er wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering de ontwikkeling niet in de weg staat.

#### **4. 7. Externe Veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderszids als risicovol zijn aan te merken. Wel vindt over de N307 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (de transportroute N307 Lelystad - Kampen). Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (ministerie van Verkeer en Waterstaat en Adviesbureau voor Industriële Veiligheid, 2003) blijkt dat er bij de N307 geen PR  $10^{-6}$  contour aanwezig is. Dit is ook opgenomen op de risicokaart van de provincie Flevoland, waaruit eveneens blijkt dat er geen  $10^{-5}$  PR-contour aanwezig is langs de N307.



Figuur 6. Wegvakken met plasaandachtsgebied

Naast het bovenstaande is er ook gekeken, hoewel het nog geen wetgeving is, naar de toekomstige Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) en naar het Basisnet. In het concept Basisnet weg, bijlage 2 van VenW/DGMO-2008/4424 is de N307 niet aangewezen als een wegvak met veiligheidszones en een plasbrandaandachtsgebied (zie figuur 6 en 7). Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.



*Figuur 7. Wegvakken met veiligheidszones*

#### **4. 8. Kabels en leidingen**

Er liggen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie en in de directe nabijheid geen planologisch relevante leidingen waar rekening mee moet worden gehouden.

#### **4. 9. Wegverkeerslawaaï**

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonervenbevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging.

Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De Wgh maakt onderscheid tussen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) en niet-geluidsgevoelige bestemmingen. Een azc-terrein (inclusief de bijbehorende activiteiten, waaronder onderwijs) of een recreatiewoning of camping is volgens de Wgh geen geluidsgevoelige functie. Uit jurisprudentie blijkt echter dat desondanks in de ruimtelijke planvorming wel degelijk rekening dient te worden gehouden met het aspect geluidhinder.

De algemene randvoorwaarde voor ontwikkelingen is dat bij voorkeur moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en dat 'een goed verblijfsklimaat dient te worden gegarandeerd'. In het kader van het bestemmingsplan is niet sprake van een volledig nieuwe ontwikkeling, het vigerende bestemmingsplan maakt een bungalowpark reeds mogelijk. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de N306 (Drontermeerdijk), de N307 (Hanzeweg) en de Vossemeerdijk. Deze wegen hebben een geluidszone van 250 meter. Ten gevolge van het verkeer op deze wegen dient in het kader van de Wgh een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

#### *Geluidonderzoek Standaard Rekenmethode I*

Daartoe is voor de gehele planperiode (het jaar 2020) van het bestemmingsplan. In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn Standaard Rekenmethode I (SRM I) berekeningen uitgevoerd, waarin rekening is gehouden met autonome ontwikkelingen tot en met het jaar 2020. Uit de geluidberekeningen bleek dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 192 meter vanaf de rand van de N307 wordt bereikt. Op de voorgevels van de grotere gebouwen langs de N307, op een afstand van 56 meter bedraagt de geluidbelasting 55 dB. De maximale ontheffingswaarde in dergelijke situatie bedraagt 58 dB. Ondanks het feit dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan toch worden gesproken van een acceptabele akoestische situatie, omdat enerzijds de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden en anderzijds niet kan worden gesproken van een volledig nieuwe ontwikkeling (in het vigerende bestemmingsplan is een bungalowpark reeds toegestaan). Tevens zal de werkelijke geluidbelasting door de afscherpende werking van de grotere gebouwen en beplanting langs de N307 waarschijnlijk lager zal zijn.

#### *Geluidonderzoek Standaard Rekenmethode II*

Als gevolg van een overlegreactie van provincie Flevoland is het geluidonderzoek uitgebreid tot een Standaard Rekenmethode II (SRM II) onderzoek, dit in verband met een toekomstige reconstruering van de N307 tot N23 met 2x2 rijstroken. De geluidzone wordt hierdoor verbreed tot 400 meter aan weerszijden van de weg. Dit onderzoek is in bijlage 5 opgenomen.

Voor de N307/N23 is hierbij uitgegaan van de 'worstcasesituatie' met de realisatie van de N23 (Hanzeweg). Voor dit deel van de N23 geldt dat nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden voor de uiteindelijke uitvoering.

In het kader van de planvorming voor de reconstructie van de N307 naar N23 zal te zijner tijd in dat plankader, een akoestisch onderzoek dienen plaats te vinden naar de akoestische effecten van de reconstructie en te nemen geluidsbeperkende maatregelen. Ook ter hoogte van het plangebied zal dan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dienen te worden gehouden met geluidsbeperkende maatregelen. Aangezien een dergelijk onderzoek buiten de scope van het onderhavige bestemmingsplan valt, is uitgegaan van een 'worstcasesituatie' met een gerealiseerde N23 op maaiveld, zonder de aanleg van een 'aquaduct' met verdiepte ligging en zonder de toepassing van geluidsreducerend asfalt of geluidsreducerende schermen/wallen. Hiernaar zal nader onderzoek dienen te worden ingesteld bij planvorming voor de N23.

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de 53 dB-contour (op grond van een 'worstcaseberekening') voor de N23 in 2020 het plangebied binnendringt. Een belangrijk deel van het plangebied zal geluidsbelastingen tussen de 48 en 53 dB ondervinden, indien geen maatregelen bij de aanleg van de N23 worden genomen. Een deel van het terrein binnen de afstand van 200 m uit de weg-as kent een geluidsbelasting van 53 tot 58 dB. De grote gebouwen langs de huidige N307 en toekomstige N23 zullen bij een 'worstcasesituatie' een geluidsbelasting ondervinden van tussen de 58 en 63 dB.

De normen beschouwend uit de wetgeving, zouden geluidsgevoelige bestemmingen bij voorkeur een geluidsbelasting van niet meer dan 48 dB ondervinden. Aangezien de ontwikkeling echter geen geluidsgevoelige bestemmingen betreft en de recreatiewoningen reeds mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan, zijn de wettelijke normen niet van toepassing. Ten behoeve van de onderbouwing van de geluidsniveaus kan echter gesteld worden dat een geluidsniveau van meer dan de 58 dB erg hoog is voor een recreatieterrein of azc-locatie. Bij voorkeur dienen de geluidsbelastingen lager dan 58 dB te blijven. Alleen de grotere gebouwen parallel aan de huidige N307 en toekomstige N23 ondervinden een geluidsbelasting van 58 dB of meer. Het overige deel van het terrein kent een geluidsbelasting die lager zal zijn dan 58 dB. In de gebouwen met een geluidsbelasting van 58 dB of meer zullen dan ook geen recreatiewoningen of woon- en slaapvertrekken van het azc worden gerealiseerd. Deze gebouwen krijgen een functie voor ondersteunende diensten en facilitaire zaken. In principe wordt het geluidsniveau achter de grotere gebouwen, waar de recreatiewoningen en woon- en slaapvertrekken van het azc zich zullen bevinden, aanvaardbaar geacht omdat hier de 58 dB-waarde niet wordt overschreden bij een 'worstcasesituatie' en de werkelijke geluidsbelasting door toekomstige geluidsreducerende maatregelen aan de N23 lager zal zijn.

Samengevat kan geconstateerd worden dat gesproken kan worden van een reeds bestaande situatie waar met de aanleg van de N23 het geluidsniveau niet verder mag verslechteren. Aangezien de geluidshinder binnen het plangebied nog maar net aanvaardbaar wordt geacht bij een 'worstcasesituatie', is het noodzakelijk om bij de reconstructie van de N307 tot N23 rekening te houden met een geluidshinderbeperkende uitvoering en geluidreducerende maatregelen zodat de geluidsniveaus op het recreatie-/azc-terrein beperkt blijven tot bij voorkeur 48 dB.

De nieuwe bungalows zullen binnenshuis een lager geluidsniveau kennen dan de bestaande houten chalets door een sterker geluidswerende gevel. De geluidsbelasting in het plangebied is aanvaardbaar te noemen waarbij er van uit wordt gegaan dat bij de reconstructie van de N307 tot N23 eveneens rekening wordt gehouden met de bestaande recreatiewoningen en het azc door het nemen van de benodigde geluidsreducerende maatregelen.

Voor de bungalows geldt dat wordt gebouwd conform het bouwbesluit, waarmee een binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd en daarmee sprake zal zijn van een aanvaardbare akoestische situatie.

De Wet geluidhinder staat hiermee de beoogde ontwikkeling niet in de weg aangezien sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie ten aanzien van verkeer de omliggende wegen. Bij de reconstructie van de N307 tot N23 (met bijbehorende maatregelen) wordt uitgegaan dat een aanvaardbare geluidssituatie langs de nieuwe N23 zal worden gerealiseerd, conform de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening bij de reconstructie van wegen.



## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

In de vorige hoofdstukken is de huidige situatie van het plangebied weer-gegeven en aandacht besteed aan het relevante beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten in het plangebied. Op basis hiervan kunnen de volgende uitgangspunten voor dit bestemmingsplan worden geformuleerd.

### 5. 1. Bungalowpark / AZC-locatie

Het hoofduitgangspunt is de huidige AZC-locatie op een hoogwaardige en levensloopbestendige wijze op te waarderen. Gestreefd wordt naar een plangebied dat zowel door asielzoekers als recreanten kan worden gebruikt. Het karakter van het plangebied zal versterkt worden onder voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de andersoortige functies en hun ruimtelijke en milieuhygiënische mogelijkheden of beperkingen. Tegelijkertijd moet met dit bestemmingsplan een goed woon- en verblijfsklimaat en een goed ecologische klimaat worden geboden.



Figuur 8. Mogelijke herontwikkeling plangebied (bron: B40)

De huidige bebouwing en infrastructuur voldoen niet meer aan de eisen die hieraan tegenwoordig worden gesteld. Daartoe maakt het bestemmingsplan een opwaardering van het plangebied mogelijk waarin ruimte is voor nieuwe recreatiewoningen en een nieuwe infrastructuur. Verder geldt als uitgangspunt dat de grotere gebouwen aan de Hanzeweg in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. Een eventuele tweede ontsluitingsweg behoort tot de mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan, en ook het omliggende bestemmingsplan.

Deze gebouwen kunnen gebruikt worden ten dienste van de algemene voorzieningen op het AZC-terrein en door middel van het doorlopen van een wijzigingsprocedure ten behoeve van recreatie. In het figuur 8 is een schets weergegeven van een mogelijke herontwikkeling van het plangebied.

Door de ontwikkelingen kan worden ingespeeld op veranderende behoeft patronen van de azc-bewoners en recreanten, uiteraard na toetsing aan de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden en het algemeen belang. In ruimtelijk opzicht zal de uitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.

Tussen het COA en de gemeente Dronten is de afspraak gemaakt dat er nooit meer dan 1000 bewoners op het terrein aanwezig zullen zijn. Op het terrein zullen 129 bungalows worden gebouwd, waar zich maximaal 8 personen in kunnen bevinden. Daarbovenop zullen er 5 bungalows als mindervalidebungalow worden gebouwd, die 4 plaatsen bevatten. In theorie biedt het azc ruimte aan  $129 \times 8 + 5 \times 4 = 1032 + 20 = 1052$  personen. In verband met een bezettingsverlies van 5 %, bouwt het COA altijd met een marge van 100+5%., waardoor in plaats van 1000 plaatsen 1052 theoretische plaatsen ontstaan. De achtergrond hierbij is dat een woning vrijwel nooit vol zit. Dit komt doordat op het azc ook kleinere gezinnen, verschillende culturen, zwangere vrouwen of jonge moeders ingeschreven zullen zijn, die een grotere ruimte nodig hebben. Het zal dus niet voorkomen dat het aantal bewoners de 1000 overstijgt.

Het bestemmingsplan legt de hoofdvorm en het karakter van het plangebied en de bebouwing vast, de nadere vormgeving en detaillering zullen door middel van een separaat beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp verder worden gespecificeerd bij de verdere uitvoering van het project. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 opgenomen.

Het noordelijk deel van het plangebied krijgt bij recht een bestemming waarin zowel een azc-terrein als een bungalowpark mogelijk is. Het zuidelijke deel van het plangebied (de voorzieningengebouwen en de omliggende gronden) is bij recht inbestemd als azc-terrein. Na het doorlopen van een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze gebouwen en gronden tevens gebruikt worden ten dienste van recreatie.

## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML - bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels (voorheen werd dit voorschriften genoemd) behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar een verbeelding (in het vervolg zal als de verbeelding wordt bedoeld gesproken worden over de plankaart).

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van *Wet ruimtelijke ordening* opgezet volgens de per 1 juli 2009 verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is verplicht in het nieuwe *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

In het kader van de wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd worden en zal het voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 overigens verplicht.

### 6. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De planregeling maakt gebruik van drie basisbestemmingen ("*Gemengd*" "*Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum*" en "*Natuur*"). Het plan biedt de mogelijkheid de bestemming "*Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum*" naar de bestemming "*Gemengd*" te wijzigen door middel van een wijzigingsbevoegdheid die toegepast kan worden door het college van burgemeester en wethouders.

- *Gemengd* -

In het noordelijke deel van het plangebied is de bestemming "*Gemengd*" van toepassing. Deze bestemming heeft een tweezijdig karakter. Enerzijds kan het gebruik van het terrein als AZC-locatie worden gecontinueerd. Anderzijds kan het terrein tevens worden gebruikt voor verblijfsrecreatie. De bestemmingsplanregeling biedt de nodige flexibiliteit om kwaliteitsverbetering en levensloopbestendigheid mogelijk te maken.

De gebouwen binnen de bestemming betreffen de bungalows. Hier kunnen de (nieuwe) bungalows worden gebruikt voor de opvang van asielzoekers en voor recreatie. Permanente bewoning is niet toegestaan. Een bungalow mag maximaal 120 m<sup>2</sup> groot mag zijn met een maximale goot en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 8 meter. De bungalows kunnen zowel vrijstaand als geschakeld worden gebouwd. Ook is een aanbouw mogelijk bij een bungalow, met een maximum oppervlak van 6 m<sup>2</sup>. Door middel van een ontheffing van de bouwregels is het mogelijk twee geschakelde bungalows als één bungalow te gebruiken, tot een maximum oppervlak van 240 m<sup>2</sup>. Als voorwaarde bij de ontheffing geldt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het recreatieve karakter van het recreatiecomplex. In alle gevallen dient het bebouwingspercentage maximaal 14 % van het plangebied te bedragen (paragraaf 4.2 geeft een uitleg over de totstandkoming van dit percentage). Door middel van deze regeling zijn naast de voorzieningengebouwen die binnen de bestemming "*Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum*" mogelijk zijn in theorie 136 bungalows mogelijk van 120 m<sup>2</sup> met daarbij een aanbouw van 6 m<sup>2</sup>. Naast de bungalows is binnen de bestemming ruimte voor maximaal 100 m<sup>2</sup> aan gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen.

De infrastructuur die noodzakelijk is voor het terrein is mogelijk binnen de bestemming, evenals speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In verband met de aanwezigheid van de dijk ten oosten van het plangebied is een aanduiding "vrijwaringszone - dijk" opgenomen binnen de bestemming. Deze aanduiding ziet voor de komende decennia op de reservering van gronden langs de waterkering. In verband met de te verwachten waterspiegelstijging, zal het noodzakelijk zijn de waterkering op te hogen. Binnen het gereserveerde gebied mogen in beginsel geen nieuwe belemmeringen (zoals het ontgronden of afgraven van gronden) worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk(en) frustreren. Daartoe is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen bepaalde werkzaamheden binnen dit aanduidingsgebied uit te voeren nadat hiervoor advies is gewonnen bij het waterschap.

*- Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum -*

Deze bestemming is van toepassing op het zuidelijke deel van het plangebied, waar de voorzieningengebouwen zijn gelegen ten behoeve van het azc-terrein. Deze grotere gebouwen die voor ondersteunende diensten worden gebruikt dienen te worden gebouwd in een bouwvlak. Voor drie grotere bungalows is eenzelfde constructie gehanteerd. In de gebouwen zijn uiteenlopende functies toegestaan ten dienste van de opvang van asielzoekers. Hierbij valt te denken aan dagrecreatieve voorzieningen maar ook aan scholing of verzorging van asielzoekers. De maatvoering van deze gebouwen is afgestemd op de bestaande situatie. Ook de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" is van toepassing binnen deze bestemming. Hiervoor geldt dezelfde juridische constructie als binnen de bestemming "*Gemengd*".

Door middel van het doorlopen van een wijzigingsprocedure kunnen de gronden en de gebouwen tevens gebruikt worden voor recreatieve bewoning en activiteiten, aansluitend op de bestemming "*Gemengd*".

Op deze wijze worden ongewenste ontwikkelingen in de grotere gebouwen voorkomen en hebben burgemeester en wethouder en beoordelingskader voor een eventuele aanvraag tot een wijzigingsprocedure.

- *Natuur* -

Ter bescherming van de (P)EHS is op een deel van de westelijke gronden de bestemming "*Natuur*" gelegd. De begrenzing van de bestemming is afgestemd met de begrenzing van de (P)EHS. Binnen deze bestemming wordt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden nagestreefd.

Daarom mogen ook geen gebouwen op deze gronden worden gebouwd en is (buiten normaal onderhoud) een aanlegvergunning benodigd voor bepaalde (grond)werkzaamheden.

## **7. UITVOERBAARHEID**

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

### **7. 1. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid**

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. Dit bestemmingsplan richt zich op de herontwikkeling van een AZC-locatie tot recreatierrein. Via de privaatrechtelijke weg worden de kosten gedekt. Derhalve is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Het COA is verantwoordelijk voor de kosten die de werkzaamheden met zich meebrengen. Voor het gebruik van het terrein als AZC-locatie geldt een continuering van de huidige functie met daarin ruimte voor kwaliteitsverbetering. Indien het terrein als bungalowpark zal worden geëxploiteerd, zal door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst worden aangetoond dat de bungalows tegen marktconforme prijzen worden aangeboden.

### **7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een informatieavond voor omwonenden gehouden waarbij het project is gepresenteerd. De plannen zijn op de informatieavond positief ontvangen. Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat belanghebbenden, burgers en de wettelijke overlegpartners de mogelijkheid wordt geboden bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan.

Ten aanzien van alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het volgende hoofdstuk van het bestemmingsplan zijn verwerkt. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen (dus ook door de overlegpartners). Er zijn geen zienswijzen ingediend, het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

## **8. OVERLEG EN INSpraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan Dronten, Vossemeerdijk 40 (Bungalowpark / AZC-locatie) (9120) heeft het traject van de inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening doorlopen. De reacties uit het overleg en de inspraak zijn beantwoord. Dit is opgenomen in bijlage 6. Hiermee wordt verantwoording afgelegd van de aanpassingen van het voorontwerp. In de tekst is duidelijk aangegeven wat in het bestemmingsplan is aangepast in de volgende stap, het ontwerpbestemmingsplan. Diegenen die in het kader van de Inspraak een schriftelijke reactie hebben ingediend, zijn op de hoogte gebracht van de beantwoording op hun reactie.

### **8. 1. Overige aanpassing**

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor de bestaande antennemast een regeling getroffen waardoor deze tot een hoogte van 40 meter positief wordt inbestemd. Hiervoor is in het verleden een vrijstelling verleend.

## **9. RAADSVASTSTELLING**

Het bestemmingsplan "Dronten, Vossemeerdijk 40 (Bungalowpark / AZC-locatie) (9120)" heeft vanaf 24 december 2009 tot en met 3 februari 2010 voor een ieder ten inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2010 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is als bijlage 7 opgenomen.

===