



**NOTA VOOROVERLEG EN INSPRAAK  
Bestemmingsplan Poort van Dronten (D2002)**

**Juni 2019**

## **INHOUDSOPGAVE**

### **HOOFDSTUK**

- |    |  |        |
|----|--|--------|
| 1. | Inleiding                              | pag. 3 |
| 2. | Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro          | pag. 4 |
| 3. | Inspraak                               | pag. 8 |
| 4. | Samenvatting voorgestelde aanpassingen | pag. 9 |

## 1. INLEIDING

Voor u ligt de Nota vooroverleg en inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan Poort van Dronten (D2002). Dit bestemmingsplan heeft in de periode van **21 maart tot en met 1 mei 2019 (6 weken)** ter inzage gelegen voor ieder. In diezelfde periode zijn diverse vooroverlegpartners uitgenodigd om deel te nemen aan het vooroverleg.

In deze reactienota wordt ingegaan op de reacties die ontvangen zijn. Het bestemmingsplan zal waar nodig worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die in deze nota gemaakt zijn. De nota zelf zal als bijlage worden opgenomen bij het plan, welke vervolgens als ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

In het navolgende worden de ontvangen reacties samengevat en voorzien van gemeentelijk beantwoording.

## 2. VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, is van het voorontwerpbestemmingsplan Poort van Dronten (D2002) een reactie ontvangen van:

1. Provincie Flevoland, afdeling Ruimte & Economie;
2. Waterschap Zuiderzeeland;
3. N.V. Nederlandse Gasunie.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen vooroverlegreacties met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording.

### 2.1 Provincie Flevoland, afdeling Ruimte & Economie

De provincie concludeert bij e-mail van 9 mei 2019 dat er enerzijds sprake is van een conserverende regeling en anderzijds om het mogelijk maken van andere typen bedrijven, te weten nieuwvestiging van twee fastfoodrestaurants. Het plandeel voor de fastfoodrestaurants is getoetst aan het provinciaal beleid voor Werklocaties. Dit type ontwikkeling wordt volgens de provincie niet (expliciet) benoemd als strijdig met dit beleid. Het bedrijventerrein is volgens de provincie echter ook niet primair bedoeld voor deze functies. De vragen die hierbij op komen zijn dan als volgt:

1. In hoeverre heeft dit effect op de ruimtebehoefte voor andere bedrijven? Bedrijven waarvoor het terrein primair bedoeld is.
2. Zijn de effecten in beeld gebracht voor de eetgelegenheden in het centrum? De leefbaarheid van het centrum van Dronten (evenals nagenoeg overal in het land) staat onder druk en heeft al te maken met enige leegstand.
3. Er wordt ruimte geboden voor nog meer lichte horeca / (fast-) foodvestigingen. Is hier reeds belangstelling voor getoond en is dit met het oog op punt 1 de koers die de gemeente wenselijk acht?

#### Reactie:

*Zoals de provincie ook zelf aangeeft is er geen strijd met het provinciale beleid en spelen er geen provinciale belangen.*

*Op de vragen die de provincie heeft ten aanzien van de vestiging van de fastfoodrestaurants willen we uiteraard wel reageren.*

*In de eerste plaats kan ten aanzien hiervan worden gesteld dat de komst van beide horecavestigingen is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In bijlage 2 bij de toelichting is de toetsing aan deze ladder uitgebreid gemotiveerd en geconcludeerd dat de ontwikkelingen voldoen aan de uitgangspunten van de ladder. Het gaat hier namelijk om specifieke horecaconcepten in de fast-service branche die niet direct aan het centrum gerelateerd hoeven te zijn of zelfs niet in het centrum passen of wenselijk zijn. In de fast-servicebranche is het van belang dat een locatie goed bereikbaar en zichtbaar is. De keuze voor een dergelijk horecaconcept komt voort uit gemak en snelheid. Bovendien heeft de FEBO een zogenaamd 'drive through'-concept. Deze vorm van horeca is inherent verbonden aan een locatie langs belangrijke infrastructuur en past in principe niet het centrum.*

*Om die reden is juist gekozen voor een plek direct nabij de rotonde aan de Dronterringweg die de belangrijke toegang vormt naar Dronten vanuit Lelystad en*

*Swifterbant. Op het bedrijventerrein is eveneens voldoende ruimte voor onder meer parkeren die nodig is voor deze horecafuncties.*

*Beide horecabedrijven worden voorts als één concept ontwikkeld en gebouwd. De invulling van het terrein, zoals onder meer de benodigde gemeenschappelijke parkeerruimte, is gericht op een drive through-concept.*

*Gelet op het specifieke horecaconcept dat zich richt op passanten, zijn de effecten voor horecabedrijven in het centrum dan ook niet in beeld gebracht.*

*In de retailvisie uit 2018 staat hierover het volgende opgenomen: "horeca (en detailhandel) gericht op automobilisten op traffic-locaties, zoals locaties bij een tankstation, moet mogelijk zijn omdat dit kan bijdragen aan de kwaliteit en het gemak voor de consument. Een drive-inbroodjeszaak of -snackbar, is daarom toegestaan. De retailvisie is vastgesteld door het college op 9 oktober 2018 en waarvan de raad op 31 januari 2019 kennis heeft genomen, is een uitwerking van de Sociaal Economische Visie 2016-2020.*

*Ook heeft de vestiging van beide horecaondernemingen nagenoeg geen invloed op het totale ruimtebeslag van het bedrijventerrein. Er is sprake van een bedrijventerrein met een netto uitgeefbaar terrein van circa 19 hectare. De totale oppervlakte die planologisch mogelijk worden gemaakt voor beide horecabedrijven is 'slechts' circa 0,25 hectare, waarbij de horecavloeroppervlakte ook nog eens is beperkt tot 300 m<sup>2</sup>. Om eventueel nog enige extra horecamogelijkheden te faciliteren die niet direct aan het gebied bij de rotonde gebonden is, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het moet hierbij eveneens gaan om horeca die aantoonbaar niet in het centrum thuishoort en passend is op een bedrijventerrein. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een snackbar voor werknemers die op het bedrijventerrein werkzaam zijn. De gezamenlijke netto-oppervlakte voor horecafuncties is gemaximeerd tot 500 m<sup>2</sup>. De in het plan opgenomen horecamogelijkheden doen daarmee geen onevenredige afbreuk aan de hoofdfunctie van het bedrijventerrein, te weten het faciliteren van 'gewone' bedrijven.*

*De ingekomen reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De provincie zal, zoals wettelijk ook is voorgeschreven, in kennis worden gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.*

## **2.2 Waterschap Zuiderzeeland**

Het waterschap merkt in haar e-mail van 29 april 2019 in eerste instantie op dat in paragraaf 4.7.3 op onjuiste wijze wordt weergegeven hoe het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verloopt. Door het invullen van de (niet verplichte) digitale watertoets wordt geen verzoek ingediend voor een wateradvies, aldus het waterschap. Een wateradvies van het waterschap volgt op een officieel verzoek hiertoe middels toezending van een concept/voorontwerp bestemmingsplan aan het waterschap door de gemeente of een (adviseur van een) initiatiefnemer. De middels de digitale watertoets verkregen uitgangspuntennotitie kan gebruikt worden voor het opstellen van de waterparagraaf. Het waterschap is niet de partij die deze waterparagraaf opstelt, het waterschap beoordeelt deze middels een wateradvies.

### Reactie:

*Het onderhavige bestemmingsplan voorziet voornamelijk in een actualisering van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg (3040) uit 2006 en het bestemmingsplan Dronten – Bedrijventerrein Poort van Dronten (D2001) uit 2016 dat een deel van het*

*plangebied van eerder genoemd plan herziet. De noodzaak voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is hoofdzakelijk gelegen in de wettelijke verplichting dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien. Het nieuwe bestemmingsplan herziet in grote lijnen de regeling (en de hoofduitgangspunten) van de eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Tijdens de procedures van deze plannen zijn voor het plangebied in overleg met het waterschap, de uitgangspunten voor de waterhuishouding vertaald.*

*Om vorenstaande redenen hebben wij gemeend dat er geen noodzaak was om het voorliggende bestemmingplan, voorafgaand aan het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), met het waterschap te overleggen. Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bedoeld om overleginstanties, zoals het waterschap, voorafgaand aan de formele procedure te betrekken bij het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat dan ook de uitkomsten van de digitale watertoets, die het waterschap dan vervolgens kan accorderen via het vooroverleg. Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er dan sprake van een wateradvies waarmee het waterschap heeft ingestemd. Hetgeen nu door het waterschap wordt gevraagd is dat voorafgaand aan het vooroverleg eerst aan het waterschap een wateradvies wordt voorgelegd. Waar het om gaat is dat in het (formele) ontwerpbestemmingsplan de belangen van de overlegpartners goed zijn verwerkt. Het voorontwerpbestemmingsplan is de eerste (informele) stap in de procedure nadat het college het bestemmingsplan heeft vrijgegeven voor overleg en inspraak.*

De voorgelegde waterparagraaf bevat volgens het Waterschap geen nieuwe informatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt aangegeven dat er alleen inhoudelijk algemene opmerkingen gegeven worden in dit wateradvies. In dat kader wordt opgemerkt dat paragraaf 4.7.1 en 4.7.2 ongewijzigd zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige situatie is echter niet meer dezelfde als ten tijde van het vorige bestemmingsplan uit het jaar 2006 en geeft volgens het waterschap onduidelijkheid. Zo is bijvoorbeeld inmiddels een nieuw peilgebied gerealiseerd. Het waterschap verzoekt om die reden de waterparagraaf aan te vullen met een nieuwe paragraaf waarin alle gevolgen voor de relevante wateraspecten door de wijzigingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden opgenomen. Tevens wordt gevraagd om in een inhoudelijke onderbouwing aan te geven of met deze wijzigingen wordt afgeweken van de afspraken gemaakt op basis van het Waterstructuurplan van Grontmij, opgesteld in januari 2005. Omdat de waterparagraaf nog niet compleet is, wordt nog geen positief wateradvies afgegeven.

Reactie:

*Zoals in de vorige reactie al is aangegeven, voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een actualisering van voornamelijk bestaande planologische rechten voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het nieuwe bestemmingsplan herziet in grote lijnen de regeling (en de hoofduitgangspunten) van het geldende bestemmingsplan. Wat de ruimtelijke structuur betreft, is het uitgangspunt hierbij om alleen de hoofdstructuur vast te leggen, waarbij het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan flexibeler is opgesteld, om op deze wijze sneller in te spelen op de wensen van ondernemers. Voor de ruimtelijke structuur betekent dit dat de reeds bestaande (hoofdontsluitings)wegen en de hoofdgroenstructuren/hoofdwaterstructuren zijn vastgelegd. Inmiddels zijn de waterpartijen aan de randen van het plangebied ook al*

gerealiseerd. De aanleg hiervan vormen het Werkdocument Water, opgesteld door de Grontmij (Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rendierweg, 16 maart 2004, nr. 301487, rev. 2), versie definitief) en het Definitief Ontwerp, opgesteld door bureau Maris (17 december 2008, nr. 08030A, versie definitief). Laatstgenoemd plan is opgesteld voor de landschappelijke inpassing van de noordelijke en oostelijke kant van het bedrijventerrein. Bij het opstellen en uitwerking ervan is rekening gehouden met de wensen en eisen van het waterschap.

Verder is op te merken dat op basis van de regeling in het huidige bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning moet worden verleend als deze in het bestemmingsplan past, met inachtneming van de uitgangspunten voor de waterhuishouding zoals die zijn opgesteld in 2005 en uitgewerkt in 2008.

De belangrijkste reden dat wij dezelfde uitgangspunten voor de waterhuishouding hebben gehanteerd als in 2006, heeft te maken met het feit dat wij die ook hebben gebruikt bij de procedure van het bestemmingsplan Dronten – Bedrijventerrein Poort van Dronten (D2001) dat in 2016 is vastgesteld en inmiddels is ontwikkeld. In dat plan is door het waterschap aangegeven dat de toekomstige waterhuishoudkundige situatie vrijwel niet wijzigt en is op vergunningenniveau overleg geweest met het waterschap. Ook nu is er geen sprake van zodanige veranderingen in de inrichting van het plangebied dat dit consequenties heeft voor de waterhuishouding. Wel is in dat kader met het waterschap een afspraak gemaakt over een verbreding van de waterloop aan de zuidwestrand van het plan. Om die reden is de in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg (3040) bestemde groenstrook met de bestemming Groen in het bestemmingsplan Dronten – Poort van Dronten (D2001) gewijzigd in de bestemming 'Water'. Deze is in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk weer als Groen bestemd. Uiteraard wordt dit hersteld. Ook zullen de waterparagrafen 4.7.1 en 4.7.2 wordt geactualiseerd naar de huidige waterhuishoudkundige situatie, temeer omdat een groot deel van het terrein nog niet is ontwikkeld als bedrijfsterrein. De betreffende paragrafen zijn daarom aangepast aan de opmerkingen van het waterschap. Bij concrete invulling van het bedrijventerrein zal worden bezien of de waterberging, zoals bepaald met de uitgangspunten, nog in lijn is met de werkelijke invulling van het gehele bedrijventerrein en met oog op toekomstige klimaatontwikkelingen. In dit kader gaat de gemeente bij aanvragen voor omgevingsvergunningen in overleg met het waterschap.

### **2.3 N.V. Nederlandse Gasunie**

De Gasunie verzoekt de bestemming Leiding – Gas op een aantal onderdelen aan te passen aan de hand van een bijgevoegd tekstvoorstel.

Reactie:

De bestemming Leiding – Gas wordt inhoudelijk aangepast aan de opmerkingen van de Gasunie.

### 3. INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van **21 maart tot en met 1 mei 2019 (6 weken)** ter inzage gelegen. Deze mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen, is gepubliceerd in de Flevopost op 25 juli 2018. Tijdens deze periode is er 1 inspraakreactie ingediend.

Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat (wederom) de in het oorspronkelijke bestemmingsplan Rendierweg (3040) vastgelegde groenstrook die de bewoners aan de Amstel was toegezegd, is verdwenen. Inspreker refereert hierbij aan de brief van de gemeente d.d. 1 augustus 2017. Inspreker is van mening dat met het nieuwe bestemmingsplan de eerder gedane belofte om de groenstrook aan te leggen kan worden ingelost.

Reactie:

*De door reclamant aangehaalde groenstrook die oorspronkelijk in het bestemmingsplan Rendierweg (3040) was opgenomen, is in het bestemmingsplan Dronten – Poort van Dronten (D2001) dat is opgesteld voor de ontwikkelingen van de Staay Food Group als 'Water' bestemd ten behoeve van de benodigde waterstructuur. Omdat het aangrenzende perceel uitgeefbaar bedrijfsterrein was dat nu in eigendom is van de Staay Food Group, hebben we ten behoeve van de watercompensatie een deel van de niet uitgeefbare gronden moeten opofferen ten koste van de groenstrook.*

*Teneinde tegemoet te komen aan de toezegging om een groenstrook aan te leggen, zal de bermstrook daarvoor nu worden benut. Het is de bedoeling dat de groenstrook het komende plantseizoen (eind 2019) zal worden ingeplant.*

*De bestemming 'Water', zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Dronten – Poort van Dronten (D2001) zal, mede in verband met de afspraken die in het kader van de ontwikkeling van dat plan met het Waterschap Zuiderzeeland zijn gemaakt, echter wel gehandhaafd blijven. Dit houdt in dat het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Groen in wordt aangepast overeenkomstig de geldende bestemming 'Water'.*



### 3. SAMENVATTING VOORGESTELDE AANPASSINGEN

Onderstaand zijn de aanpassingen opgenomen die voortvloeien uit de inspraak- en vooroverlegreacties. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzingen opgenomen.

#### **Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties**

##### *Toelichting:*

- *waterparagraaf wordt aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap.*

##### *Regels*

- *De bestemming 'Leiding – Gas' wordt aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de Gasunie.*

##### *Verbeelding*

- *De bestemming Groen gelegen achter de percelen aan de Amstel wordt in overeenstemming gebracht met de huidige planologische situatie, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dronten – Poort van Dronten (D2001) en krijgt de bestemming 'Water'.*