

ZIENSWIJZENNOTA
Bestemmingsplan Ketelhaven - Esdoornlaan (D1002)

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK

1.	Inleiding	pag. 3
2.	Beantwoording zienswijzen en wateradvies	pag. 4
3.	Samenvatting voorgestelde aanpassingen	pag. 9
	Bijlagen: ingediende zienswijzen.	pag. 10

1. INLEIDING

Voor u ligt de zienswijzennota van het bestemmingsplan Ketelhaven - Esdoornlaan (D1002). Dit bestemmingsplan heeft in de periode van **24 december 2020 tot en met 3 februari 2021** ter inzage gelegen voor een ieder. Tijdens deze termijn zijn er 5 zienswijzen ingediend, allen door omwonenden van het plangebied. Daarnaast is een nieuw wateradvies uitgebracht door het waterschap.

In deze reactienota wordt ingegaan op de zienswijzen die ontvangen zijn. Het bestemmingsplan zal waar nodig worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die in deze nota gemaakt zijn.

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

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

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

2.1 Reclamant I, zienswijze ingediend op 12-01-2021

Reclamant I woont aan de Boslaan nabij het plangebied en heeft geen bezwaar tegen de woningbouw, maar wel tegen twee onderdelen van het plan:

1. Er worden 2 sloten gedempt en vervangen door wadi's. Reclamant is bang voor wateroverlast door de demping. Een wadi werkt niet, biedt onvoldoende ruimte voor het water en slibt na enkele jaren dicht, waardoor de afvoer onvoldoende is.
2. De ontsluiting van het woningbouwplan wordt gewijzigd en vindt nu plaats via het midden van het plangebied, naar de Boslaan. Reclamant is het hier niet mee eens, omdat ontsluiting nu bijna recht tegenover zijn woning plaatsvindt. Voorkeur gaat uit naar de eerdere ontsluiting op de Esdoornlaan of op de Boslaan, maar dan aan de noordzijde van het plangebied.

Reactie:

1. *In overleg met het Waterschap en de initiatiefnemer worden de plannen aangepast: Er zullen geen wadi's worden aangelegd en de sloten blijven intact. Bij het bouwrijp maken zullen alle sloten worden opgeschoond, zodat voldoende berging en afvoer van het water geborgd blijft.
De waterparagraaf, incl. bijlagen, is hier op aangepast.*
2. *De ontsluiting voor de 6 woningen sluit ten noorden van de woning van reclamant aan op de Boslaan. Om het bungalowpark te verlaten moeten toekomstige bewoners linksaf slaan richting de uitgang. Hierdoor zullen er geen effecten optreden ter plaatse van de woning van reclamant.
Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen op de Boslaan niet zodanig toenemen, dat hier nu significante effecten van te verwachten zijn:
Volgens de landelijk gehanteerde (CROW)normen leidt de komst van 5 woningen plus de bestaande woning aan de Esdoornlaan tot 49 à 50 verplaatsingen extra per dag via de Boslaan en met 10 à 12% van deze verplaatsingen in de spitsuren, komt dit neer op circa 6 verplaatsingen extra in de drukste uren. Dit is een zodanig beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen dat deze geen aanleiding vormt om tot aanpassing van het plan over te gaan.*

De zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond.

2.2 Reclamant II, zienswijze ingediend op 13-01-2021

Reclamant II woont aan de Boslaan nabij het plangebied en heeft geen bezwaar tegen de woningbouw, maar wel tegen drie onderdelen van het plan:

1. Er worden 2 sloten gedempt en vervangen door wadi's. Reclamant is bang voor wateroverlast door de demping. Gezien de situatie ter plekke, met soms al veel water, ook onder de huizen, wenst reclamant de sloten te behouden. De geplande wadi's bieden geen oplossing.
2. De ontsluiting van het woningbouwplan wordt gewijzigd en vindt nu plaats via het midden van het plangebied, naar de Boslaan. Reclamant is het hier niet mee eens,

omdat dit leidt tot meer verkeersbewegingen op de Boslaan. Alternatief voor aansluiting op de Boslaan kan een (loop-)pad zijn.

3. Reclamant vindt dat het plan niet ten koste mag gaan van het groen op het park, maar dat eventuele kap van bomen en struiken weer moet worden gecompenseerd met aanplant van nieuw groen.

Reactie:

1. *In overleg met het Waterschap en de initiatiefnemer worden de plannen aangepast: Er zullen geen wadi's worden aangelegd en de sloten blijven intact. Bij het bouwrijp maken zullen alle sloten worden opgeschoond, zodat voldoende berging en afvoer van het water geborgd blijft.
De waterparagraaf, incl. bijlagen, is hier op aangepast.*
2. *De ontsluiting voor de 6 woningen sluit ten noorden van de woning van reclamant aan op de Boslaan. Om het bungalowpark te verlaten moeten toekomstige bewoners linksaf slaan richting de uitgang. Hierdoor zullen er geen effecten optreden ter plaatse van de woning van reclamant.
Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen op de Boslaan niet zodanig toenemen, dat hier nu significante effecten van te verwachten zijn:
Volgens de landelijk gehanteerde (CROW)normen leidt de komst van 5 woningen plus de bestaande woning aan de Esdoornlaan tot 49 à 50 verplaatsingen extra per dag en met 10 à 12% van deze verplaatsingen in de spitsuren, komt dit neer op circa 6 verplaatsingen extra via de Boslaan in de drukste uren. Dit is een zodanig beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen dat deze geen aanleiding vormt om tot aanpassing van het plan over te gaan.*
3. *Op het braakliggende terrein zijn bomen en struiken verwijderd. Dit betrof groen op het terrein van de initiatiefnemer, met reeds een bestemming 'Wonen'. Hier was en is geen (openbaar) groen voorzien. Het verwijderde groen zal deels gecompenseerd worden door groen als gevolg van de tuinen die zullen worden aangelegd door toekomstige bewoners, net als elders op het bungalowpark. Ander groen was en is hier niet voorzien.*

De zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond.

2.3 Reclamant III, zienswijze ingediend op 22-01-2021

De woningbouwplannen waren bij reclamant bekend bij aankoop van de woning, maar reclamant heeft bezwaar tegen de volgende onderdelen:

1. De toegang tot de woningen komt recht tegenover de woning van reclamant. Dit leidt tot geluid- en lichtoverlast, extra verkeersbewegingen (meer dan het bestemmingsplan nu weergeeft) en waardevermindering van de woning. Reclamant stelt een verplaatsing van de toegang voor ter hoogte van het voetpad De Beukenlaan. Hier is al een toegang en het voorkomt overlast.
2. Daarnaast zijn er zorgen over het dempen van de sloot aan de Boslaan. Dit in combinatie met het weghalen van beplanting leidt tot zorgen over de afwatering, mede in verband met een kelder bij reclamant.

Reactie:

1. *Het aantal verkeersbewegingen is inderdaad niet juist weergegeven in het bestemmingsplan. De toelichting zal hier op worden aangepast:*

Landelijk gehanteerde (CROW)normen hiervoor gaan uit van 8,2 verplaatsingen per woning, dus 49 à 50 verplaatsingen extra per dag als gevolg van de 5 nieuwe woningen plus de bestaande woning aan de Esdoornlaan. Met 10 à 12% van deze verplaatsingen in de spitsuren, komt dit neer op circa 6 verplaatsingen extra via de Boslaan in de drukste uren. Dit leidt niet tot onacceptabele aantallen verkeersbewegingen op deze weg. Deze weg is overigens in eigendom bij de Vereniging van Eigenaren (VvE) van bungalowpark Ketelhaven en de VvE heeft ingestemd met aansluiting van deze woningen op het bungalowpark/ de Boslaan. Ook ten aanzien van licht en geluid zijn dit dus zeer beperkte toenames en niet van een zodanige omvang dat dit tot strijd met een goede ruimtelijke ordening leidt. Overigens is de woning van reclamant ook niet georiënteerd op de Boslaan. Indien sprake zou zijn van waardevermindering van de woning, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend. Hiervoor is een regeling opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1 Wro e.v.). Een verzoek daartoe kan worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

2. *In overleg met het Waterschap en de initiatiefnemer worden de plannen aangepast: Er zullen geen wadi's worden aangelegd en de sloten blijven intact. Bij het bouwrijp maken zullen alle sloten worden opgeschoond, zodat voldoende berging en afvoer van het water geborgd blijft. De waterparagraaf, incl. bijlagen, is hier op aangepast.*

De zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond.

2.4 Reclamant IV, zienswijze ingediend op 28-01-2021

Reclamant IV woont aan de Boslaan nabij het plangebied en heeft geen bezwaar tegen de woningbouw, maar wel tegen twee onderdelen van het plan:

1. De ontsluiting van het woningbouwplan wordt gewijzigd en vindt nu plaats via het midden van het plangebied, naar de Boslaan. Hierdoor ontstaat lichtvervuiling door auto's die de Boslaan opdraaien.
2. De sloten. Deze voorkomen wateroverlast en moeten daarom blijven. Schade door wateroverlast moet vergoed worden door de gemeente.
3. Toegezegd is dat bouwverkeer via de Esdoornlaan zal rijden. Dit is niet meer mogelijk als de kavel aan de Esdoornlaan als eerste verkocht wordt. Of de betreffende kavel moet als laatste worden bebouwd of schade aan het perceel van reclamant moet worden vergoed door de gemeente.

Reactie:

1. *Volgens de landelijk gehanteerde (CROW)normen leidt de komst van 5 woningen plus de bestaande woning aan de Esdoornlaan tot 49 à 50 verplaatsingen extra per dag en met 10 à 12% van deze verplaatsingen in de spitsuren, komt dit neer op circa 6 verplaatsingen extra via de Boslaan in de drukste uren. Dit zijn zeer beperkte toenames van verkeersbewegingen en daarmee ook van mogelijk licht. Deze toenames zijn daarmee niet zodanig dat dit tot strijd met een goede ruimtelijke ordening leidt. Overigens heeft de Vereniging van Eigenaren (VvE) van bungalowpark Ketelhaven ingestemd met aansluiting van deze woningen op het bungalowpark en de Boslaan, welke in eigendom is van de VvE.*
2. *In overleg met het Waterschap en de initiatiefnemer worden de plannen aangepast:*

Er zullen geen wadi's worden aangelegd en de sloten blijven intact. Bij het bouwrijp maken zullen alle sloten worden opgeschoond, zodat voldoende berging en afvoer van het water geborgd blijft.

De waterparagraaf, incl. bijlagen, is hier op aangepast.

3. *De kavels zullen in de verkoop worden gebracht door de initiatiefnemer. Daarbij kan niet gegarandeerd worden dat de kavel aan de Esdoornlaan als laatste wordt verkocht. Wel wordt door de initiatiefnemer gegarandeerd dat, mocht er schade optreden aan omliggende percelen of aan de Boslaan, deze door de initiatiefnemer wordt vergoed. De gemeente heeft hierin geen rol.*

De zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond.

2.5 Reclamant V, zienswijze ingediend op 29-01-2021

Dit betreft een gezamenlijke zienswijze van vijf omwonenden aan de Boslaan.

Reclamanten verwachten grote problemen door demping van een deel van de kavelsloten om het plangebied. In het plan met de wadi's is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande situatie.

- *Omwonenden zijn voor de helft eigenaar van de sloot en lozen op de zuidelijke sloot, die afvoert via de noordelijk sloot.*
- *Er lozen omwonenden op de sloot die gedempt wordt. Wanneer de nieuwe kavels worden verhoogd zoals beschreven, is het aannemelijk dat reclamanten drassige tuinen krijgen.*
- *Daarnaast zijn er woningen met kelders, die het hemelwater vanuit van een put naar de sloot pompen. Als dit terugstroomt ontstaan er onacceptabele problemen.*
- *Er is onvoldoende rekening gehouden met de klimatologische veranderingen. Er is geen overcapaciteit ter voorkoming van overlast.*

Er is in principe geen bezwaar tegen het gedeeltelijk dempen van de afvoersloot, maar in dit plan is er onvoldoende rekening gehouden met de aangrenzende kavels. Verzocht wordt om dit plan af te wijzen en, in overleg met de bewoners, een nieuw plan te onderzoeken voor de hemelwaterafvoer.

Reactie:

In overleg met het Waterschap en de initiatiefnemer worden de plannen aangepast:

Er zullen geen wadi's worden aangelegd en de sloten blijven intact. Bij het bouwrijp maken zullen alle sloten worden opgeschoond, zodat voldoende berging en afvoer van het water geborgd blijft. Ook is beoordeeld dat nu en in de toekomst het waterbergend vermogen van de sloten voldoende is.

De waterparagraaf, incl. bijlagen, is hier op aangepast.

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

2.6 Wateradvies Waterschap Zuiderzeeland, ingediend op 28-01-2021

In het kader van het vooroverleg is een voorlopig wateradvies gegeven met enkele verzoeken ten aanzien van de wateraspecten en watercompensatie. Hier is in de nieuwe waterparagraaf niet aan voldaan. Een aanvullende memo hieromtrent in het ontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap niet eerder bereikt. Daarmee zijn de waterbelangen niet voldoende geborgd. Verzocht wordt tot nader overleg.

Reactie:

Naar aanleiding van het wateradvies heeft nader overleg plaatsgevonden met het Waterschap en de initiatiefnemer. Als gevolg hiervan (en de ingekomen zienswijzen) zijn de plannen aangepast. De waterparagraaf, incl. bijlagen, is hierop aangepast en aangevuld.

3. SAMENVATTING VOORGESTELDE AANPASSINGEN

Onderstaand zijn de aanpassingen opgenomen die voortvloeien uit de zienswijzen.

Toelichting:

- Paragraaf 5.6: de waterparagraaf, inclusief bijbehorende bijlagen, zijn aangepast en verbeterd. De geplande wadi's blijven sloten en de bijbehorende teksten en berekeningen worden hier op aangepast;
- Paragraaf 5.10: de analyse van de ontsluiting wordt verbeterd. Het aantal verkeersbewegingen wordt gecorrigeerd.

BIJLAGEN:
INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Ketelhaven – Esdoornlaan (D1002)

Ingediend op 12-01-2021

Indiener:



Indiener is niet tegen de woningbouwplannen, maar heeft bezwaar tegen twee onderdelen van het plan:

1. Er worden 2 sloten gedempt en vervangen door wadi's. Indiener woont aan de Boslaan ter hoogte van de sloten en is bang voor wateroverlast door de demping. Een wadi werkt niet, zo is de ervaring van de indiener. Een wadi biedt ook niet voldoende ruimte voor het water en slibt na enkele jaren dicht, waardoor de afvoer onvoldoende is.
2. De ontsluiting van het woningbouwplan is gewijzigd. In plaats van ontsluiting via de noordzijde van het plangebied naar de Esdoornlaan, vindt dit nu plaats in het midden van het plangebied naar de Boslaan. Indiener is het hier niet mee eens, omdat ontsluiting nu bijna recht tegenover zijn woning plaatsvindt. Voorkeur gaat uit naar de eerdere ontsluiting op de Esdoornlaan of op de Boslaan, maar dan aan de noordzijde van het plangebied.

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Ketelhaven – Esdoornlaan (D1002)

Ingediend op 13-01-2021

Indiener:

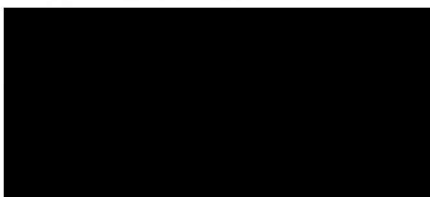


Indiener is niet tegen de woningbouwplannen, maar heeft bezwaar tegen de volgende onderdelen van het plan:

1. Er worden 2 sloten gedempt en vervangen door wadi's. Indiener woont aan de Boslaan ter hoogte van de sloten en is bang voor wateroverlast door de demping. Gezien de situatie ter plekke, met soms al veel water, ook onder de huizen, wenst indiener de sloten te behouden. De geplande wadi's bieden hiervoor geen oplossing.
2. De ontsluiting van het woningbouwplan is gewijzigd. In plaats van ontsluiting via de noordzijde van het plangebied naar de Esdoornlaan, vindt dit nu plaats in het midden van het plangebied naar de Boslaan. Indiener is het hier niet mee eens, omdat dit leidt tot meer verkeersbewegingen op de Boslaan. Voorkeur gaat uit naar de eerdere ontsluiting op de Esdoornlaan. Alternatief voor aansluiting op de Boslaan kan een (loop-)pad zijn.
3. Tot slot vindt indiener het belangrijk om aan te geven dat het plan niet ten koste mag gaan van het groen op het park, maar dat eventuele kap van bomen en struiken weer zou moeten worden gecompenseerd met aanplant van nieuw groen.

Zienswijze ontwerpbesluit 'Ketelhaven – Esdoornlaan (D1002)

Ingediend door;



GEMEENTE DRONTEN

INGEKOMEN

22 JAN 2021

REG.NR. :

ROUTING :

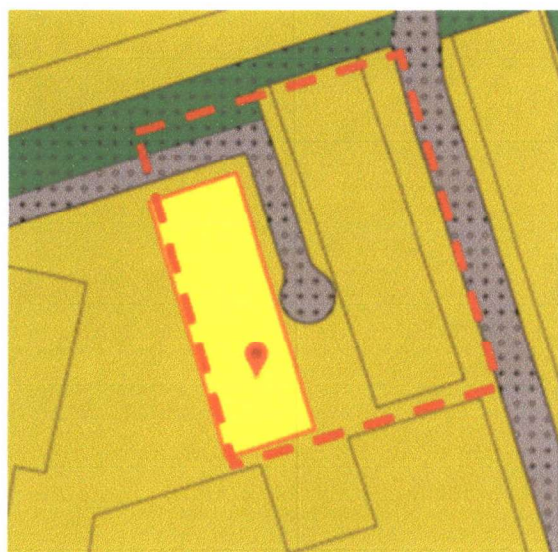
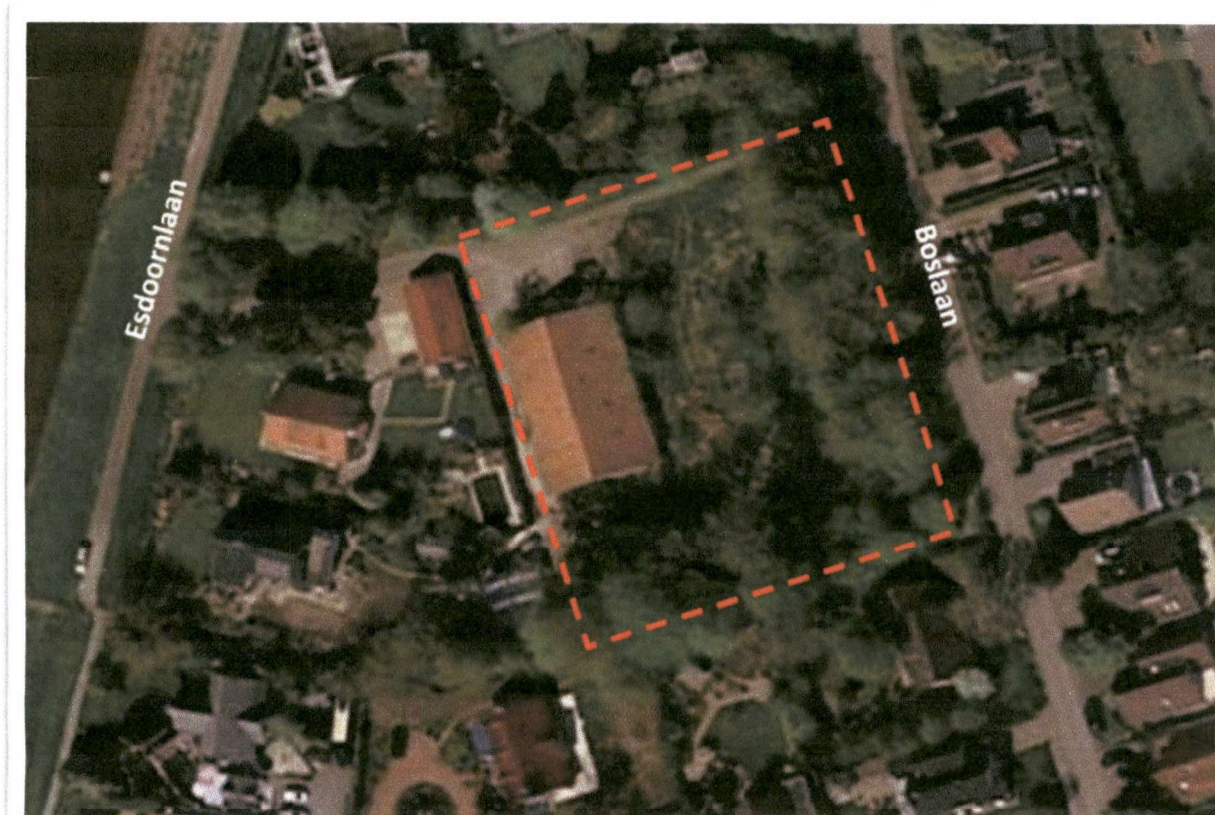
KOPIE AAN:

Inhoud

Huidig bestemmingsplan	2
Voorgestelde bestemmingsplanwijziging.....	3
Onze zienswijze	6

Huidig bestemmingsplan

Deze plannen waren bij ons bekend bij de koop van onze woning in juni 2019. Zowel door de makeelaar en omwonenden werd ons verzekerd dat als de woningen bij de VVE zouden komen dat de toegang tot de nieuwe kavels zouden lopen zoals we ook vragen in onze zienswijze.



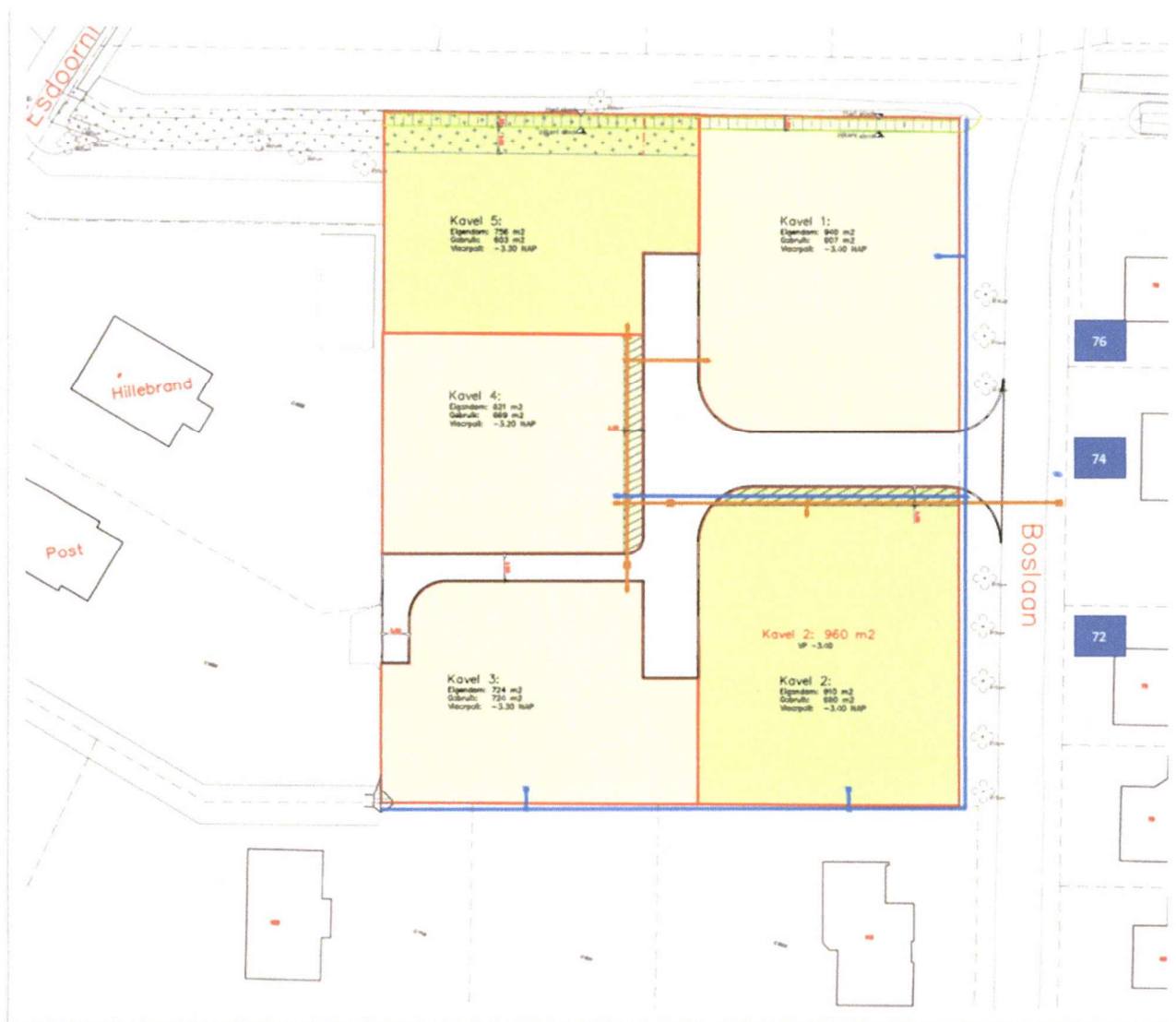
 **Enkelbestemming**
Wonen

 **Bouwvlak**

 **Maatvoering**
maximum aantal wooneenheden: 2

 **Maatvoering**
• maximum bouwhoogte: 8 m
• maximum goothoogte: 3,5 m

Voorgestelde bestemmingsplanwijziging



Zoals u kunt zien in bovenstaande kavel indeling en ontsluiting op de Boslaan, betekend het ingediende voorstel dat wij recht voor ons huis een T splitsing gaan krijgen. Deze nieuwe situatie is voor ons niet wenselijk. Het zorgt voor een waarde vermindering van onze woning, het uitzicht heeft niet meer een bosachtige uitstraling en de auto's zorgen voor geluid- en licht overlast door remmende, optrekkende auto's en koplampen die recht op en in ons huis gaan schijnen. Tevens moet dan achteruit gereden moet worden vanuit de inrit op een t-splitsing. De verkoopbaarheid van onze woning word op deze manier bemoeilijkt in de toekomst.

Daarnaast word er vanuit gegaan in de plannen dat er 11 verkeersbewegingen per dag plaats zullen vinden. Dit lijkt ons niet realistisch aangezien 6 woningen gebruik gaan maken van deze nieuwe toegangsweg. Er vanuit gaande dat deze de beschikking hebben over ieder 2 auto's hebben we het al over 24 bewegingen per dag en dan tellen we nog niet bezoek, bezorgdiensten, pakketpostdiensten, enz.

Naast de waarde vermindering aan onze woning, en de overlast maken wij ons ook zorgen om de plannen om de sloot aan de Boslaan te dempen. Tijdens de VVE leden vergadering van 2020 werd er stellig aangegeven dat er nooit water in die sloot zou staan. Dit is echter niet correct. Na iedere bui staat er water in die sloot en wij maken ons zorgen dat nu met het weghalen van alle beplanting dat er problemen gaan ontstaan met de afwatering en onze kelder. Dat er water in de sloot aanwezig is hebben we tevens ook aangetoond bij de VVE met foto's die we gemaakt hebben tijdens een lichte regenbui;



Situatie foto's van het ingediende bestemmingsplanwijziging en de gevolgen hiervan:



Onze zienswijze

Onze zienswijze is gebaseerd op het oorspronkelijke plan dat in 2011 is goedgekeurd. Tevens is dit ook aangegeven tijdens de VVE vergadering 2019 als plan voor het ontsluiten van de nieuwe kavels aan de Boslaan. Deze komt dan ter hoogte van het voetpad de Beukenlaan:



Bij bovenstaande situatie ontstaat er geen enkele hinder voor de bestaande woningen aangezien de kruising dan voor geen enkel huis komt te liggen en er geen geluids- en licht overlast ontstaat door het verkeer. Tevens ligt hier al jaren een dam over de bestaande sloot die bestraat is en gebruikt wordt door veel voetgangers en (bouw)verkeer als voorsteek van de Boslaan naar de Esdoornlaan.



Zoals te zien op onderstaande foto, hier ligt al dus al een toegangsweg naar de nieuwe kavels die geen enkele overlast geeft aan de huizen aan de Boslaan zoals u kunt zien aan de hand van de onderstaande foto's





Nr. 00717

RECEPTIEBALIE

BEWIS VAN AFGIFTE

Naam [REDACTED]

Adres _____

woonplaats _____

Tel.nr. _____

Bedrijfsnaam Gemeente

☒ brief

Adres Rede 58

☐ pakket

Plaats Dronten

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 22/1/2021

Naam medewerk(st)er Marcus

Handtekening / paraaf [Signature]

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!

Gemeente Dronten
T.a.v. dhr. Eric Heldoorn

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

28 JAN 2021

REG.NR. :
ROUTING :
KOPIE AAN:

Betreft: bezwaar Zienswijze bestemmingsplan Esdoornlaan (D1002)

Geachte heer Heldoorn,

Als bewoner direct grenzend aan bovengenoemd plan, maak ik bezwaar tegen de voorgenomen plannen voor dit gebied.

Ik ben niet tegen het feit dat er huizen komen, maar wel tegen de indeling en het dempen van enkele sloten.

Allereerst de indeling.

Er wordt nu een weg gepland midden in het plan. In het eerste, oorspronkelijke plan, was deze weg aansluiten op de Boslaan, aan de zijkant gepland. Zoals het nu staat, hebben zowel mijn burens als ik last van lichtvervuiling door auto's die de Boslaan opdraaien. In het oorspronkelijke plan heeft niemand er last van.

Dan de sloten. Deze zijn er niet voor niets. Door deze sloten hebben de aangrenzende bewoners aan de Boslaan niet extreem last van wateroverlast en is het nu droog onder onze huizen. Even verderop aan de Boslaan, waar geen sloot is, staan de opritten na iedere flinke bui onder water.

Verder is er toegezegd dat het bouwverkeer via de Esdoornlaan gaat lopen. Als echter de kavel aan de Esdoornlaan als eerste verkocht en bebouwd wordt, dan kan men er daar niet meer door en zal het bouwverkeer dus wel via de Boslaan lopen. Aangezien grote vrachtwagens dan het bouwterrein op zullen moeten draaien, vrees ik voor de opritten en groenstroken van zowel mijn burens als die van mij.

Ik wil dan ook de garantie dat de kavel aan de Esdoornlaan als laatste bebouwd wordt. Als dit niet kan, dan wil ik de garantie dat alle schade aan mijn perceel door de gemeente wordt vergoed.

Dit geldt uiteraard ook voor wateroverlast als de sloten worden gedempt.



INGEKOMEN

28 JAN. 2021

Tiang

11

Naam en handtekening ontvanger

Gemeente Dronterse
T.a.v. Eric Heldeveen

Burgemeester en Wethouders Gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

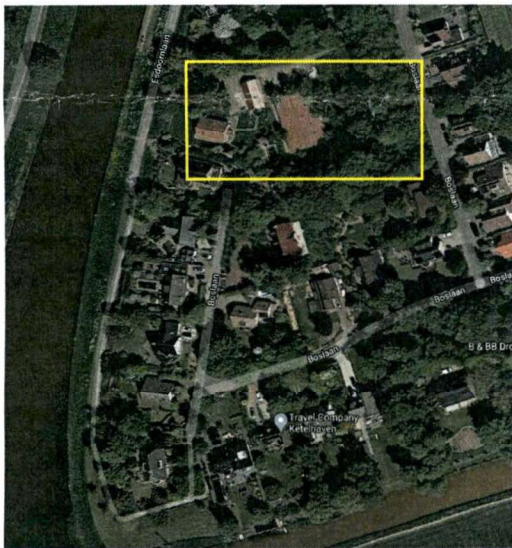
Betreft: Bezwaarschrift bouwaanvraag woningen Esdoornlaan Dronten (Ketelhaven)

Dronten, 20 januari 2021

Geacht College,

Middels dit schrijven willen wij, bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen bouwplan en ontwikkeling van het bestemmingsplan: Ketelhaven Esdoornlaan (D1002) door Van der Steeg ontwikkelen en bouwen B.V.

Wij als bewoners van de Boslaan, verwachten grote problemen met het voornemen om de voormalige kavelsloot die om het kavel, van de vroegere boerderij liep, deels te dempen. Met als doel om op die manier meerdere vierkante meters bouwgrond te kunnen verkopen. Volgens de planvorming wil men een totaal van 483 m² aan bestaande sloot dempen. Dit betreft de sloot aan de oostzijde en gedeeltelijk de zuidzijde. Als compensatie is er ingepland een totaal van 403m² aan wadi's. Deze wadi's zijn alleen mogelijk in het westelijke deel van de zuidelijke kavelsloot, dit betreft de reeds bestaande sloot.



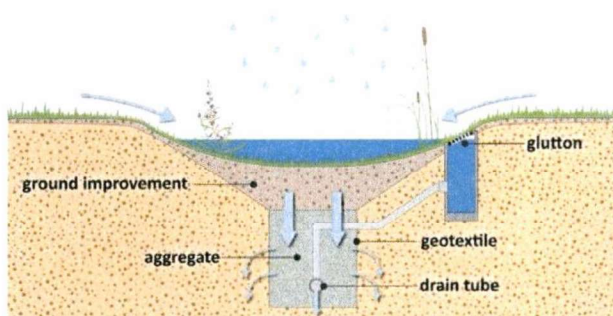
Afb.1. Gebiedsaanduiding nieuwbouw

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

29 JAN 2021

REG.NR. :
ROUTING :
KOPIE AAN:

Het ingediende plan voorziet in het -mogelijk- verhogen van de nieuwbouw kavels om meer ruimte voor hemelwater in de wadi's te scheppen. Dit zal tot gevolg hebben dat het wateroppervlakte toeneemt en daardoor het waterpeil in de wadi's hoger wordt. Om de doorstroming te verbeteren wordt er een drainkoffer in de oude slootbodem gelegd ter hoogte van de nieuwe bouwkavels. Door de toename van het verhard oppervlakte zal de infiltratie van hemelwater vertraagd optreden. Onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Dronten heeft eerder aan getoond dat het infiltratie vermogen van de grond in Ketelhaven nihil is. Het totaal van het hemelwater (nieuwbouw en belenden woningen) zal worden afgevoerd naar de reeds bestaande sloot aan de noord zijde van het nieuwbouw project wat is aangeduid door van der Steeg als wadi, en is een bestaande situatie.



Afb. 2 schematische weergave van een Wadi systeem

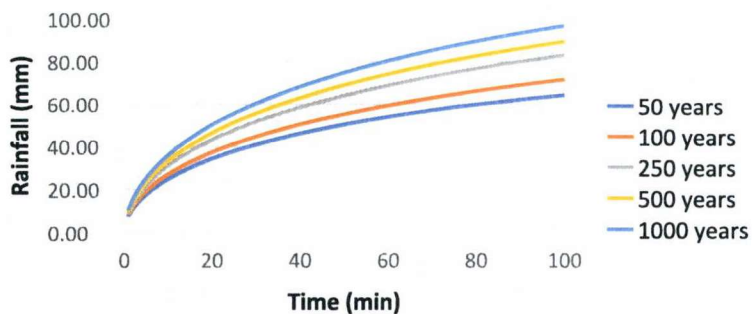
In het ingediende stuk van de opdrachtgever Van der Steeg is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande situatie. Op het zuidelijke deel van de kavelsloot lozen 5 bestaande woningen hun hemelwater op de sloot. Dit betreft de woningen aan de Boslaan nummers; 113, 109, 103, 101 en een woning aan de Esdoornlaan 2.

Volgens kadastrale gegevens zijn alle bewoners voor de helft eigenaar van de sloot. Al deze woningen zijn afhankelijk van de doorstroming van hun hemelwater naar de noordelijke sloot, welke uiteindelijk afwatert op de hoge vaart. Het verhogen van het waterpeil in het westelijke deel van de zuidelijke sloot is voor de bewoners niet acceptabel en roept de vraag op of de doorstroom hoeveelheid van de geplande drainbox voldoende is en wie deze onderhoud.

De huisnummers Boslaan 113 en 109 voeren het hemelwater af ter hoogte van het beoogde gedempte gedeelte van de sloot. Wanneer de kavels worden opgehoogd zoals omschreven in het ingediende plan. Dan is het zeer wel aannemelijk dat de achterkant van hun tuin zeer drassig wordt of zelfs mogelijk onderwater komt te staan.

De huisnummers 103 en 101 zijn voorzien van een kelder onder de gehele woning, binnen komend hemelwater wordt verzameld in een put en dan door middel van pompen afgevoerd naar de sloot. Door een te hoge waterstand in de sloot ontstaat het gevaar dat het water via de pompbuis terugstroomt de kelder in. De schade en overlast die dat kan veroorzaken kan enorm zijn en is dan ook voor de betreffende huiseigenaren onacceptabel.

Behalve de huidige hemelwaterafvoer hebben wij in Nederland ook nog te maken met klimaatveranderingen die in de komende jaren zullen leiden tot meer en zwaardere regenval. In deze gevallen voorziet het ingediende plan niet, er ontbreken berekeningen over de totale verharde m², we mogen er van uit gaan dat de toekomstige bewoners zaken zoals parkeerplekken, terrassen en een tuinschuurtjes zullen aanleggen, waardoor de hoeveelheid hemelwater welke moet worden afgevoerd ernstig zal worden verhoogd.



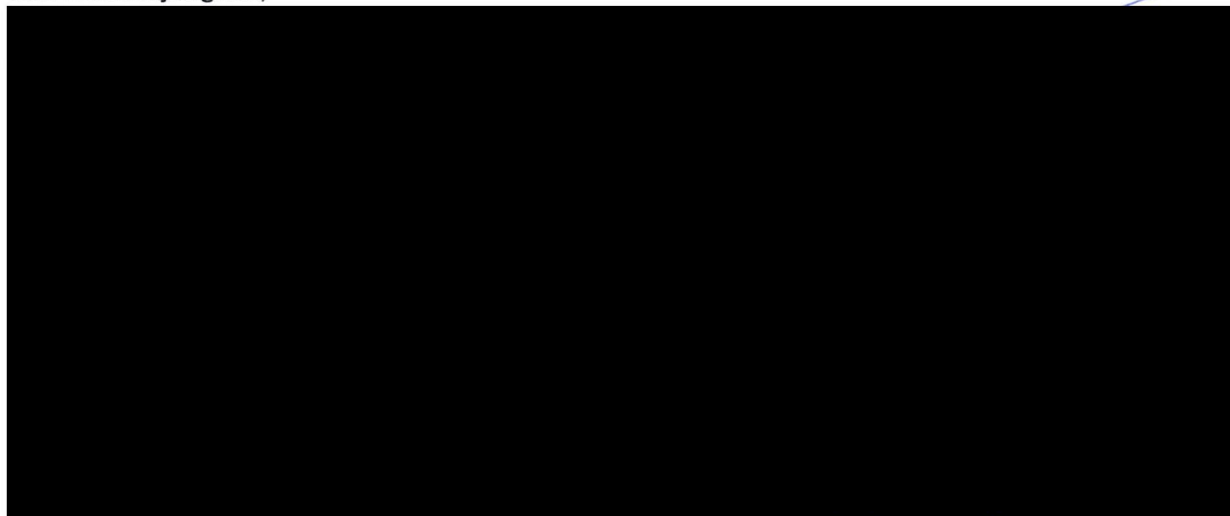
Afb. 3 de verwachte toename van hevige regenval in Nederland

De bewoners van de eerder genoemde bestaande woningen verwachten dan ook dat de nieuwe geplande afvoer onder het gedempte deel van de sloot, een overcapaciteit zal hebben om ook in de toekomst overlast veroorzaakt door een hoge waterstand wordt voorkomen. Daarnaast wordt verwacht dat de watergang doeltreffend wordt onderhouden om toekomstig overlast door verstoppingen te voorkomen.

De kaveleigenaren hebben in principe geen bezwaar tegen het gedeeltelijk dempen van de afvoersloot. Echter het ingediende plan is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande situatie betreffende de aangrenzende belendingen en er is onvoldoende rekening gehouden met het veranderende klimaat. Het kan niet zo zijn dat ontwikkeling van de nieuwe kavels tot gevolg hebben dat de belendende kavels worden gebruikt als een zogenoemde bufferzone in geval van wateroverlast. De plannen zoals nu ingediend door Van Der Steeg suggereren dat hier overleg over heeft plaatsgevonden met de bewoners van de belendende kavels dit is echter helaas niet het geval.

Aangezien het ingediende voorstel tot grote problemen, overlast en schade zal kunnen leiden bij de belendende kavels verzoeken wij al bewoners de bouwaanvraag op deze grond af te wijzen. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk, doch dringend, nieuw onderzoek te verrichten naar de mogelijke gevolgen van het aanpassen van de bestaande sloot. Op basis van dit onderzoek dient een concreet nieuw plan te worden ingediend – na overleg met de bewoners- over de afvoer van het hemelwater.

Met vriendelijke groet,



Kopie naar : VVE Ketelhaven
: Arag Rechtsbijstand verzekering

Bezuurschrift bouwverhoog
Woningen a. d. Esdoornlaan Kefelhaven.



②

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Dronken.



Nr. 00727

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam [REDACTED]

Adres _____

woonplaats _____

Tel.nr. _____

Bedrijfsnaam Gem Dronten

☒ brief

Adres Rede 58

☐ pakket

Plaats Dronten

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 29 / 01 / 2021

Naam medewerk(st)er Manouk

Handtekening / paraaf [Handwritten Signature]

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!

Gemeente Dronten
dhr. E. heldoorn
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

ONDERWERP

wateradvies ontwerp
bestemmingsplan
ketelhaven -
Esdoornlaan (D1002)

ONS ZAAKNUMMER

WPAD-00208

REGISTRATIENUMMER

WPAD-268060953-23

BIJLAGEN

-

UW BRIEF VAN

22 december 2020

UW KENMERK

-

VERZONDEN

-

Geachte heer Heldoorn,

Op 22 december 2020 ontvingen wij van u, conform artikel 3.8 lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening, de kennisgeving van de ontwerp besluiten 'Ketelhaven – Esdoornlaan (D1002)'.

In het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, heeft u van ons op 30 april 2020 een voorlopig wateradvies gekregen met betrekking tot de ontwikkeling van een braakliggende locatie aan de Esdoornlaan te Ketelhaven Dronten.

Negatief wateradvies

Op 28 april 2020 hebben wij u per brief met registratienummer WPAD-268060953-12, het volgende verzocht;

- a) Wij verzoeken u de relevante wateraspecten, streefbeelden, uitgangspunten en opmerkingen van de beleidsthema's Voldoende water en Schoon water op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.
- b) Ten aanzien van de aan te brengen watercompensatie verzoeken wij u afstemming te zoeken met het waterschap om de locatie van de aan te brengen watercompensatie te bespreken.

Wij hebben geconstateerd dat aan beide verzoeken niet is voldaan. De initiatiefnemer van het plan heeft geen contact gehad met het waterschap om de compensatie en het dempen van watergangen te bespreken. Wel hebben wij kunnen constateren dat op pagina 307 ! van het bestemmingsplan een memo met datum 23 oktober 2020, gericht aan het waterschap, is opgenomen. Deze memo heeft het waterschap niet ontvangen.

Daarmee zijn de waterbelangen niet voldoende geborgd in het voornoemde bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing van dit plan is daarmee inhoudelijk op het onderdeel water niet correct en volledig opgesteld, en daarmee strijdig met het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

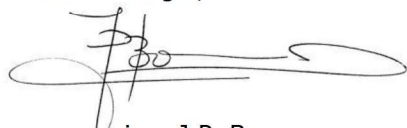
Wij zien mogelijkheden om een zienswijze te voorkomen door ambtshalve tot een goede ruimtelijke ordening te komen voor bovenvermelde locatie.

Hiervoor is vooroverleg geïnitieerd door de initiatiefnemer met het waterschap en gemeente van groot belang. Wij zien uit naar een uitnodiging voor dit vooroverleg

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures, Kennis en Advies
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,
Advies en Regie,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.P. Borneman', written over a horizontal line.

mevrouw ing. J.P. Borneman.