

De raad van de gemeente Dronten,

gelezen het voorstel van het college van *10 november 2020*, no. *B20.001841*;

gezien het advies van de raadscommissie van *3 december 2020*;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

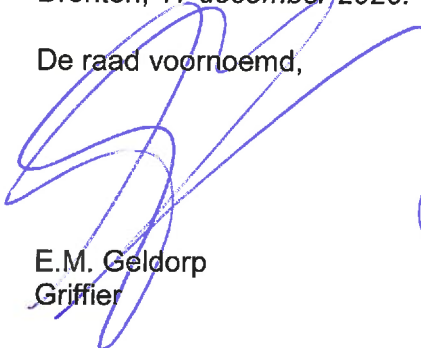
- voor de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw een nieuw bestemmingsplan nodig is;
- het ontwerp bestemmingsplan 'Dronten – Woningbouw De Boeg (D1003)' van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode één zienswijze is ingediend;
- op de zienswijze geantwoord wordt conform hetgeen is opgenomen in bijlage I bij dit besluit;
- er ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan nodig zijn conform hetgeen is opgenomen in bijlage II bij dit besluit;
- het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

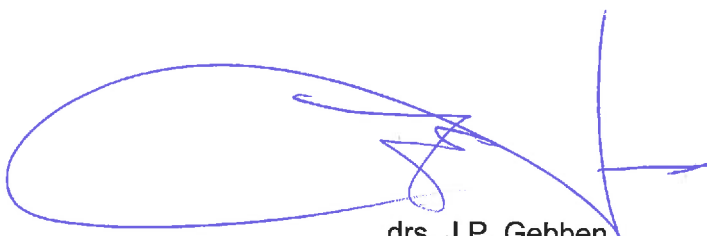
- I. Op de zienswijze en ambtshalve wijzigingen te beslissen zoals is opgenomen in bijlage I en II behorend bij dit besluit;
- II. Het bestemmingsplan 'Dronten – Woningbouw De Boeg (D1003)', met inachtneming van bijlage I en II behorend bij dit besluit, gewijzigd vast te stellen;
- III. Geen exploitatieplan voor het onder II genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Dronten, *17 december 2020*.

De raad voornoemd,



E.M. Geldorp
Griffier



drs. J.P. Gebben
Voorzitter

Bijlage 1 – Zienswijzennota
Bestemmingsplan Dronten – Woningbouw De Boeg (D1003)

In de periode van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 bestond de mogelijkheid zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Dronten – Woningbouw De Boeg (D1003)'. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze is hieronder samengevat en voorzien van een reactie.

1. Zienswijze reclamant 1 (omwonende, ontvangen op 19 augustus 2020)

Reclamant woont in de voormalige bedrijfswoning bij het voormalige tuincentrum.

Reclamant is niet tegen woningbouw op de betreffende locatie, maar de huidige plannen maken een te grote inbreuk op het woon- en leefgenot:

1. Naast de woning van reclamant ligt een bouwvlak voor een 2^{de}-kapwoning op circa 5,5m afstand, zonder maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte van 7m. Dit leidt tot een bouwmassa die niet past in het straatbeeld en daarmee in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is sprake van schaduwwerking en beperking van bezonning en uitzicht. Reclamant stelt voor ook in dit bouwvlak een maximale goothoogte van 3m op te nemen.
2. In het achtererfgebied mogen bijgebouwen gerealiseerd worden die qua oppervlakte, bouwhoogte en situering in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant stelt voor de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen te beperken tot 3m en/of te bepalen dat 2m afstand in acht moet worden gehouden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van reclamant.
3. Ten zuiden van het perceel van reclamant ligt op circa 20m van de woning en 7m van het perceel een bouwvlak voor 8 2^{de} kapwoningen zonder maximum goothoogte. Ook hier stelt reclamant een maximum goothoogte voor van 3m en geen ramen in de noordelijk zijgevel, met uitzondering van de begane grond, ter bescherming van de privacy.
4. Het bouwvlak van de rijwoningen staat een maximum goot- en bouwhoogte toe van 6m en 10m: hoger dan de overige woningen en de woning van reclamant. Reclamant stelt voor geen ramen in de noordelijke gevel toe te staan, behalve op de begane grond, in verband met de privacy.
5. De twee appartementengebouwen, met maximum bouwhoogte 16m, op 60m afstand van de woning van reclamant, leiden tot minder privacy en beperking van het vrije uitzicht.
6. Reclamant kan zich niet vinden in de in- en uitrit van het terrein aan de noordzijde. Dit leidt tot remmen en gasgeven en daarmee overlast. Een oprit van reclamant is in 2005 geweigerd vanwege verkeersgevaarlijke situaties. Onduidelijk is waarom dit dan wel wordt toegestaan.

Reactie:

In zijn algemeenheid geldt dat de omgeving van reclamant transformeert naar een woongebied in plaats van een (voormalig) tuincentrum. Dit kan leiden tot een gevoel van minder privacy. Er is echter sprake van een planologische ontwikkeling, een inbreidingslocatie voor woningbouw, die ligt in de lijn der verwachtingen en die aansluit bij de bestaande omgeving. Er wordt immers woningbouw mogelijk gemaakt op een grondgebied dat reeds omsloten is door woningen. Op deze inbreidingslocatie wordt ten aanzien van de ordening van de bebouwing dan ook veelal aangesloten bij de uitgangspunten zoals die gehanteerd worden bij andere bestaande woningen en nieuwbouwlocaties in de gemeente Dronten, zoals afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen en (bouw)regels voor het achtererf.

Ten aanzien van raampartijen in (zij)gevels kan het bestemmingsplan niets voorschrijven, omdat deze niets bepaalt over het uiterlijk of de verschijningsvorm van woningen.

Verwezen wordt hiervoor naar het Burgerlijk Wetboek Boek 5. Het eerste lid van artikel

50 bepaalt dat het niet is geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze op dat erf uitzicht geven. Daar is in de benoemde situaties geen sprake van.

Hieronder wordt puntsgewijs nader ingegaan op de zienswijze van reclamant:

1. Het bouwvlak van de nieuw te realiseren 2¹ kap woningen ligt op een afstand van 6m van het bouwvlak/ de woning van reclamant. De woning van reclamant ligt 3,5m uit de zijdelingse perceelgrens. Het bouwvlak voor de 2¹ kapwoningen is 2,5m uit de zijdelingse perceelsgrens gelegd. Deze laatste afstand komt overeen met de gehanteerde afstanden voor 2¹ kap en vrijstaande woningen in bijvoorbeeld de nieuwbouwwijken De Gilden en De Graafschap en is daarmee een algemeen geaccepteerde afstand die niet afwijkt van elders in de gemeente.
Met de bepaalde hoogtes maakt het bestemmingplan hoofdgebouwen mogelijk van maximaal 2 bouwlagen plat, evenals ter plaatse van de andere te realiseren 2¹ kapwoningen, gericht op De Stag. Hiervoor is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen in aansluiting op de bestaande bebouwing aan De Stag en De Boeg die ook bestaat uit relatief lage bebouwing (2 bouwlagen plat en 2 bouwlagen met flauwe kap). Qua straat- en bebouwingsbeeld is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening. Qua bezonning zijn de effecten van dit bouwblok, gezien de ligging, op het perceel van reclamant nihil.
2. De regeling voor het achtererfgebied sluit aan bij de regeling zoals deze is vastgesteld voor alle woongebieden in de gemeente Dronten en wijkt daarmee niet af met wat elders gangbaar is. Dit is daarmee een recht voor een ieder, ook voor reclamant. Bovendien is met deze regeling aansluiting gezocht bij de landelijke regelgeving voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het Besluit omgevingsrecht (Bor):
Op grond van artikel 2, lid 3 van Bijlage II van het Bor mogen bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, die op een afstand van niet meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn gelegen, maximaal 5m hoog zijn.
Voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, gelegen op een afstand van meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, geldt dat – kort samengevat – indien er hoger wordt gebouwd dan 3m, het betreffende bijbehorende bouwwerk voorzien moet zijn van een schuin dak, waarvan de dakvoet niet hoger is dan 3m.
Voor beide categorieën geldt dat er geen minimale afstanden tot de perceelsgrenzen zijn vereist (behalve de voorwaarde dat moet worden gebouwd op een afstand van meer dan 1m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing).
3. De afstanden tot het bouwvlak van de te realiseren 2¹ kapwoningen betreffen voor de achterzijde van het perceel van reclamant bijna 8m en tot de woning ruim 22m. Ten aanzien van de gehanteerde goot- en bouwhoogtes voor de 2¹ kapwoningen wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 1.
Voor de raampartijen geldt de regelgeving uit het Burgerlijk Wetboek zoals hiervoor is beschreven.
Ondanks voorgaande zal het bouwvlak voor de 2¹ kapwoningen aan de noordzijde 2,5m ingekort worden, zodat planologisch gezien hoofdgebouwen met bouwhoogte 7m, 2,5m minder dicht op het perceel van reclamant kunnen komen. Bijbehorende bouwwerken blijven wel mogelijk binnen datzelfde gebied.
4. Voor raampartijen in de noordelijke zijgevel van de rijwoningen geldt ook de regelgeving uit het Burgerlijk Wetboek zoals hiervoor is beschreven.
5. Er bestaat in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu de afstand tussen de woning van reclamant en het dichtst bij te realiseren appartementengebouw tenminste 63m bedraagt, is het niet aannemelijk dat deze verandering van het uitzicht van reclamant zo ernstig is dat in redelijkheid niet kan worden gekomen tot onderhavig plan.

Hetzelfde geldt voor het gestelde verlies aan privacy. Bij het aspect van privacy is het verder van belang dat de appartementen zijn georiënteerd op een andere zijde (namelijk richting De Zuid) dan het perceel van reclamant.

- 6. Bij de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is rekening gehouden met de bestaande omgeving: Gezien de functie van De Zuid als wijkontsluitingsweg en de daarbij behorende verkeersintensiteit, is het niet wenselijk om op De Zuid te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Ook aan de zijde van het Dronterpad is ontsluiting van gemotoriseerd verkeer niet wenselijk. Het Dronterpad heeft een functie voor langzaam verkeer (die verder gaat dan alleen het plangebied). Het doorbreken van deze langzaam verkeerroute is niet wenselijk. Dat maakt dat ervoor gekozen is om alleen via De Boeg te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Tenslotte is het remmen en gasgeven als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar het tuincentrum (met ontsluiting aan De Stag) verdwenen met het verdwijnen van het tuincentrum.*

Deze zienswijze is tijdig ingediend, dus ontvankelijk. De zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond en leidt tot aanpassing van het plan (zoals beschreven onder punt 3).

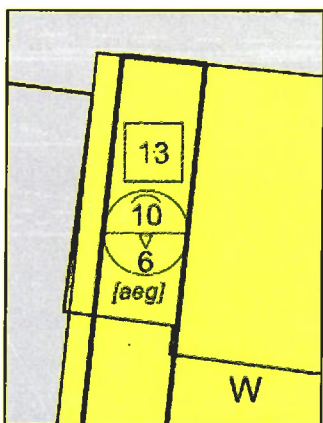
Bijlage 2 – Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Dronten – Woningbouw De Boeg (D1003)

Er is sprake van drie ambtshalve wijzigingen:

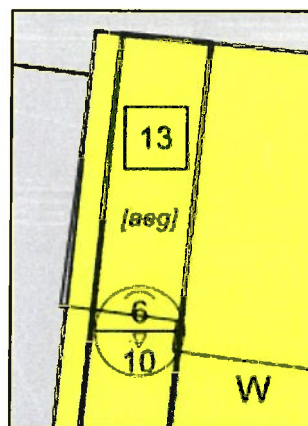
1. In het ontwerp bestemmingsplan was op de verbeelding ter plaatse van de rijwoningen per abuis de maatvoering voor de maximale goot- en bouwhoogte omgedraaid:
De maximale goothoogte was 10m. De maximale bouwhoogte maximaal 6m.

Wijziging:

Op de verbeelding zal ter plaatse van de rijwoningen een maximale goothoogte worden opgenomen van 6m en een maximale bouwhoogte van 10m.

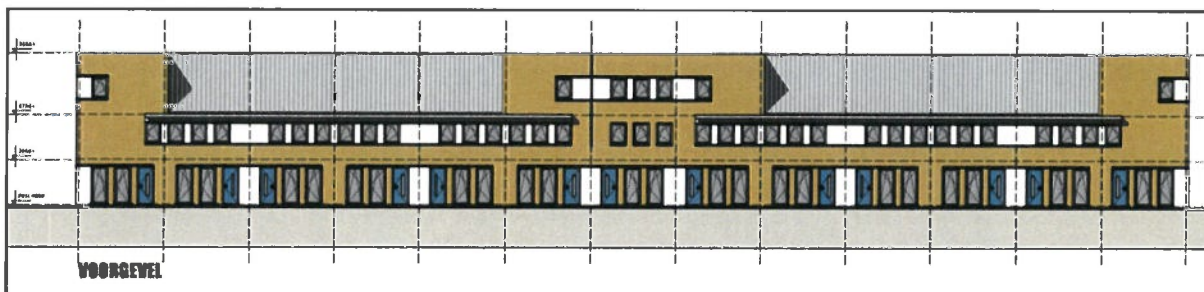


Ontwerp bestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

2. Het voornemen is om ter plaatse van de rijwoningen in het plan de volgende woningen te realiseren:



Een vijftal woningen kijkt met het platte dak af van de maximale goothoogte van 6m.

Wijziging:

In de planregels wordt een binnenplanse afwijkmogelijkheid toegevoegd aan de bestemming 'Wonen' waarmee voor maximaal 5 woningen mag worden afgeweken van de maximum goothoogte van 6m tot maximaal 10m (gelijk aan de maximale bouwhoogte):

5.3.3 Afwijkingsbevoegdheid 3

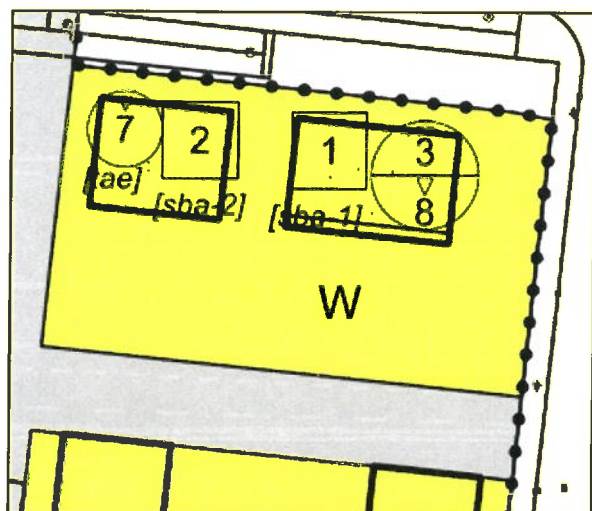
Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de brandveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub e en worden toegestaan dat de goothoogte van maximaal vijf woningen wordt verhoogd, met dien verstande dat:

- a. de maximum goothoogte niet meer bedraagt dan 10 meter.

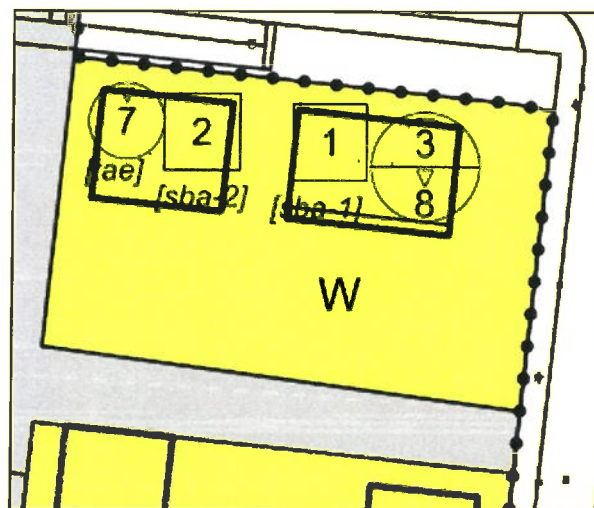
3. Aan de achterzijde van het perceel De Boeg 2 was de verbeelding met de bestemmingen niet in overeenstemming met de kadastrale situatie.

Wijziging

De verbeelding wordt aangepast conform de kadastrale grenzen:



Ontwerp bestemmingplan



Vast te stellen bestemmingsplan