



gemeenteraad Dronten

Onderwerp: Verzoek om wijziging van het bestemmingsplan Parkresidentie

Geachte raadsleden,

In onze brief aan uw raad inzake de woningbouwcapaciteit van 9 juli 2019 hebben wij aangegeven te willen onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan het verzoek van Mourik BV om binnen de locatie de Parkresidentie het aantal woningen uit te breiden van 80 naar 130 woningen. In het najaar van 2019 zijn de besprekingen hierover met Mourik BV gestart.

Voorgeschiedenis

In 2001 en 2004 zijn anterieure overeenkomsten gesloten waardoor medewerking is verleend aan een plan voor 80 vrijstaande woningen op de Parkresidentie.

Belangrijke onderdelen uit deze overeenkomsten:

Kavelgrootte > 800 m²

Maximaal 80 woningen

Vrijstaand

Projectmatig, geen vrije kavelverkoop

kostenverhaal voor de 80 woningen

gemeente verleent planologische medewerking.

Het plan mocht geen concurrentie opleveren voor de gemeentelijke projecten. In januari 2006 is bijbehorende bestemmingsplan vastgesteld door uw gemeenteraad. Lange tijd was slechts sprake van één gerealiseerde woning. In de laatste vijf jaar zijn 2 series projectmatige woningen gerealiseerd van in totaal ca. 15 woningen.

De moeizame verkoop sinds 2005 is bij herhaling voor Mourik BV aanleiding geweest om bij het gemeentebestuur te komen met alternatieve plannen. Die verzoeken zijn in het verleden afgewezen.

Nieuw verzoek

Volgens van Mourik BV zijn kavels van 800 tot 1250 m² slecht verkoopbaar. Men denkt aan vrijstaande woningen op kavels van minimaal 600 m². Op basis hiervan wil men het aantal woningen in Parkresidentie verhogen van 80 naar 130 woningen. Medewerking kan

Bijlage(n): --



alleen worden verleend met een wijziging van het bestemmingsplan. Wij zijn voornemens hier medewerking aan te verlenen. Dit betekent het sluiten van een anterieure overeenkomst en het starten van een bestemmingsplan procedure. Het ontwerp-bestemmingsplan zal uiteindelijk aan u ter vaststelling worden aangeboden.

Onze overwegingen bij dit besluit:

Het verzoek past bij de groei ambitie, de woningbouwopgave uit de woonvisie en de regionale ambitie.

Een versnelling van de realisatie van de Parkresidentie en meer woningen draagt bij aan de gemeentelijke ambities, woningbouwopgave uit de woonvisie en de regionale ambities. De doelgroep voor deze kavels zal wellicht voor een deel buiten Dronten moeten worden gezocht. Dit kan bijdragen aan de inwonersgroei en naamsbekendheid voor Dronten.

Het verzoek past in de structuurvisie Dronten 2020.

De woningbouwlocatie Parkresidentie is opgenomen in de structuurvisie Dronten 2030 als een bestaande woningbouwlocatie onder “stap 1, afbouwen van vastgelegde locaties”. Een planwijziging / ontwikkeling, die de afbouw kan versnellen is derhalve passend binnen de kaders van de structuurvisie.

Het verzoek doet geen afbreuk aan het karakter van het plangebied en betreft geen wijziging van de landschappelijke beleving.

Het plan is beoordeeld op landschappelijke- en stedenbouwkundige aspecten. Onder voorwaarde dat het introverte karakter van de locatie behouden blijft en het uitgangspunt van vrijstaande woningen ongewijzigd blijft, beoordelen wij het verzoek positief. De gevraagde verdichting doet geen afbreuk aan het omliggende landschap bij het introverte karakter van het plangebied. Het woongebied blijft met deze verdichting een exclusief woongebied met een vergelijkbare interne uitstraling als een woongebied met 80 woningen.

Bij behoud van het introverte karakter van het gebied is er geen noodzaak om te sturen op welstand via een Beeldkwaliteitsplan. De initiatiefnemer verzoekt echter om een Beeldkwaliteitsplan en sturing op welstand.

Het verzoek levert geen ongewenste concurrentie op met andere (gemeentelijke) plannen.

Het voorkomen van concurrentie met gemeentelijke projecten was altijd een belangrijk criterium bij het beoordelen van de plannen.

In de Gilden/het Pallet worden de laatste kavels voor vrijstaande woningen nu in verkoop gebracht. Daarna is de gemeente voorsnog uit verkocht op deze locatie.

In het Hanzekwartier, deellocatie Havenkade, worden dit jaar vrijstaande woningen in de verkoop gebracht, projectmatig gebouwd, aan een nieuw te graven watergang met aansluiting op de Lage Vaart. Hier zijn de kavels in een geheel andere woonomgeving gesitueerd en hebben een oppervlakte net boven de 400 m². De plannen zijn daardoor niet concurrerend.

In andere deelgebieden van het Hanzekwartier die de komende jaren in ontwikkeling worden genomen zullen geen grote kavels voor vrijstaande woningen worden opgenomen, gezien de meer stedelijke uitstraling, met bijbehorende woningdichtheid, die het Hanzekwartier krijgt.



Daarnaast zijn er momenteel ook geen andere gemeentelijke projecten in voorbereiding waarbij de Parkresidentie met kavels vanaf 600 m² een concurrentie vormt. De voorwaarde in de anterieure overeenkomst van 2004 om slechts projectmatige bouw toe te staan en geen zelfrealisatie met een eigen gekozen architect en bouwer is destijds waarschijnlijk ingegeven uit het voorkomen van concurrentie met gemeentelijke vrije kavels. Nu concurrentie met gemeentelijke kavels niet aan de orde is, kan deze voorwaarde uit 2004 worden losgelaten

Participatie

De initiatiefnemer zal met de bewoners nog een participatieproces doorlopen om de plannen af te stemmen. Daarnaast is de bestemmingsplan procedure met de nodige waarborgen omkleed, zoals mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen en daarna beroep naar de Raad van State.

Kostenverhaal

De gemeente zal in de anterieure overeenkomst kostenverhaal toepassen, op basis van de door u vastgestelde nota Kostenverhaal 2016, voor bovenwijkse voorzieningen, bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling van Dronten en voor het voeren van de planologische procedure.

Zoals gesteld is het vaststellen van het bestemmingsplan de bevoegdheid van uw raad. De medewerking van het college is dan ook onder voorbehoud van het ter zijner tijd vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan door uw raad. Wij zullen uw raad informeren op het moment dat het bestemmingsplan in procedure komt.

Hoogachtend,

het college van Dronten



drs. T. van Lenthe
Secretaris



drs. J.P. Gebben
Burgemeester

