



bestemmingsplan

Partiële herziening bestemmingsplannen Hanzekwartier en Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2043)

Dronten

RHO ADVISEURS

DATUM
IMRO IDN

12-05-2022
NL.IMRO.0303.2043-VA01

PROJECT
PROJECTLEIDER

partiële herziening bestemmingsplan Hanzekwartier en
bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2043)
T. de Jong

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER

gemeente Dronten
20211781

AUTEUR
STATUS

T. de Jong
vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Voorgestelde wijziging	9
Hoofdstuk 3	Beleid en omgevingsaspecten	10
Hoofdstuk 4	Juridische regeling	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	12
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.2	Economische uitvoerbaarheid	12
5.3	Grondexploitatie	12
Regels		13
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	14
Artikel 1	Begrippen	14
Artikel 2	Toepassingsregel	15
Hoofdstuk 2	Algemene regels	16
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	16
Artikel 4	Algemene wijzigingsregels	17
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 5	Overgangsrecht	18
Artikel 6	Slotregel	19
Bijlage bij regels		21
Bijlage 1	Bestemming 'Gemengd - 7' na toepassing van wetgevingzone -	
wijzigingsgebied 2		23
Verbeelding		25



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

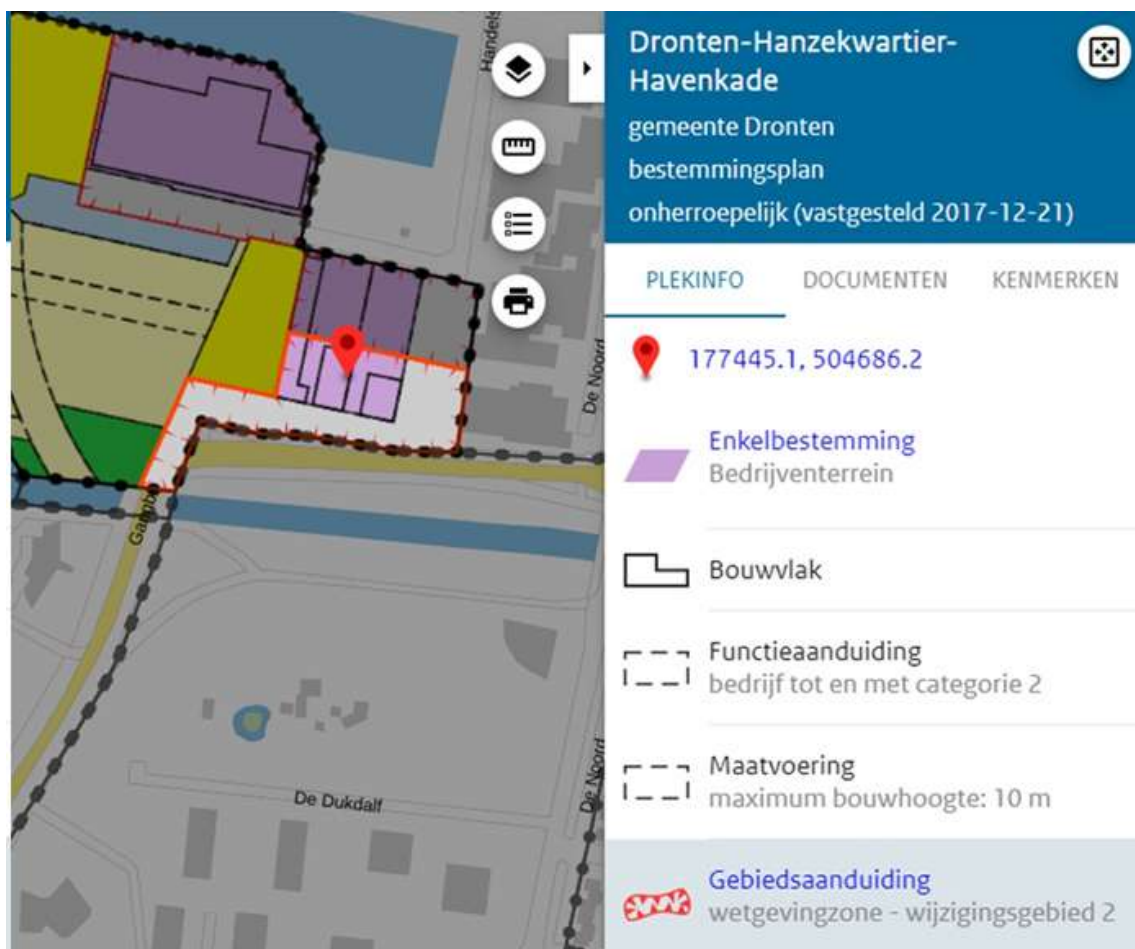
Op 25 juni 2015 is door de gemeenteraad van de gemeente Dronten het bestemmingsplan *Hanzekwartier (2040)* vastgesteld en op 21 december 2017 het bestemmingsplan *Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2041)*. Deze bestemmingsplannen hebben tot doel om door de komst van de spoorverbinding en het station in Dronten rond dit gebied een grootschalige gebiedsontwikkeling te starten. Inmiddels zijn in dit gebied verschillende gebiedsontwikkelingen tot stand gekomen.

In de hiervoor genoemde bestemmingsplannen zijn op verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gebiedsontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken door middel van het vaststellen van een wijzigingsplan. Hiervoor zijn wijzigingscriteria opgenomen en bestemmingen waar naar gewijzigd kan worden. Een op te stellen wijzigingsplan dient hieraan te voldoen.

Één van deze wijzigingsgebieden betreft een gebied langs de Havenweg, de Handelsweg-Zuid en De Noord, dat in beide bestemmingsplannen met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' is aangegeven. Dit betreft het gebied dat in de volgende figuren is weergegeven.



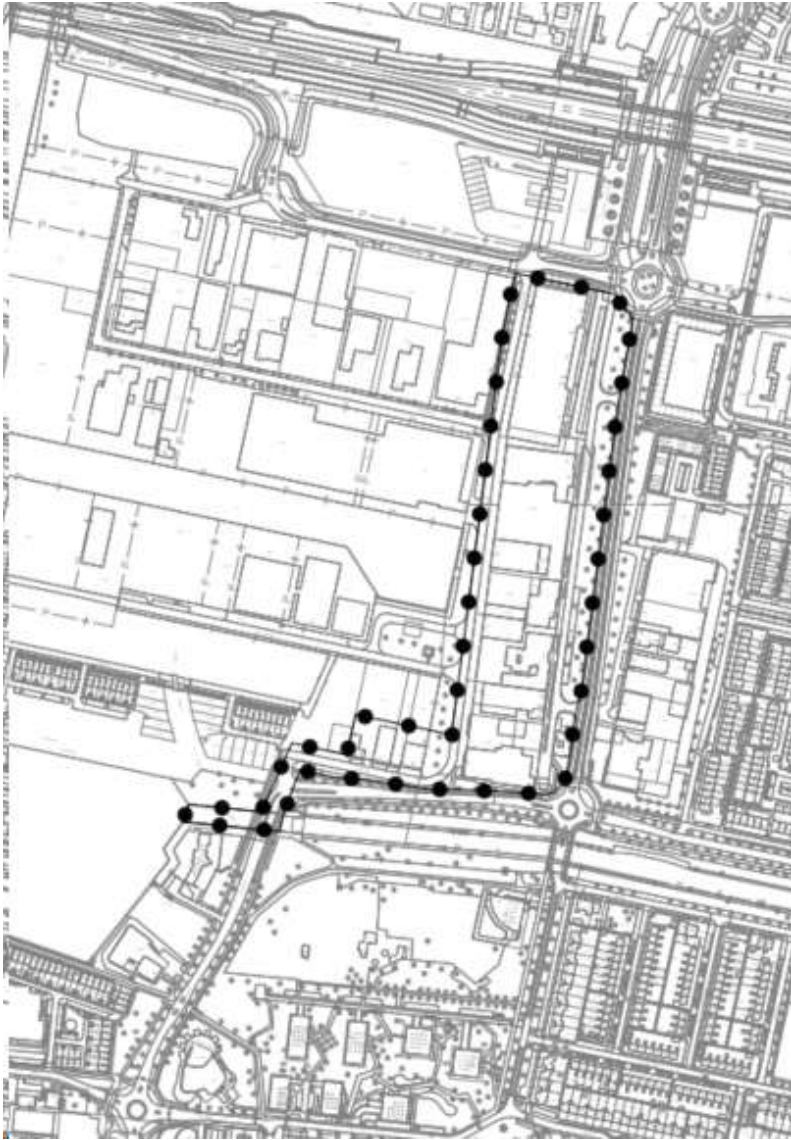
Figuur 1.1 Uitsnede wijzigingsgebied 2 in bestemmingsplan Hanzekwartier



Figuur 1.2 Uitsnede wijzigingsgebied 2 in bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade

Onder de in artikel 28.3 van het bestemmingsplan *Hanzekwartier* en artikel 13.2 van het bestemmingsplan *Dronten-Hanzekwartier-Havenkade* genoemde voorwaarden kunnen Burgemeester en wethouders de gronden wijzigen naar de bestemming 'Gemengd - 7' die in een bijlage bij het de bestemmingsplannen op dezelfde wijze is uitgewerkt. Hierin is onder andere opgenomen dat het wonen uitsluitend op de verdiepingen mag plaatsvinden en dat op de begane grond alleen kantoren en bedrijven zijn toegestaan. Er is echter geen vraag kantoren en bedrijven, terwijl de vraag naar woningen wel erg groot is. Om deze reden wil de gemeente het beide geldende bestemmingsplannen op dit punt wijzigen.

Deze partiële herziening van het deze bestemmingsplannen heeft tot doel om in dit gebied de planologische mogelijkheid te bieden voor de realisatie van woningen op alle verdiepingen, dus inclusief de begane grond. Behoudens deze wijziging, blijft voor het overige de bestemmingsplannen ongewijzigd. Het plangebied van deze partiële herziening komt overeen met het beloop van de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' uit de geldende bestemmingsplannen zoals in figuur 1.1 en 1.2 zijn aangegeven. Het bestemmingsplan *Dronten-Hanzekwartier-Havenkade* heeft hierbij het bestemmingsplan *Hanzekwartier* deels vervangen. De ligging van het plangebied van deze partiële herziening is in figuur 1.3 aangegeven.



Figuur 1.3 Ligging plangebied

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de voorgestelde wijziging toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een korte uiteenzetting gegeven over het beleid en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 5 ten slotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.



Hoofdstuk 2 Voorgestelde wijziging

In de geldende bestemmingsplannen is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' een mogelijk opgenomen om de geldende bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen naar een nieuwe bestemming 'Gemengd - 7'. Deze bestemming is in bijlage 6 van het bestemmingsplan *Hanzekwartier* en bijlage 3 van het bestemmingsplan *Dronten-Hanzekwartier-Havenkade* bij de regels opgenomen. De gronden kunnen hierbij functioneel worden gewijzigd naar:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. kantoren;
- c. bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Ondergeschikt en daarbijbehorend zijn onder andere ook functies mogelijk ten behoeve van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen. De gemeente wil in het plangebied naast het wonen op de verdiepingen ook het wonen op de begane grond mogelijk maken, omdat hier veel vraag naar is. Op deze reden moeten de functionele mogelijkheden in de beoogde bestemming aangepast worden. Daartoe wordt de tekstpassage 'uitsluitend op de verdiepingen' uit de beoogde bestemming geschrapt en is er in deze partiële herziening een nieuwe bijlage opgenomen die toegepast moet worden bij het opstellen van een wijzigingsplan.

Wat betreft de beoogde bouwmogelijkheden in de nieuwe bestemming 'Gemengd 7' worden er geen wijzigingen voorgesteld. Dit houdt in hoofdlijnen in dat er aan de zijde van De Noord gebouwen mogelijk zijn in 4 bouwlagen, aan de zijde van de Handelsweg gebouwen in 3 bouwlagen en dat er een hoogteaccent mogelijk is met een gebouw van ten hoogste 21 meter hoog.



Hoofdstuk 3 **Beleid en omgevingsaspecten**

In de geldende bestemmingsplannen is een uitgebreide toetsing opgenomen aan het beleid en de omgevingsaspecten. De in deze partiële herziening voorgestelde wijziging past binnen deze toetsing. De aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft ten opzichte van de huidige mogelijkheden niet of nauwelijks consequenties voor het plangebied met betrekking tot het aspect water. De waterbelangen zijn in de geldende bestemmingsplannen op een zorgvuldige wijze afgewogen en hierbij heeft de watertoets ook plaatsgevonden. Waterschap Zuiderzeeland heeft wel aangegeven dat de belasting van de vuilwaterriolering door deze wijziging in het gebruik mogelijk hoger wordt, maar dat de capaciteit van de gemeentelijke riolering en van de zuivering deze wijzigingen aan kan. Ook is er voor deze partiële herziening geen (vormvrije)mer-beoordeling noodzakelijk.

Indien er een wijzigingsplan wordt opgesteld, dan wordt daarin een nieuwe toetsing gedaan naar het beleid en de omgevingsaspecten waarbij opnieuw de watertoets wordt doorlopen.



Hoofdstuk 4 Juridische regeling

Er is gekozen voor de vorm van de partiële herziening van de geldende bestemmingsplannen , waarin alleen de in hoofdstuk 2 aangegeven wijziging wordt doorgevoerd. De huidige bijlagen uit de geldende bestemmingsplannen wordt daarbij vervangen door de bij deze partiële herziening opgenomen nieuwe Bijlage 1 Bestemming 'Gemengd - 7' na toepassing van wetgevingzone - wijzigingsgebied 2. Voor het overige blijft de regelingen van de geldende bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied.

De andere artikelen in deze partiële herziening zijn opgenomen omdat dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht is. Het betreft de volgende artikelen.

In Artikel 1 (begrippen) is aangegeven wat het identificatienummer van het plan is en welke onderdelen het juridische deel van het plan omvat. Voor het overige zijn de begrippen uit de geldende bestemmingsplannen van toepassing. Dit geldt ook voor de wijze van meten. In Artikel 3 is de anti-dubbeltelregeling opgenomen. Deze standaardbepaling is bedoeld om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt. Tenslotte is er nog een standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (Artikel 5) en een slotregel (Artikel 6).

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Omdat er geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen, is inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening niet nodig. Wel zijn de overlegpartners provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over dit voornemen en is in samenspraak met hen afgesproken om af te zien van een formeel vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart 2022 tot en met 28 april 2022 ter visie gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens is het bestemmingsplan op 7 juli 2022 ongewijzigd vastgesteld.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Van een dergelijk handelen is met het aanpassen van de juridische regeling in deze herziening geen sprake, zodat de economische uitvoerbaarheid in deze niet hoeft te worden aangetoond. Indien een wijzigingsplan wordt opgesteld, dan zal de economische uitvoerbaarheid opnieuw gemotiveerd worden.

5.3 Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In de geldende bestemmingsplannen is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Omdat in de voorliggende herziening geen ontwikkelingen bij recht worden toegestaan waarvoor de gemeente kosten moet maken, is het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wro niet aan de orde. Ook dit onderwerp zal in een op te stellen wijzigingsplan gemotiveerd worden.



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

de Partiële herziening bestemmingsplannen Hanzekwartier en Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2043) met identificatienummer NL.IMRO.0303.2043-VA01 van de gemeente Dronten;

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.



Artikel 2 Toepassingsregel

Dit bestemmingsplan is van toepassing op:

- a. het bestemmingsplan Hanzekwartier (2040), vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Dronten op 25 juni 2015, met identificatienummer NL.IMRO.0303.2040-VA02;
- b. het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2041), vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Dronten op 21 december 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0303.2041-VA01.



Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 4 Algemene wijzigingsregels

4.1 Algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan Hanzekwartier (2040) (Artikel 28)

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wordt Bijlage 6 van de regels uit het bestemmingsplan Hanzekwartier (2040), vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Dronten op 25 juni 2015, met identificatienummer NL.IMRO.0303.2040-VA02 vervangen door Bijlage 1 Bestemming 'Gemengd - 7' na toepassing van wetgevingzone - wijzigingsgebied 2.

4.2 Algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2041) (Artikel 13)

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wordt Bijlage 3 van de regels uit het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2041), vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Dronten op 21 december 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0303.2041-VA01 vervangen door Bijlage 1 Bestemming 'Gemengd - 7' na toepassing van wetgevingzone - wijzigingsgebied 2.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 6 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan

Partiële herziening bestemmingsplannen Hanzekwartier en Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2043) van de gemeente Dronten.

Behorend bij het besluit van 7 juli 2022.



Bijlage bij regels



Bijlage 1 Bestemming 'Gemengd - 7' na toepassing van wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Artikel X Gemengd - 7

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoren;
- c. bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. met daaraan ondergeschikt:

bijbehorende bouwwerken;

- e. wegen, straten en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water;
- k. (ondergrondse) opstelplaatsen voor afvalvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen.

x.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid X.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

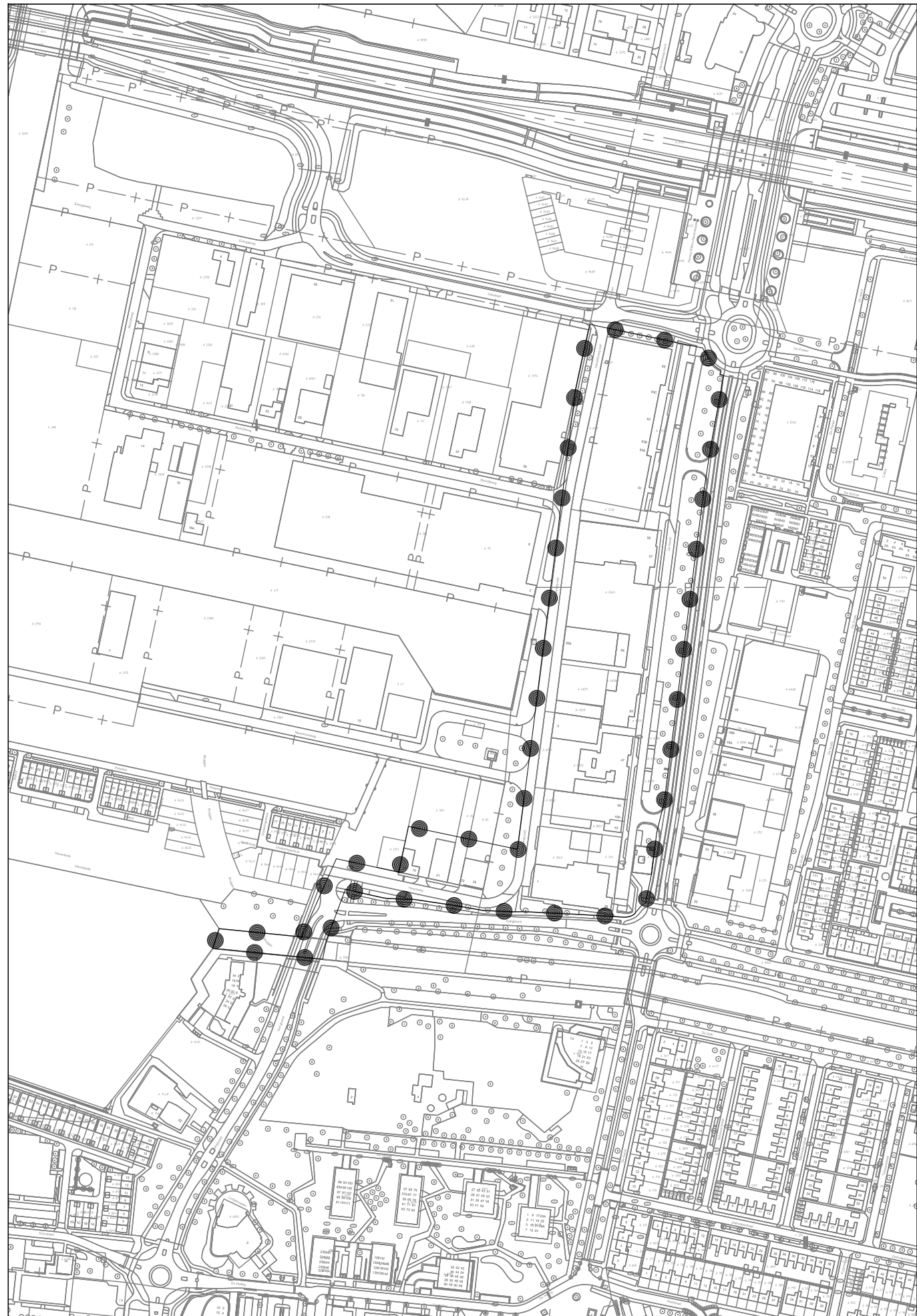
- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. aan de zijde van de Noord zal gebouwd worden in 4 bouwlagen;
- c. binnen de met groen aangeduide begrenzing op de onderstaande figuur zal een hoogteaccent gebouwd worden, met een bouwhoogte van ten hoogste 21,00 m;
- d. aan de zijde van de Handelsweg zal gebouwd worden in 3 bouwlagen.



figuur: begrenzing locatie hoogteaccent (groen)



Verbeelding



Plangebied
Plangrens

Gemeente Dronten Partiële herziening bestemmingsplannen Hanzekwartier en Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2043) Bestemmingsplan

PROJECT 20211781
FORMAAT A3
SCHAAL 1:4000
KAART 1/1
GETEKEND RV
IDN NL.IMRO.0303.2043-VA01

Vastgesteld 07-07-2022
Ontwerp 14-03-2022
Voorontwerp
Concept 02-02-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

