

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 276030
Documentnummer: 276041

Indiener: J. van Duin
Datum: 1 november 2022
Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder(s): P. van Bergen
Contactpersoon: J. van Duin
Tel.nr.: 388218
Emailadres: j.van.duin@dronten.nl

Onderwerp *Vaststelling Chw bestemmingsplan Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007)*

Samenvatting

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Flevomanege tot woningbouwlocatie heeft het ontwerp bestemmingsplan (zienswijzeprocedure) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan (inspraakprocedure) ter inzage gelegen. In het kader van de zienswijzeprocedure is 1 zienswijze ingebracht. Ten behoeve van de zienswijze is een reactienota opgesteld. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan nu ter vaststelling aan de raad gewijzigd voorgelegd. Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de zienswijze, zoals samengevat en beantwoord in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 'Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D2007)' (documentnummer 277423), deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. Het Chw bestemmingsplan 'Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007)' (plan ID: NL.IMRO.0303.D1007-VA01) (documentnummer 277413) op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Locatie Flevomanege Dronten' (documentnummer 276050) ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Flevomanege aan de Zuid in Dronten tot woningbouwlocatie hebben wij de planologische procedure ten behoeve van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Het gaat hier om de bouw van maximaal 150 woningen. Wij hebben uw raad hierover per raadsinformatiebrief van 8 maart 2022 geïnformeerd.

Voorafgaande fasen onderhavig bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007)' heeft op 8 maart 2022 besluitvorming plaatsgevonden door ons college.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de Inspraakverordening van

Bijlage(n):



donderdag 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Op basis van de inspraakreactie van bewoners van de Concourslaan is voor een aantal bouwblokken die grenzen aan de zijde van de Concourslaan de bouwhoogte met 0.5 meter naar beneden aangepast. Tevens hebben in kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de provincie Flevoland, het Waterschap Zuiderzeeland en de Brandweer Flevoland gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn ook verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Na de inspraakprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan van 7 juli 2022 tot en met 17 augustus 2022 ter inzage gelegen. In het kader van de ter inzage legging is op 17 augustus 2022 een pro forma zienswijze van bewoners van de Concourslaan ingediend, die op 31 augustus 2022 op inhoudelijke gronden is aangevuld. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. Onder argument 1.1. wordt kort op de inhoud van de zienswijze ingegaan. Om de ontwikkeling ruimtelijk goed te integreren in de omgeving, is het 'Beeldkwaliteitsplan Locatie Flevomanege Dronten' opgesteld, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan heeft in het kader van de inspraak tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Ambtshalve wijzigingen.

Verder worden de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld.

Verbeelding.

Naast de aanpassing qua bouwhoogte, is het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de verbeelding op een aantal onderdelen aangepast. Het gaat hierbij om geringe aanpassingen naar aanleiding van de verkaveling die op een aantal onderdelen is aangepast (zie ook zienswijze nota).

Toelichting

De toelichting wordt in paragraaf 4.1 aangepast naar aanleiding van de uitgevoerde aanvullende ecologische onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook de (ecologische) bijlagen bij de toelichting zijn ge-update (bijlage 4) dan wel nieuw toegevoegd (bijlage 5).

Verder is het participatiedossier geactualiseerd (bijlage 13).

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling.

De zienswijzen geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijze met betrekking tot de bouwhoogtes deels gegrond te verklaren en voor een aantal bouwblokken, waarbij 2 bouwlagen (grenzend aan de zijde van de Concourslaan) zijn toegestaan de maximale bouwhoogte met nog eens 0.5 meter te verlagen tot 6.5 meter. Voor het overige is het voorstel om de zienswijze ongegrond te verklaren. Het gaat hier om de zienswijze waarin gepleit wordt voor aanpassingen/kwaliteitsverbetering in de groenstrook aan de zijde van de woningen van de bewoners van de Concourslaan, de zienswijze gericht realisatie van het fietspad inclusief de kap van bomen, de zienswijze betreffende vermeende onvolkomenheden ten aanzien van ecologische onderzoeken, de zienswijze aangaande het gevelbeeld van de kopgevels van de te realiseren woningen aan de zijde van de Concourslaan, zienswijze gericht tegen de afwijkingsbevoegdheid die opgenomen is in het bestemmingplan en tot slot de zienswijze



betreffende de verkeersveiligheid van de aansluiting op de Concourslaan.
De beantwoording van de zienswijzen is beschreven in de Reactienota, bijlage I behorend bij het raadsbesluit.

2.1 Dit plan maakt de beschreven ruimtelijke ontwikkeling mogelijk.

Dit bestemmingsplan maakt de beschreven ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk: de bestemming wordt gewijzigd van 'Sport - Manege' naar 'Wonen' en de bijbehorende bestemmingen 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen'. Op basis van dit plan kunnen straks omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de appartementen en woningen.

3.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met artikel 6.12 lid 1 Wro. Tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In dit geval is ten behoeve van het voorziene plan tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal, inclusief planschade, is geborgd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

4.1 Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de beoogde hoogwaardige kwaliteit en goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk. Dit plan geldt als toetsingskader voor Welstand.

4.2 Er zijn geen inspraakreacties ingediend tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Gedurende de periode dat het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen, zijn geen inspraakreacties ingediend. Gelet hierop wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Niet van toepassing.

Participatie

Het college heeft op 2 februari 2021 een participatieplan voor het ontwikkelproces vastgesteld. Aan de hand van dit participatieplan zijn vervolgens in maart en april 2021 diverse digitale bijeenkomsten met participanten belegd. Mede op basis daarvan zijn richtlijnen voor de ontwikkeling van de Flevomanege geformuleerd, die op 8 juli 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Vervolgens is een concept stedenbouwkundig plan op 12 oktober 2021 aan de omwonenden gepresenteerd. Daarnaast zijn in november 2021 nog gesprekken op locatie gevoerd met bewoners van de Concourslaan, De Ruiter en De Zuid/Marjoraan. Naar aanleiding van ingekomen reacties is het stedenbouwkundig plan vervolgens nader uitgewerkt en op 21 december 2021 wederom aan de bewoners gepresenteerd. Op basis hiervan is het stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld. Dat plan is de basis geweest voor dit bestemmingsplan. Tot slot zijn er tijdens de voorontwerpfase van het bestemmingsplan nog enkele sessies geweest met omwonenden. Een uitgebreid participatiedossier bevindt zich als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan.



Financiële gevolgen

Dit initiatief wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij, in dit geval Trebbe. Alle gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van dit project zijn verhaald door middel van een anterieure overeenkomst, inclusief eventuele planschade. De anterieure overeenkomst is gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer op 21 oktober 2021.

Communicatie en vervolgproces

Na het besluit omtrent vaststelling wordt het bestemmingsplan met het raadsbesluit gepubliceerd en ligt het nog een keer zes weken ter inzage om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State. Tegen dit besluit kan door een ieder beroep worden ingediend, mits men belanghebbende is bij het besluit. Indieners van zienswijzen worden persoonlijk op de hoogte gebracht van het besluit.

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking na afloop van de beroepstermijn.

Wanneer tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State, is inwerkingtreding van het besluit afhankelijk van de beslissing over de voorlopige voorziening.

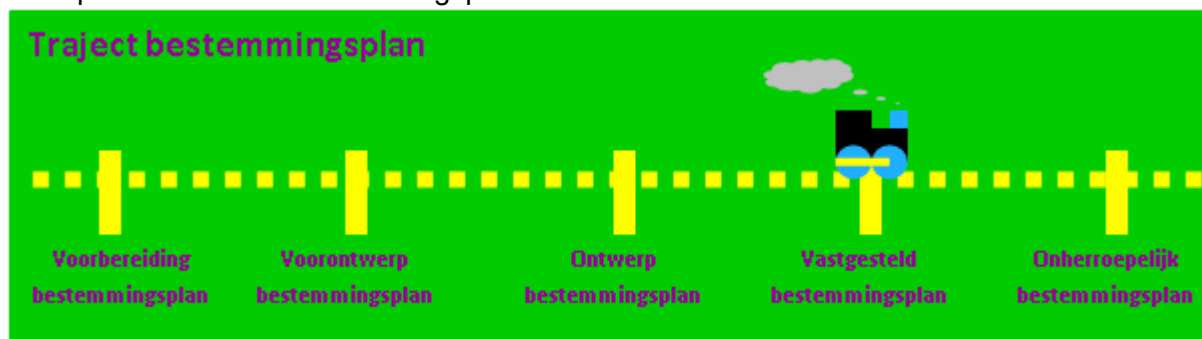
Afhankelijk van mogelijkheden van beroep wordt start bouw in 3e kwartaal 2023 verwacht.

Crisis en herstelwet is van toepassing.

Op het bestemmingsplan is de Crisis en herstelwet van toepassing verklaard. Op basis hiervan kan een versnelde procedure worden toegepast. Voor de verdere procedure heeft dit tot gevolg, dat geen pro forma beroepsschrift kan worden ingediend en dat de Raad van State binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn een besluit dient te nemen (termijn van orde).

Uitspraak Hoge Raad d.d. 2 november 2022 inzake bouwvrijstelling stikstof heeft geen consequenties.

Op 2 november 2022 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen inzake de bouwvrijstelling in het kader van de stikstofproblematiek die sinds 1 juli 2021 is ingevoerd. De Hoge Raad concludeert, dat deze regeling niet voldoet aan het Europese Natuurbeschermingsrecht. De bedoeling van de regeling was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van de bouwactiviteiten zelf. Ten behoeve van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn de bouw- en aanlegactiviteiten hier wel beschouwd in de Aerius berekeningen. Ergo is dus geen gebruik gemaakt van de bouwvrijstelling. Geconstateerd is, dat er geen verhoogde depositiewaarden op natuurgevoelige gebieden door deze activiteiten zijn. De uitspraak heeft dan ook geen consequenties voor dit bestemmingsplan.



Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen over:

- Het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.



- Het exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- Het beeldkwaliteitsplan op grond van artikel 12 Woningwet.

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

- Zienswijze (documentnr. 245835)
- Reactienota zienswijze (documentnummer 277423)
- Chw bestemmingsplan Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007) (documentnummer 277413);
- Beeldkwaliteitsplan 'Locatie Flevomanege Dronten' (documentnummer 276050).

De Secretaris,
De Burgemeester,

