

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 138026
Documentnummer: 138027

Indiener: College
Datum: 18-01-2022
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder(s): G.J. Veldhoen
Contactpersoon: E. Heldoorn
Tel.nr.: 0321 – 388 215
Emailadres: e.heldoorn@dronten.nl

Onderwerp *Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dronten – Parkresidentie Oost (D1005)*

Samenvatting

Vaststelling van dit bestemmingsplan voor woningbouwlocatie de Parkresidentie maakt het mogelijk kleinere woningbouwkavels te realiseren (minimaal 600m² in plaats van 800m²) en meer woningen (130 in plaats van 80). Het beeldkwaliteitsplan is hier ook op aangepast. Het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben in de periode van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend; tegen het beeldkwaliteitsplan geen reacties. Deze plannen liggen nu voor ter vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Dronten – Parkresidentie Oost (D1005)' (plan ID: NL.IMRO.0303.D1005-VA01) op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Het 'Beeldkwaliteitsplan Dronten – Parkresidentie Oost' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De Parkresidentie is gelegen aan de Ansjovisweg te Dronten, ten zuiden van de Golfresidentie. Het geldende bestemmingsplan uit 2006 maakt 80 vrijstaande woningen in het duurdere segment mogelijk. Het gaat om kavels van 800m² tot en met 1.200m².

De initiatiefnemer van het plan heeft verzocht om medewerking om de bestemming te wijzigen om het aantal woningen uit te breiden van 80 naar 130 woningen. In de raadsinformatiebrief "Plan capaciteit en ontwikkelstrategie woningbouw" van juli 2019 is aangegeven dat medewerking aan dit initiatief onderzocht zou gaan worden.

Op 24 maart 2020 heeft het college een principebesluit genomen om mee te werken aan dit verzoek. De raad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (U20.002130 d.d. 24 maart 2020), met daarin de overwegingen om medewerking te verlenen. De volgende overwegingen lagen aan het collegebesluit van maart 2020 ten grondslag:

- Het verzoek past bij de groeiambitie, de woningbouwopgave uit de woonvisie en de regionale ambitie.
- Het verzoek past in de structuurvisie Dronten 2030.
- Het verzoek doet geen afbreuk aan het karakter van het plangebied en betreft geen

Bijlage(n):



wijziging van de landschappelijke beleving.

- Het verzoek levert geen ongewenste concurrentie op met andere (gemeentelijke) plannen.
- De in 2004 gestelde voorwaarde om slechts projectmatige bouw toe te staan is destijds ingegeven uit het voorkomen van concurrentie met gemeentelijke vrije kavels. Nu concurrentie met gemeentelijke kavels niet aan de orde is kan deze voorwaarde worden losgelaten.

De voorliggende stukken zijn de uitwerking van dit principebesluit:

Een bestemmingsplan dat het mogelijk maakt kleinere woningbouwkavels te realiseren (minimaal 600m² in plaats van 800m²) en meer woningen (totaal 130 in plaats van 80). Het beeldkwaliteitsplan is hier ook op aangepast en borgt de beoogde hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en goede landschappelijke inpassing. In mei 2021 is de raad in kennis gesteld over de start van de procedure van dit bestemmingsplan door middel van een raadsinformatiebrief (U21.002644).

Het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben in de periode van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend; tegen het beeldkwaliteitsplan geen reacties. Van ambtshalve wijzigingen is ook geen sprake, dus het voorstel is om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Dit plan maakt de beschreven ruimtelijke ontwikkeling mogelijk.

Dit bestemmingsplan maakt de beschreven ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk. Op basis van dit plan kunnen straks omgevingsvergunningen worden verleend voor bebouwing van de kavels in het oostelijk deel van de Parkresidentie, conform de aangepaste (rand)voorwaarden.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

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

2.1 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 (vernieuwde) anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal, inclusief planschade, is geborgd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

3.1 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. Dit plan is een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan en is aanvullend op de regels uit het bestemmingsplan. Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor Welstand.

3.2 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

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Kanttekeningen en (financiële) risico's

Niet van toepassing.

Alternatieven / scenario's

Niet van toepassing.

Participatie

Naast de reguliere mogelijkheden tot inspraak en zienswijzen op het (voor)ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, heeft de initiatiefnemer gedurende de planontwikkeling direct betrokkenen als ook geïnteresseerden geïnformeerd omtrent het vernieuwde plan door middel van onder andere een planpresentatie, nieuwsbrief, brochures en websites. In de loop van 2020 is op locatie in De Vier Seizoenen meerdere keren een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de vereniging van eigenaren, bewoners en kopers uitgebreid kennis hebben kunnen nemen van de beoogde plannen.

Communicatie en vervolgproces

Na 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, tenzij men geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft ingediend én tevens geen belanghebbende is bij het besluit.

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking na het aflopen 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.

Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

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

Het verzoek past in de structuurvisie Dronten 2020.

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:

1. Bestemmingsplan Dronten – Parkresidentie Oost (D1005) (144509);
2. Beeldkwaliteitsplan Dronten – Parkresidentie Oost (144428).

De Secretaris,

De Burgemeester,



