

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 475045
Documentnummer: 477310

Indiener: College
Datum: 17 oktober 2023
Portefeuille(s): Bestemmingsplan
Portefeuillehouder(s): P. van Bergen
Begrotingsprogramma:
Begrotingsdoel (nummer + duiding)
Contactpersoon: E.J.W. Gijsen
Tel.nr.: 0321 388305
Emailadres: e.gijsen@dronten.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Hanzekwartier Spoorzone (2042)"

Samenvatting

De vaststelling van het bestemmingsplan "Hanzekwartier Spoorzone (2042)" biedt de mogelijkheid om rijwoningen te realiseren naast vrijstaande, twee-aan-een of gestapelde woningen.

Voorstel

De raad besluit:

1. Bestemmingsplan "Hanzekwartier Spoorzone (2042)" (plan ID: NL.IMRO.0303.2042-VA01) op grond van artikel 3.8 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Dronten is bezig om het Hanzekwartier te herontwikkelen van een bedrijventerrein tot een dynamisch woongebied. Hiervoor is in 2015 een bestemmingsplan vastgesteld waarmee de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk werd gemaakt. Een van de deelgebieden van het Hanzekwartier is de Spoorzone. Het stedenbouwkundige plan voor het Hanzekwartier voorzag in 2015 voor de Spoorzone de ontwikkeling van vrijstaande, twee-aan-een of gestapelde woningen. Woningbouw is dus al mogelijk. Deze woningtypen komen echter niet goed overeen met de actuele woningbehoefte binnen de gemeente Dronten, waarbij vooral aandacht is voor betaalbare huur- en koopwoningen. Het voornemen is om in het plangebied Spoorzone meer verschillende woningtypen mogelijk te maken, waaronder rijwoningen.

Er is een concreet bouwplan van OFW in samenwerking met een projectontwikkelaar voor de bouw van 83 (betaalbare) rijwoningen. Ruim de helft van de woningen worden huurwoningen van OFW en ruim de helft van de koop- en huurwoningen zijn levensloopbestendige woningen met een compleet woonprogramma op de begane grond. Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling aangegrepen om een uitbreiding van de fietsenstalling bij het station mogelijk te maken en de bestemmingsgrens voor wonen in noordelijke richting op te schuiven. De verschuiving in noordelijke richting is nu mogelijk omdat de geurcirkel rondom de rioolwaterzuivering van het Waterschap Zuiderzeeland kleiner is geworden. Dit is het gevolg van extra maatregelen die het waterschap heeft getroffen.

Bijlage(n):



Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan bevat de basis voor het initiatief*

Het bestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone biedt de mogelijkheid om rijwoningen te realiseren naast vrijstaande, twee-aan-een of gestapelde woningen.

1.2 *Goede ruimtelijke ordening*

Een aantal woningen hebben een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de voorkeurswaarde. In een parallelle procedure heeft het college hiervoor een hogere grenswaarde vastgesteld.

Er vinden geen belemmeringen plaats en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende (gevoelige) functies. Ook de milieukundige aspecten vormen geen belemmering voor het plan.

2.1 *Dit is de volgende stap in de procedure*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen ambtelijke wijzigingen aangebracht. Het (ontwerp)plan is dus ongewijzigd en wordt nu zonder reactienota ter vaststelling aangeboden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de ter inzage legging van het bestemmingsplan de volgende stap in de procedure. Hiertoe wordt een publicatie geplaatst in de FlevoPost en in het gemeenteblad. Tenslotte wordt het bestemmingsplan fysiek ter inzage gelegd bij de balie van het gemeentehuis.

3.1 *Geen exploitatieplan*

Gelet op het feit dat de gemeente initiatiefnemer is, wordt er geen exploitatieplan opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken en de uitgifte van de bouw kavels. Met deze uitgangspunten is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Omdat de gronden in het plangebied waar het nieuwe woonmilieu wordt ontwikkeld in eigendom is van de gemeente, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en zal hiervan worden afgezien.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Kanttelingen en (financiële) risico's

N.v.t.

Alternatieven / scenario's

N.v.t.

Participatie

In 2012 is de Structuurvisie Hanzekwartier vastgesteld. Voorafgaand aan deze vaststelling is een uitgebreid participatieproces doorlopen. Ook voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone heeft participatie plaatsgevonden. Voor deze partiële herziening is overleg gevoerd met en op verzoek van de betrokken



vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars. Er wonen geen burgers in plangebied, en er zijn ook geen direct aanwonenden.

Financiële gevolgen

Op 17 december 2020 heeft u de grondexploitatie voor dit plangebied vastgesteld. De woningen worden tegen marktconforme prijzen aangeboden. In hoofdstuk 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat hier behoefte aan is. Voor de gronduitgifte wordt gerekend met een verkoopprijs welke passend is volgens het door de raad vastgestelde grondbeleid en de vastgestelde grondexploitatie, bij de markt voor Dronten en vergelijkbaar is met ontwikkelingen in omliggende gemeenten.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Dat er een bestemmingsplan ter inzage ligt gedurende zes weken waarbij door belanghebbenden beroep kan worden aangetekend wordt gepubliceerd in de FlevoPost, het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgproces

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

N.v.t.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone.
2. Bijlagen toelichting ontwerpbestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone.
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone.

De Secretaris,

De Burgemeester,

