

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 465375
Documentnummer: 524613

Indiener: College B&W
Datum: 6 februari 2024
Portefeuille(s): Gebiedsontwikkeling
Portefeuillehouder(s): Peter van Bergen
Contactpersoon: Furkan Adigüzel / Murk Falkena
Tel.nr.: 532
Emailadres: furkan.adiguzel@dronten.nl

Onderwerp: Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Dronten – Beursstraat (D3003)

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Dronten – Beursstraat (D3003) heeft van 25 oktober 2023 t/m 5 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. De vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 36 (sociale) huurwoningen te realiseren.

Voorstel

De gemeenteraad besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen
2. *Bestemmingsplan 'Dronten – Beursstraat (D3003) (493402) (als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0303.D3003-ON01 op grond van artikel 3.8 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.*
3. *Het beeldkwaliteitsplan (493401) vast te stellen.*

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Beursstraat, Dronten maakt de bouw van 36 woningen aan de Beursstraat in Dronten mogelijk. Het perceel is al lange tijd ongebruikt en heeft sinds 1996 de bestemming 'stadsuitbreiding'. De nieuwe woningen worden ontwikkeld door woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) en zullen bestaan uit een appartementencomplex met 36 sociale huurwoningen, elk met een oppervlakte van 60 tot 70 vierkante meter.

Bijlage(n):



Het gebouw zal 3 tot 4 bouwlagen hebben met een maximale hoogte van 12 meter en zal in een Lvorm worden geplaatst, zoals te zien is in een bijgevoegde massastudie. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling goed in de omgeving past, is er een beeldkwaliteitplan opgesteld, met stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen.

Argumenten

1.1 Geen verhaalbare kosten

Dit plan betreft een ontwikkeling binnen de vastgestelde grondexploitatie 015 Dronten West Centrumgebied. De kosten en opbrengsten voortkomende uit de ontwikkeling worden binnen deze grondexploitatie verantwoord, het kostenverhaal is binnen de vastgestelde grondexploitatie verzekerd.

2.1 Goede ruimtelijke ordening

Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'stadsuitbreiding'. De bestemmingsomschrijving geeft aan dat deze gronden hoofdzakelijk bestemd zijn voor woondoeleinden. Verder heeft het vigerende bestemmingsplan geen regels ten aanzien van de realisatie van woningen.

Om het plan concreter te maken is voorgesteld voor een herziening van het bestemmingsplan. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan alsmede de verrichte onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede woon- en leefklimaat voor omliggende (gevoelige) functies. Ook de milieukundige aspecten vormen geen belemmering voor het plan.

Tenslotte wordt aan het plangebied een impuls gegeven in de vorm van groen. Langs de Gildepenningdreef en de noordelijke Beursstraat vindt er een groene inpassing van het gebouw plaats door het groen vanuit het gebied door te trekken. Daarnaast worden parkeerplekken half verhard en er wordt invulling gegeven aan een braakliggend terrein.

2.3 Besluit wet geluidhinder hogere waarden

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De nieuw te bouwen woningen zullen volgens het onderzoek een hogere geluidsbelasting gaan ondervinden op de gevels vanwege wegverkeerslawaai van de Beursstraat. De wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De berekende geluidsbelasting op een gevel bedraagt maximaal 54-56 dB op de grens van het bouwvlak aan de zijde van de Beursstraat. Vanwege deze overschrijding moet een hogere grenswaarde procedure worden gevoerd.

De bevoegdheid om een hogere waarden vast te leggen ligt bij het college van B&W. Het



ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnengekomen. Om die reden is het besluit hogere waarden vastgesteld bij collegevergadering van 30 januari 2024.

2.3 Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling voorziet in de aanleg van woningen waar behoefte aan is in de gemeente Dronten. De uitbreiding vindt plaats in een "groene ruimte", maar dit is geen hoogwaardig groen. Daarnaast bevindt het plangebied zich niet in de belangrijke groen/blauwe structuur van het dorpsbos. In de toekomstige situatie zal alleen het hoognodige worden verhard in het plangebied en zal de rest worden ingezaaid met gras, waarbij tevens extra bomen worden geplant.

2.3.1 Woonbeleid

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de woningbouwbehoefte in de gemeente Dronten de komende jaren toeneemt. Het voorliggende plan geeft hier invulling aan.

2.3.2 Parkeren

Voor zestien appartementen van 70 m² wordt de parkeernorm van 1,4 aangehouden (16 x 1,4 = 22 parkeerplaatsen). De overige 20 woningen hebben een oppervlakte van 60 m² en voor deze woningen wordt de norm 1,2 (20 x 1,2 = 24 parkeerplaatsen).

De woningen met een oppervlakte van 60 m² is gekozen om een lagere norm (1,2). Deze norm is gebaseerd op de toekomstige doelgroep (starters) die in de appartementen komt te wonen. De woningbouwcorporatie ziet toe op de toewijzing aan deze doelgroep. Daarnaast kent het gebied geen parkeerproblematiek waarvoor is gekozen om gemotiveerd af te wijken van de parkeernorm.

Tenslotte is er in de buurt, bij de realisatie van 18 appartementen aan de Hoekliedenstraat voorzien in voldoende parkeerruimte. Daar is namelijk gekozen voor een hogere parkeernorm.

2.4 Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 oktober 2023 tot en met 5 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Ook zijn er geen nieuwe inzichten c.q. feiten bekend geworden.

3.1 Beeldkwaliteitsplan

Om de ontwikkeling ruimtelijk goed te integreren in de omgeving, is het 'Beeldkwaliteitplan t.b.v. appartementen aan de Beursstraat' opgesteld, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan vormen de aanvullende welstandscriteria waaraan de bouwaanvragen zullen worden getoetst.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Niet van toepassing.

Participatie

Op 10 oktober 2023 heeft de woningcorporatie OFW samen met de gemeente een participatieavond georganiseerd. Tijdens de inloopavond was er vanuit een tweetal adressen belangstelling voor het plan. De bewoners waren geïnteresseerd wat de plannen zijn en hoe e.e.a. eruit komt te zien. Er waren geen bezwaren tegen het voorgenomen plan. Volledigheidshalve is de verslaglegging van de inloopavond als bijlage opgenomen in dit



bestemmingsplan.

Financiële gevolgen

Dit plan betreft een ontwikkeling van een appartementencomplex voor een woningcorporatie. De voor dit plan en de ruimtelijke procedure te maken kosten zijn voor rekening van de koper. Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de grondexploitatie 015 Dronten West Centrumgebied. De kosten en opbrengsten voortkomende uit de ontwikkeling worden binnen deze grondexploitatie verantwoord.

Duurzaamheid

De gemeente Dronten heeft als doelstelling het bereiken van klimaatneutraliteit. Beleidsuitgangspunten hierover zijn opgenomen in het 'Klimaatbeleidsplan Dronten'. Met het planvoornemen worden gasloze woningen gerealiseerd. Hiermee sluit het plan aan op het klimaatbeleidsplan.

Communicatie en vervolgproces

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na afloop van deze termijn onherroepelijk.

Bevoegdheid gemeenteraad

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen komt volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening exclusief toe aan de gemeenteraad.

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. Bestemmingsplan Dronten – Beursstraat (D3003) (documentnummer: 493402)
2. Beeldkwaliteitsplan (documentnummer: 493401)
3. Verslag participatieavond (documentnummer: 540222)

De Secretaris,
De Burgemeester,

