

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM DRONTEN

I WIJZIGINGSPLAN AAKSTRAAT-DE MEERPAAL

II UITWERKINGSPLAN DE MEERPAAL

ontwerp / december 2001

**BESTEMMINGSPLAN CENTRUM DRONTEN
WIJZIGINGSPLAN AAKSTRAAT-DE MEERPAAL**

(WIJZIGING EX ART. 11 WRO)

DEEL I

INHOUD

1	Toelichting	3
2	Voorschriften	5
3	Plankaart	7

1 TOELICHTING

Aanleiding van het wijzigingsplan

In het kader van de uitwerking van het bestemmingsplan Centrum Dronten, met betrekking tot de locatie van De Meerpaal is gebleken dat het bouwplan, dat aan deze uitwerking ten grondslag ligt, de grenzen van de bestemming Uit te werken Centrumdoeleinden overschrijdt. Een gedeelte van het nieuwe gebouw is namelijk geprojecteerd op gronden waarop de bestemming Verkeersdoeleinden rust. Deze bestemming laat geen centrumbebouwing toe.

Aangezien de overschrijding niet meer bedraagt dan 15 m kan een beroep worden gedaan op de in het bestemmingsplan Centrum Dronten opgenomen bevoegdheid tot wijziging van de grens tussen twee bestemmingen. Deze bevoegdheid is opgenomen in artikel 15 lid 5. Na partiële wijziging van het bestemmingsplan, of beter gezegd de plankaart, past het definitieve bouwplan volledig binnen de bestemming Uit te werken Centrumdoeleinden.

Plangebied

De wijziging heeft betrekking op een correctie van de begrenzing tussen de bestemmingen Uit te werken Centrumdoeleinden en Verkeersdoeleinden, ter plaatse van de aansluiting van de Aakstraat op De Oost.

Overwegingen

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een uitbreiding van De Meerpaal, met het oog op de uitkomsten van diverse studies. Deze studies leverden een onderbouwing voor een koerswijziging in de richting van één cultureel centrum voor de bibliotheek, het Centrum voor Kunstzinnige Vormgeving (CKV), De Meerpaal en de sociaal-culturele instelling De Schoof.

Ten behoeve van de integratie van genoemde functies is een bouwplan opgesteld, dat voorziet in een ingrijpende verbouwing en uitbreiding van het oorspronkelijke gebouw. De in het bestemmingsplan geboden uitbreidingsruimte wordt hiervoor volledig benut. Hierbij wordt met name gedoeld op de locatie van het bestaande parkeerterrein tussen De Meerpaal en de Aakstraat.

Om functionele, architectonische en logistieke redenen is het wenselijk gebleken het bouwplan zodanig vorm te geven, dat het de grenzen van de bestemming Uit te werken Centrumdoeleinden overschrijdt en deels is geprojecteerd op de bestemming Verkeersdoeleinden. De vraag rijst in hoeverre deze overschrijding gevolgen heeft voor de verkeerskundige situatie ter plaatse.

Als gevolg van het bouwplan vervalt redelijkerwijs gesproken de bestaande verkeersverbinding tussen de Aakstraat en De Oost c.q. De Rede. Er resteert weliswaar een strook Verkeersdoeleinden (circa 7 m) maar deze is te smal voor het benodigde profiel voor een dergelijke ontsluitingsweg, met wat betreft de bochten.

Echter, als gevolg van het bouwplan komt de hiervoor genoemde parkeerplaats tussen de Aakstraat en De Meerpaal eveneens te vervallen. Dit betekent dat elders in de omgeving in voldoende compenserende parkeerruimte dient te worden voorzien. Hiernaar is – in het kader van het uitwerkingsplan – een verkeerskundige voorstudie verricht. Zie in dit verband hoofdstuk 3 van de toelichting op het uitwerkingsplan.

Voorts kleven aan de overschrijding van de bestemming Uit te werken Centrumdoeleinden geen andere bezwaren uit bijvoorbeeld stedenbouwkundig, milieukundig of functioneel oogpunt.

Derhalve is het mogelijk over te gaan tot het partieel wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan Centrum Dronten, waarbij overigens op het gewijzigde plan de voorschriften van het (oorspronkelijke) bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

2 VOORSCHRIFTEN

Artikel 1

Op dit wijzigingsplan worden van toepassing verklaard de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum Dronten, vastgesteld door de raad van de gemeente Dronten d.d. 27 april 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 19 december 2000 door Gedeputeerde Staten van Flevoland.

Artikel 2

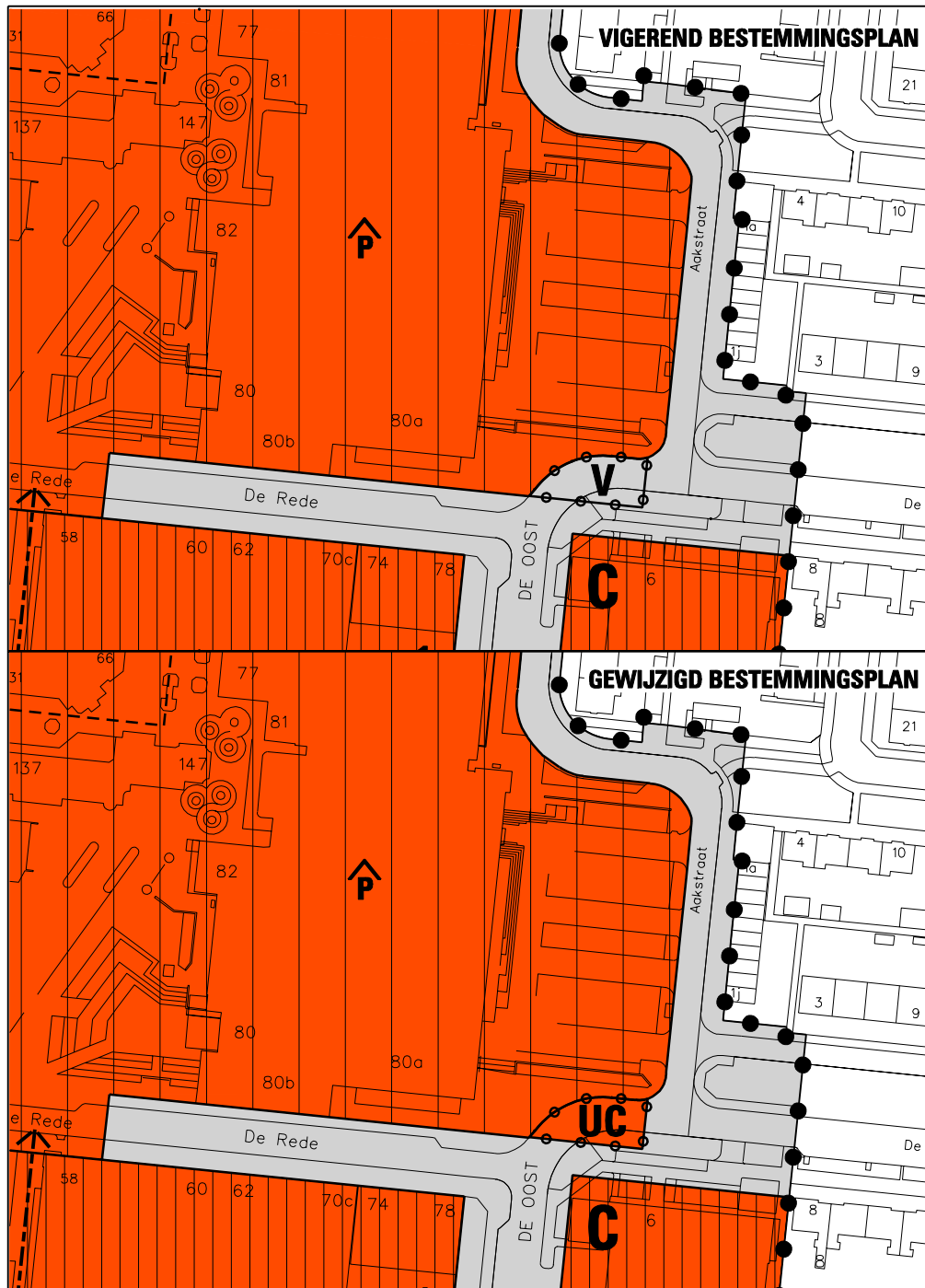
Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam 'bestemmingsplan Centrum Dronten, wijzigingsplan Aakstraat-De Meerpaal' van de gemeente Dronten.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten in de vergadering gehouden op

De secretaris,

De voorzitter,

3 PLANKAART



BESTEMMINGEN

- UC** uit te werken centrumdoeleinden
- V** verkeersdoeleinden

AANDUIDINGEN

- topografische ondergrond
- grens van het wijzigingsplan

opdrachtgever:	gemeente Dronen	
werk:	Bestemmingsplan Centrum Dronen	
onderwerp:	wijz. ex art. 11 WRO Aakstraat - de Meerpaal	

	datum: a 09-07-2001	getekend: e ..	schaal: 1:1500	formaat: A 4
	b ..	f .. RvB	werktv.: 4116.7	blad: 01
	c ..	g ..	gezien: ..	
	d ..	h ..		

vhp
 stedenbouwkundigen
 architecten
 landschapsarchitecten

noordereiland
 prins Hendrikade 14
 postbus 9031
 3007 aa rotterdam
 telefoon 010 452 07 44
 fax 010 453 24 54
 vhp@vhp.nl
 www.vhp.nl

directie:
 ir. r. klein breteler
 ir. f.a.j.m. marks



**BESTEMMINGSPLAN CENTRUM DRONTEN
UITWERKINGSPLAN DE MEERPAAL**

(UITWERKING EX ART. 11 WRO)

DEEL II

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Uitgangspunten	5
3	Planbeschrijving	7
4	Juridische opzet	9
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Bijlage 1: ideeschets parkeeroplossing eerste fase

Bijlage 2: schaduw-bezonningsituatie m.b.t. Schouwstraat

TOELICHTING

1 INLEIDING

bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Centrum Dronten, uitwerkingsplan De Meerpaal' van de gemeente Dronten is vervat in de volgende stukken:

- de plankaart, tekening nummer 4116.6, schaal 1 : 1.000, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- de voorschriften, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- de toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven en de uitkomsten van het overleg met de bevolking (de inspraak) zijn opgenomen.

begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Dronten en wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde een lijn tussen De Schouwstraat en Het Ruim;
- aan de oostzijde door de Schouwstraat en de Aakstraat;
- aan de zuidzijde door de Rede (de straat);
- aan de westzijde door de Rede (het plein).

aanleiding van het plan

Op 27 april 2000 is het bestemmingsplan 'Centrum Dronten' door de gemeenteraad van Dronten vastgesteld. Door dit plan, dat door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 19 december 2000 gedeeltelijk is goedgekeurd, is de beoogde vernieuwing van het centrum van Dronten planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Voor een gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn globale, uit te werken bestemmingen opgenomen. Deze uit te werken bestemmingen vormen nog geen 'rechtstreekse' bouwtitel, dat wil zeggen dat er in principe niet eerder bouwvergunning mag worden verleend dan nadat de betreffende bestemmingen zijn uitgewerkt tot (in meer of mindere mate) gedetailleerde bestemmingen.

Daarbij hoeven de uit te werken bestemmingen niet in één keer geheel te worden uitgewerkt, maar kunnen verschillende uitwerkingsplannen worden gemaakt.

Het voorliggende is één van deze uitwerkingsplannen, dat betrekking heeft op een gedeelte van de bestemming Uit te werken Centrum-doeleinden, zoals aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de juridische aspecten met betrekking tot de uitwerking van een bestemmingsplan.

2 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor het onderhavige uitwerkingsplan zijn reeds geformuleerd in het bestemmingsplan Centrum Dronten, zoals vastgesteld op 27 april 2000. In deze paragraaf worden beschreven de uitgangspunten, die (mede) betrekking hebben op de ontwikkelingen ter plaatse van De Meerpaal.

De beschrijving vindt plaats aan de hand van het bepaalde in de 'uitwerkingsregels' die in genoemd plan voor de bestemming 'Uit te werken Centrumdoeleinden' zijn opgenomen. Waar nodig zal worden gerelateerd aan de toelichting op het bestemmingsplan. Daarnaast zal, waar dat van toepassing is, worden ingegaan op de Algemene beschrijving in hoofdlijnen van genoemd bestemmingsplan.

toegelaten gebruik

Binnen het plangebied zijn de volgende gebruikscategorieën toegelaten:

- winkels, uitsluitend op de begane grond;
- horeca, uitsluitend op de begane grond en alleen horeca behorend tot categorie 1 van de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Horeca-activiteiten (met vrijstelling tot categorie 2);
- commerciële dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- woondoeleinden, uitsluitend op de eerste verdieping of hoger;
- maatschappelijke voorzieningen;
- verkeer en verblijf, individuele en collectieve parkeervoorzieningen (waaronder eventueel een ondergrondse parkeergarage) en een bevoorradingsroute inbegrepen;
- bijbehorende erven en voorzieningen.

Middels vrijstelling kunnen eventueel ook nog kantoren en bedrijven met baliefunctie worden toegestaan. Voorwaarde is dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 1000 m². Ten aanzien van de milieuhinderlijkheid zijn alleen bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 of 2, zoals aangegeven in de 'Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten' die in het bestemmingsplan is opgenomen.

bebouwing en inrichting

In het uitwerkingsplan moet rekening worden gehouden met de volgende bebouwings- en inrichtingsvoorwaarden:

- toegestaan zijn bouwwerken en andere werken ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- horeca is toegestaan tot een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan tot een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 6.000 m²;
- voor De Meerpaal geldt een maximale bouwhoogte van 25 m;
- de hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- ruimtes voor het inzamelen van afval moeten inpandig zijn of moeten aan het zicht vanaf de openbare ruimte worden onttrokken;
- onder maaiveld mag ten hoogste tot in 2 bouwlagen oftewel 6 m diep worden gebouwd;
- bestaande maten, die afwijken van de nieuwe voorschriften, mogen worden gehandhaafd;
- de toegelaten winkels en andere economische functies moeten worden voorzien van goede bevoorradingsmogelijkheden en routes.

Gelet op het bepaalde in de Algemene beschrijving in hoofdlijnen dient tevens rekening te worden gehouden met het volgende.

- de nieuwe of aangepaste gebouwen worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte;
- de nieuwe of aangepaste bebouwing sluit aan op of versterkt het karakter van de directe omgeving;
- de gemeente streeft er naar te handelen in overeenstemming met de strekking van het Ontwikkelingsplan Centrum Dronten (febr. 1998);
- het aantal openbare parkeerplaatsen binnen het (gehele) plangebied van het bestemmingsplan wordt afgestemd op de parkeernormering die in het bestemmingsplan is opgenomen.

- indien sprake is van vrijstelling dient tevens rekening te worden gehouden met de hiertoe in het bestemmingsplan gestelde bijzondere toetsingscriteria inzake straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie en verkeersveiligheid.

Uiteraard zijn voor het onderhavige uitwerkingsplan tevens de in het bestemmingsplan opgenomen algemene en technische bepalingen en de aanvullende bepalingen uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing.

3 PLANBESCHRIJVING

Het uitwerkingsplan De Meerpaal voorziet in een voorgenomen verbouwing c.q. uitbreiding van het bestaande complex van De Meerpaal tot een volwaardig multifunctioneel centrum. Naast de thans aanwezige functies (theater, horeca, sociaal-culturele activiteiten, evenementen e.d.) omvat De Meerpaal na de uitbreiding ook een muziekschool, een openbare bibliotheek, congres- en vergaderfaciliteiten en kleinere sociaal-culturele functies. Dit alles met als doel De Meerpaal nog meer een multifunctioneel centrum te laten zijn, waar zeer uiteenlopende activiteiten plaatsvinden, zowel overdag als 's avonds, zowel door de week als in het weekeinde. Niet alleen wordt hiermee ingespeeld op de behoefte vanuit de samenleving aan een multifunctioneel centrum; ook draagt De Meerpaal in de nieuwe vorm bij aan de beoogde verlevendiging van het centrum. Tot slot draagt een breed aanbod van functies onder een dak bij aan een verantwoorde exploitatie van het complex.

Bebouwing en inrichting

Het onderhavige uitwerkingsplan is gebaseerd op een (vrijwel definitief) bouwplan voor De Meerpaal. De plankaart en de voorschriften volgen dit bouwplan bijna letterlijk. Wel is enige flexibiliteit ingebouwd om tussentijdse aanpassingen van beperkte omvang te kunnen opvangen.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt het complex De Meerpaal aan de oostzijde aanzienlijk uitgebreid. Daarbij vervalt het parkeerterrein aan de Aakstraat. Onder het kopje "Verkeer en parkeren" zal nader op de gevolgen hiervan worden ingegaan. Aan de overige zijden is voornamelijk sprake van visuele veranderingen en niet zozeer van volumevergroting. Met name de westgevel, waaraan de hoofdentree is gesitueerd, wordt onder handen genomen. Belangrijk aspect hierbij is dat de westgevel zich meer op het plein De Rede zal oriënteren dan thans het geval is.

Verkeer en parkeren

Hoewel de uitbreiding van De Meerpaal op zichzelf beschouwd geen gevolgen voor de ontsluitingsstructuur zou hoeven hebben, wordt niettemin een aanpassing overwogen van het tracé van de Aakstraat, ter hoogte van de locatie Steenberg (gelegen ten zuidoosten van De Meerpaal). De Aakstraat wordt hierbij rechtdoor getrokken zodat de thans aanwezige 'bajonetstructuur' vervalt. Uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt ontstaat daardoor een logischere structuur. In bijlage 1 bij deze toelichting is een en ander gevisualiseerd.

De parkeersituatie

Naar de gevolgen voor de parkeersituatie als gevolg van de uitbreiding van De Meerpaal is door bureau Goudappel Coffeng een studie verricht. Deze studie sluit aan bij het parkeeronderzoek uit 1998, dat mede ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan Centrum Dronten. In deze toelichting wordt volstaan met het aanhalen van de conclusies van deze vervolgstudie.

De uitbreiding van De Meerpaal heeft uiteraard gevolgen voor de ter plaatse aanwezige parkeersituatie. Allereerst komt als gevolg van de uitbreiding het bestaande parkeerterrein tussen De Meerpaal en de Aakstraat te vervallen. De huidige capaciteit van dit parkeerterrein bedraagt circa 62 parkeerplaatsen. Deze dienen elders (in de directe omgeving) gecompenseerd te worden

Daarnaast is berekend dat De Meerpaal in de nieuwe situatie een extra behoefte aan parkeerplaatsen genereert. Deze extra behoefte vloeit voort uit de vestiging van de bibliotheek en de uitbreiding van het aantal theaterzitplaatsen. Voor de omvang van de bibliotheek is uitgegaan van de omvang van de bibliotheek, zoals in het Ontwikkelingsplan Centrum Dronten is neergelegd, te weten 2.700 m². Dit betekent een behoefte van 20 parkeerplaatsen.

Voor de uitbreiding van het aantal theaterzitplaatsen is het aantal van 50 aangehouden. Dit levert een behoefte op van 8 extra parkeerplaatsen.

In totaal dienen er in de directe omgeving van De Meerpaal derhalve 90 parkeerplaatsen te worden gecompenseerd.

Bij de berekeningen is uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in het recentelijk in werking getreden bestemmingsplan Centrum Dronten (zie voorschriften, bijlage I van dat plan). Tevens is uitgegaan van de koopavond als maatgevend tijdstip.

De gemeente Dronten wil het berekende tekort aan parkeerplaatsen in sectie zuid-oost wegwerken door de locatie Steenbergen aan te wijzen als parkeerplaats. Op deze locatie kan een parkeercapaciteit worden geboden (op maaiveldniveau) van circa 125 plaatsen. De extra parkeerbehoefte van De Meerpaal kan hiermee eenvoudig (en op relatief korte afstand) worden opgevangen. Nogmaals wordt verwezen naar het in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen kaartbeeld.

4 JURIDISCHE OPZET

Een bestemmingsplanregeling is vervat in de plankaart en in de planvoorschriften. Deze twee onderdelen zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt onderhavige toelichting deel uit van het bestemmingsplan.

de plankaart

is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:1.000. Door middel van coderingen en arceringen zijn de verschillende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf II van de voorschriften.

de voorschriften

vormen, samen met de plankaart, het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bestaande en de nieuwe bebouwing. Daarbij worden onderscheiden:

begripsbepalingen

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. Door het geven van begripsomschrijvingen wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

bestemmingsbepalingen

In de artikelen 2 en 3 zijn de bestemmingen en de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de in het plangebied voorkomende gronden aangegeven.

aanvullende bepalingen

Dit betreffen algemene gebruiksbeperkingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

Hierna volgt een artikelsgewijze toelichting.

artikel 1: Begripsbepalingen

Op het uitwerkingsplan zijn van toepassing de begripsbepalingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Daar waar in het uitwerkingsplan nieuwe, nog niet in het bestemmingsplan omschreven belangrijke begrippen voorkomen, zijn deze in dit artikel opgenomen.

artikel 2: Multifunctionele Doeleinden (MfD)

heeft betrekking op het multifunctioneel centrum De Meerpaal. De regeling is zoals gezegd grotendeels gebaseerd op een bouwplan, dat voorziet in uitbreiding en ingrijpende verbouwing van het bestaande complex. In het vorige hoofdstuk is hier uitvoerig op ingegaan.

De doeleindenomschrijving is in principe algemeen (breed) omschreven. Wel zijn de toegelaten maatschappelijke voorzieningen beperkt tot diverse sociaal-culturele activiteiten. Andere maatschappelijke doeleinden zoals onderwijsvoorzieningen of gezondheidsvoorzieningen zijn in principe niet toegestaan. Een muziekschool c.q. dansschool zijn bijvoorbeeld wel toegestaan. Ook het gebruik van het gebouw voor bijvoorbeeld cursussen, volwasseneneducatie, kinderopvang e.d. maakt dit plan mogelijk. Daarnaast zijn meer algemene activiteiten toegestaan, zoals het houden van (al dan niet zakelijke) congressen en bijeenkomsten. Dergelijke activiteiten zijn noodzakelijk in verband met de beoogde multifunctionaliteit van het complex.

Uiteraard zijn in De Meerpaal activiteiten toegestaan als theater- en filmvoorstellingen, met alle bijbehorende voorzieningen en activiteiten. Verder zal binnen het complex de openbare bibliotheek worden gehuisvest.

Tot slot zijn ook ondersteunende horeca-activiteiten toegestaan. Het moet hier voornamelijk gaan om horeca, die een relatie heeft met de in het complex aanwezige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een theaterrestaurant, theatercafé, bar in de foyer, coffeecorner in de bibliotheek etc. Horeca-voorzieningen die niet binnen dit concept passen zijn derhalve niet toegestaan.

Binnen deze beperking zijn voorts uitsluitend horeca-activiteiten toegestaan zoals bedoeld in de als bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen 'Staat van horeca-inrichtingen'.

Met vrijstelling zijn ook horeca-activiteiten, behorende tot categorie 2 van deze staat toegestaan. Het betreft hier een in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid.

Aan de maatschappelijke functies en commerciële dienstverlening is – overeenkomstig de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan – een maximum bruto vloeroppervlakte van 6.000 m² verbonden. De overige ruimte binnen het bouwvlak is bestemd voor ondersteunende horeca, vergader- en congresfaciliteiten, verblijfsruimten (waaronder de centrale hal), bevoorradingsruimte e.d.

Over de horeca wordt tot slot opgemerkt dat hieraan geen maximum wordt gesteld. De in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan opgenomen maximum oppervlakte aan horecavoorzieningen heeft betrekking op zelfstandige horeca-vestigingen. In De Meerpaal kan uitsluitend voorzieninggebonden, ondersteunende horeca plaatsvinden.

artikel 3: Verblijfsgebied (Vb)

heeft betrekking op enkele onbebouwde gronden buiten de bouwgrenzen, alsmede op de overdekte hal. Het betreft hier (semi-) openbaar gebied; derhalve is hierop de bestemming Verblijfsgebied gelegd en geen erfbestemming. Er ligt bovendien een directe relatie met de buiten de plangrenzen gelegen openbare verblijfsruimten (zoals het plein De Rede).

Buiten het bouwvlak zijn slechts gebouwen van beperkte omvang toegestaan. Te denken valt aan bijvoorbeeld een kiosk. Eventueel mogen deze gronden wel worden voorzien van een open overkapping. Hiertoe is in dit artikel een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Gelet op de oriëntatie van De Meerpaal op het plein De Rede dient een eventuele overkapping hier een aanzienlijke hoogte te hebben, in aansluiting op de architectuur van het gebouw. Derhalve de toelaatbare hoogte op 8 m gesteld.

artikel 4: Algemene gebruiksbepalingen

bevat de voorschriften, waarin het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden is geregeld. Hierin is ondermeer bepaald dat met de bestemming strijdig gebruik verboden is. Daarbij is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik moet worden beschouwd.

De betreffende voorschriften vormen een aanvulling op de algemene gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

artikel 5: Strafbepaling

geeft aan dat overtreding van de algemene gebruiksvoorschriften alsmede de gebruiksbepalingen, genoemd in de overgangsbepalingen, op grond van artikel 5 strafbaar wordt gesteld. Ook hier vormt de bepaling een aanvulling op de strafbepaling uit het bestemmingsplan.

artikel 6: Slotbepaling

bevat de formele titel waaronder het onderhavige uitwerkingsplan kan worden aangehaald, alsmede de vaststellingsregel.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat dit uitwerkingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan Centrum Dronten. De in dit bestemmingsplan opgenomen technische- en algemene bepalingen, bepalingen inzake de hoofdlijnen alsmede de aanvullende bepalingen zijn ook op dit uitwerkingsplan van toepassing.

Het onderhavige uitwerkingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het bestemmingsplan Centrum-Dronten wordt uitvoerig ingegaan op de financiële haalbaarheid ervan. Het voorliggende wijzigings- c.q. uitwerkingsplan laten de in het bestemmingsplan opgenomen exploitatie-opzet onverlet.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 VERSLAG INSpraakAVOND

Verslag van de inspraakavond over voorontwerp-bestedingsplan "Wijziging Aakstraat-De Meerpaal en uitwerkingsplan De Meerpaal", gehouden op woensdag 12 september 2001 om 19.30 uur in De Open Hof te Dronten.

Aanwezig: de heer H.A. van den Brink, voorzitter;
de heer J.K. Holthuis, wethouder;
de heer G.J. van den Heuvel, projectleider;
mevrouw B. van den Heuvel; procedure
medewerkster;
de heer R. van der Meulen, bureau VHP;
belangstellenden (zie bijgevoegde presentielijst).

De **voorzitter** opent de inspraakavond en heet eenieder namens het gemeentebestuur welkom. Deze avond is men bijeen in het kader van een verplichte inspraakprocedure. De inspraakavond maakt deel uit van de bestemmingsplanprocedure.

De heer **Holthuis** zegt dat de gemeenteraad in september 2000 heeft besloten De Meerpaal te verbouwen en ook functioneel uit te breiden. Deze verbouwing heeft consequenties voor de ruimtelijke omgeving en voor de bestemmingsplannen die toen vigerend waren. Er wordt een uitwerkingsplan gemaakt voor De Meerpaal en deze inspraakavond is een onderdeel van dat plan. Tijdens deze inspraakavond wordt het aspect ruimtelijke ordening besproken. Tijdens de informatieavond die gepland staat in november komt het inhoudelijke gedeelte van De Meerpaal aan bod. Daar krijgen ook de architect en de gebruikers gelegenheid de stand van zaken te verduidelijken.

De heer **Van der Meulen**, jurist bij bureau VHP, geeft aan de hand van een PowerPoint-presentatie uitleg over het voorontwerpbestemmingsplan De Meerpaal.

Mevrouw **Van den Heuvel** legt de procedure uit. Het voorontwerpbestemmingsplan is een artikel 11 WRO-plan. Dit plan ligt tot 23 september a.s. ter inzage. Iedereen kan tot die tijd een schriftelijke reactie geven. Van deze inspraakavond wordt een verslag gemaakt en dit wordt samen met de schriftelijke reacties in een apart hoofdstuk toegevoegd aan het bestemmingsplan. In dat hoofdstuk wordt tevens aangegeven hoe de gemeente is omgegaan met de opmerkingen en de ingekomen reacties. Dit hoofdstuk wordt vastgesteld door b. en w. waarna het plan 2 weken ter inzage ligt. In die 2 weken kan iedereen een zienswijze bij b. en w. indienen. Indien er zienswijzen zijn ontvangen wordt er een hoorzitting georganiseerd. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt en dit verslag wordt samen met de ingekomen zienswijzen, voorzien van advies, voorgelegd aan het college van b. en w. Het college besluit omtrent de zienswijzen en stelt het bestemmingsplan vast. Vervolgens wordt het plan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten van Flevoland gestuurd. Gedeputeerde Staten heeft 8 weken de tijd om een besluit te nemen omtrent het plan. Dit besluit ligt vervolgens 6 weken ter inzage. Er kan in die tijd bezwaar en beroep aangetekend worden bij de Raad van State.

De heer **Osinga**, lid van Leefbaar Dronten, zegt dat de partij de intentie heeft formeel bezwaar in te dienen tegen het plan rond De Meerpaal. Veel moeite heeft de partij met de besluitvorming binnen de gemeenteraad aangaande De Meerpaal. Deze avond heeft de gemeente de mogelijkheid de gelegenheid de bezwaren van Leefbaar Dronten weg te nemen. Leefbaar Dronten is tegen de realisatie van een schouwburg in De Meerpaal. Het kost te veel geld en dat betekent dat er veel minder geld (miljoenen) beschikbaar is voor doelen die voor Leefbaar Dronten veel meer essentieel zijn dan een schouwburg. Een inhoudelijke verandering is dat het parkeerterrein aan de Aakstraat verdwijnt om ruimte te maken voor een theatertoren. Het centrum wordt daardoor nog voller en parkeren wordt nog problematischer.

Wat is de status van het bestemmingsplan Dronten? De gemeente zegt nu wel dat het plan in werking is maar Gedeputeerde Staten hebben het maar gedeeltelijk goedgekeurd.

Wanneer gehandeld wordt volgens het bestemmingsplan Dronten-centrum, moet de uitwerking die vanavond aan de orde is, zodanig passen dat het het aanwezige karakter van de directe omgeving versterkt. Zo staat het beschreven in het bestemmingsplan Dronten-centrum. Hoe gaat dit gebeuren? Leefbaar Dronten heeft hier een negatief gevoel bij.

In het plan moet de maatschappelijke uitvoerbaarheid worden aangetoond binnen de budgettaire ruimte, dit ontbreekt nu nog. Leefbaar Dronten vraagt zich af wat hierover in het plan komt te staan.

De heer Osinga vraagt aan de wethouder of datgene wat er beschreven staat in hoofdstuk 3 over de parkeersituatie en door het college wordt aangeboden, de waarheid is. Het gaat om cijfers die een zekere nauwkeurigheid veronderstellen. Hoe hard zijn de cijfers die genoemd worden? Het parkeerterrein wordt verlegd naar het terrein van Steenberg. Het terrein Steenberg ligt echter buiten dit plan. Het aantal parkeerplaatsen binnen het centrum neemt dus af. Het college van b. en w. heeft wel aangegeven het voornemen te hebben te zijnertijd 125 parkeerplaatsen te overwegen in een gebied waar Foruminvest kantoorpanden wil bouwen. Is dit voorstel niet in strijd met het centrumplan? De woonbestemming die op dit plan ligt moet dan gewijzigd worden.

De heer **Van der Meulen** geeft antwoord op de verschillende vragen. De status van het bestemmingsplan is dat met de inwerkingtreding van het plan per 13 juli jl. het plan onherroepelijk is geworden voor het gedeelte waarover het vanavond gaat.

De uitbreiding van De Meerpaal is opgenomen in de uit te werken centrumdoeleinden. Het gedeelte waaraan Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden heeft is nu niet aan de orde, dit is een ander gedeelte. De exacte detaillering wordt opgeschoven naar het uitwerkingsplan.

Onder maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verstaan de inspraak die moet plaatsvinden. Voordat de paragraaf in hoofdstuk 5 ingevuld kan worden moeten eerst de inspraakreacties bekend zijn. De financiële uitvoerbaarheid is wel een aspect dat binnen het uitwerkingsplan ter sprake moet komen.

Wat betreft de parkeersituatie klopt het dat de terreinen, aangegeven voor parkeren, buiten het uitwerkingsplan en het wijzigingsplan liggen. Op dit moment is het bouwplan aan de orde. Voor het

realiseren van parkeerterreinen zijn de nodige juridische procedures nodig. Dit is een aparte procedure welke pas wordt meegenomen in een vervoltraject.

Het bestemmingsplan geeft aan dat de locatie Steenberg bedoeld is voor uit te werken centrumdoeleinden. Dit maakt een breed scala aan functies binnen het gebied mogelijk. In het bestemmingsplan is de uitwerking al beschreven.

De heer **Holthuis** geeft aan dat de heer Osinga aanwezig is als politiek vertegenwoordiger van Leefbaar Dronten. Deze inspraakavond is niet bedoeld voor een politieke opstelling. De heer Holthuis gaat toch in op de vragen van de heer Osinga. De cijfers in het plan kunnen gelezen worden als plusminus. Er zijn serieuze plannen voor het realiseren van parkeerplaatsen op het terrein van Steenberg. Ook is er gekeken of er een mogelijkheid is om onder De Meerpaal parkeerplaatsen te realiseren. Door de aspecten tijd, constructie en financiën is dit geen haalbare optie. Vandaar dat besloten is het traject Meerpaal en het traject parkeren te splitsen. Parkeren wordt een kritisch punt in dit gebied. De locatie Steenberg is in het verleden vrijgemaakt. Foruminvest gaat hier niet bouwen. De gemeente Dronten is de opdrachtgever als daar eventueel woningen of kantoren gebouwd worden. Er wordt serieus onderzocht of op deze locatie ondergronds parkeren mogelijk is.

Wat betreft de financiële uitvoerbaarheid geeft de heer Holthuis aan dat de financiële inspanning van de gemeente erg groot is. Er wordt veel geld gestoken in de nieuwe Meerpaal. Miljoenen over de balk gooien is echter niet aan de orde. Het elders huisvesten van organisaties die nu gebruik kunnen gaan maken van De Meerpaal is minstens even kostbaar. In de toekomst is de financiële haalbaarheid van De Meerpaal door de gemeente Dronten gegarandeerd. Hier is het Fonds bovenwijkse voorzieningen voor gevonden. Dit fonds wordt gevoed door grondaankopen. De overtuiging dat de nieuwe Meerpaal er zal komen leeft voor 100% binnen het college en de raad.

De heer **Haaijer** is bewoner van de Schouwstraat 21. Hij heeft gelezen dat hij een muur van 14 meter hoog voor zijn woning krijgt. Een schutting mag niet hoger zijn dan 1.80 meter. Hoe is het mogelijk dat die muur zo hoog mag worden? Hoe ver mag een bouwer of een gemeente gaan ten aanzien van de beperking van lichtinval van een naastliggend gebouw? Onder hoeveel graden mag dat gebeuren? Hij is bang dat zijn woonplezier wordt vergald.

De heer **Van der Meulen** antwoordt dat in het bestemmingsplan de hoogte is vastgelegd, maximaal 25 meter. Dit is een vaststaand gegeven en het biedt de gemeente de gelegenheid tot realisering van die hoogte. In dit geval varieert de hoogte tussen de 14 en de 23,5 meter. Dit zijn aanvaardbare situaties. Hier zijn geen juridische regels voor. Soms wordt er een hoek van 30 graden als vuistregel gehanteerd. Die norm wordt gerespecteerd.

De heer **Haaijer** vraagt of er rekening is gehouden met het feit dat hij waarschijnlijk geen zon meer ziet in mei en juni.

De heer **Van der Meulen** concludeert dat de heer Haayer zich zorgen maakt over bezonning en lichtinval. Het is mogelijk om een bezonningsdiagram te maken. Dan wordt duidelijk of er in de situatie van de heer Haayer sprake is van een onevenredige beperking van lichtinval of zonlicht-toetreding. Dit is wellicht een test die de gemeente kan uitvoeren.

De heer **Oortwijn**, eigenaar van De Rede 147, zegt dat uit het bestemmingsplan van de nieuwe Meerpaal blijkt dat er plannen zijn om tegen, of zelfs in zijn pand te bouwen. Tot op heden heeft hij hier persoonlijk geen bericht van gehad. De heer Van de Berg, vroegere gemeentearchitect, heeft ooit gezegd dat hij een bijzonder pand bezit op een mooie locatie. Daar zou niet aan worden gesleuteld. Volgens het plan vindt er een koppeling plaats tussen het Masterplan en de nieuwe Meerpaal, waarin zijn pand wordt opgenomen. Foruminvest kan geen garanties geven. Zoals het plan er nu uitziet komt er een pand tegen zijn pand aan te staan. Hij ziet de gemeente, de ondernemers en burgers als partners die niet zonder elkaar kunnen. Echter, de procedure zoals die tot nu toe is gevoerd, vindt hij zeer onfatsoenlijk. Slechte communicatie leidt tot wrijving. De gemeente leert niet van fouten die in het verleden zijn gemaakt. Er is veel informatie gegeven, maar dat is iets anders dan communicatie. Hij wacht op een actie van de gemeente.

De heer **Holthuis** vindt deze oproep zeer terecht. Binnen het Masterplan wordt een aantal panden opgeofferd, waaronder het pand van de heer Oortwijn. Het is goed om als burens en partners de rest van het traject te lopen. Hierin ligt een rol voor de gemeente en Foruminvest. Hij zegt toe dat de informatie wordt omgezet in communicatie en dat er binnenkort contact wordt opgenomen met de

heer Oortwijn. Er moet gezamenlijk worden gekeken naar een oplossing.

De heer **Osinga** vraagt naar het waarheidsgehalte van de parkeercijfers. Er zijn bij de Aakstraat 56 parkeerhavens en 2 containerplaatsen; samen 58 parkeerhavens, maar er kunnen wel 80 auto's staan. Dit wordt vervangen door een terrein bij Steenberggen dat slechts 20% groter is, maar waarvan de gemeente stelt dat er wel 125 parkeerplaatsen kunnen komen. Door deze cijfers probeert de gemeente bewust de burgers te misleiden. Dit hoort niet in de politiek, er hoort vertrouwen te zijn.

Gezien de financiële uitvoerbaarheid ligt het terrein van Steenberggen buiten het Meerpaalgebied. Het probleem van voldoende parkeerruimte wordt buiten het Meerpaalgebied gelegd. Een stukje negatieve opbrengst moet dus worden opgeteld bij de kosten van De Meerpaal. De eventuele opbrengstmogelijkheid van kantoren op het terrein Steenberggen moet hierbij opgeteld worden.

Een opzichzelfstaande schouwburg in het dorp is financieel niet haalbaar daarom hebben de adviseurs aangegeven dat er niet alleen een schouwburg in De Meerpaal moet komen, maar dat het gebouw een multifunctioneel karakter moet krijgen, zodat er medestanders zijn onder sociaal cultureel werkers, bibliotheekbezoekers, muziekschoolliefhebbers etc. Er moet draagvlak gecreëerd worden. Gezegd wordt dat het alternatief, ieder een apart onderkomen, duurder zou zijn. De heer Osinga gelooft dit niet. Hij denkt dat een alternatief niet duurder is, al heeft hij hier geen bewijs van en heeft hij geen berekeningen gemaakt.

Een andere constructie was ook mogelijke geweest. Er kan bijvoorbeeld meer synergie bereikt worden als de muziekschool bij het Ichtus College gebouwd zou worden.

De heer Osinga maakt zich, samen met leden van Leefbaar Dronten, zorgen dat instellingen in Swifterbant, bijvoorbeeld de bibliotheek en het zwembad, door deze dure Meerpaal niet meer kunnen blijven bestaan.

De heer **Holthuis** ontkent dat uit de stukken blijkt dat de gemeente burgers bewust misleidt. Hij neemt dit zeer hoog op en hoopt niet dat dit de toonzetting is van de komende verkiezingen. Bewust misleiden is volstrekt niet aan de orde. Er is terdege studie gedaan naar een alternatief voor de nieuwe Meerpaal.

De 58 parkeerplaatsen die nu achter De Meerpaal liggen, worden in die buurt gecompenseerd. Hiervoor komen 125 plaatsen in de plaats. Er wordt serieus over nagedacht parkeren op die plaats op een andere wijze ingevuld kan worden. Dan heeft men het over een nog groter aantal. De extra parkeerplaatsen mogen echter niet ten laste worden gelegd van De Meerpaal. Het is een logische redenatie dat de kosten voor compensatie van de \pm 60 parkeerplaatsen toegerekend worden aan het project De Meerpaal. Dat geldt echter niet voor 125 parkeerplaatsen. Het realiseren van parkeerplaatsen zal zeker kostbaar zijn. Het is nu mogelijk omdat er ruimte voor is, maar het kan slechts één keer. De partij Leefbaar Dronten kan daar een rol in spelen. De beslissing zal na de verkiezingen plaatsvinden. De afweging kan dan gemaakt worden of men parkeerplaatsen op die plek wil of niet. Het college zal dan met een overwogen voorstel komen.

De heer **Wiers**, vraagt wanneer de Aakstraat verplaatst wordt, tijdens de bouw van De Meerpaal, na de bouw, of pas wanneer het hele centrum gereed is.

De heer **Van den Heuvel** antwoordt dat het exacte tijdstip niet bekend is. In elk geval niet voor de bouw van De Meerpaal. De bouwplaats kan gerealiseerd worden zonder de Aakstraat als tracé aan te tasten.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de **voorzitter** de avond en dankt eenieder voor zijn/haar inbreng.

6.2 RESULTATEN SCHRIFTELIJKE INSPRAAKMOGELIJKHEID

Het wijzigingsplan Aakstraat-De Meerpaal en het uitwerkingsplan De Meerpaal hebben van 27 augustus tot en met 24 september 2001 ter inspraak gelegen. Tijdens deze periode zijn de volgende (vier) reacties ingekomen.

1. Auke Osinga namens Leefbaar Dronten

reactie:

- a. er is geen invulling gegeven aan het – in het bestemmingsplan opgenomen - vereiste van de "passende verschijningsvorm";
- b. de paragraaf "economische uitvoerbaarheid" ontbreekt ten onrechte;
- c. de uitgangspunten inzake de parkeersituatie zijn onjuist;
- d. in de berekeningen wordt uitgegaan van te optimistische parkeernormen.

commentaar:

- a. het plan betreft een gedeeltelijke uitwerking van de (globale) bestemming Centrumdoeleinden, opgenomen in het bestemmingsplan. Naast dit uitwerkingsplan blijven de voorschriften uit het bestemmingsplan, zoals begripsbepalingen, algemene beschrijving in hoofdlijnen, vrijstellingsbepalingen, overgangsbepalingen etc. onverminderd van toepassing. Het door inspreker genoemde voorschrift blijft dus ook na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan van kracht, ook al wordt het niet in dat plan herhaald. Daarnaast wordt opgemerkt dat dit vereiste meer moet worden gezien als een voorschrift waaraan concrete bouwplannen moeten worden getoetst.
- b. In het bestemmingsplan Centrum Dronten wordt in paragraaf 9.2 nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat plan. Daarbij is onder meer een exploitatie-overzicht opgenomen. De lasten en opbrengsten met betrekking tot De Meerpaal maken een onlosmakelijk deel uit van de exploitatie van het gehele bestemmingsplan. Alleen indien bij de uitwerking reeds duidelijk is dat (hierdoor) de bestemmingsplanexploitatie niet meer sluitend is, zou er aanleiding kunnen zijn voor een nadere

financieel-economische onderbouwing in het uitwerkingsplan. Dit is in deze situatie echter niet aan de orde. Overigens zal in de toelichting van het uitwerkingsplan worden aangegeven dat de uitwerking c.q. wijziging de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan overlet laten.

- c. Terecht moet worden geconstateerd dat het aantal parkeerplaatsen wat hoger ligt dan in het plan is aangegeven. Het blijken er 62 te zijn, inclusief een invalidenparkeer-plaats. Dit zal in het plan worden aangepast. Ondanks deze onvolkomenheid blijft het uitgangspunt ten aanzien van de parkeersituatie: een neutrale parkeerbalans met betrekking tot De Meerpaal. Dit betekent dat het aantal op te heffen parkeerplaatsen nabij De Meerpaal elders in de omgeving volledig dient te worden gecompenseerd. De gemeente spant zich in om hiervoor de locatie Steenberg en aan te wijzen. Uit studie is gebleken dat deze locatie geheel in de genoemde compensatie kan voorzien en zelfs meer parkeerplaatsen zal bevatten om hiermee de uitbreiding van De Meerpaal af te dekken. Na herinrichting van het betreffende terrein kunnen daar in eerste instantie 120 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In een later stadium is een gebouwde parkeervoorziening met een capaciteit van 180 plaatsen voorzien.
- d. Bij de berekening is uitgegaan van de parkeernormen die zijn opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum Dronten. Dit plan is inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Bovendien is er vooralsnog geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende parkeernormen onjuist dan wel achterhaald zijn. De landelijke normen zijn gehanteerd zonder correctiefactoren.

2. B. Haaijer, Schouwstraat 21 te Dronten

reactie:

Als gevolg van het uitwerkingsplan zal inspreker ernstige aantasting van het woongenot ondervinden door:

- a. vermindering van uitzicht;
- b. aantasting privacy;
- c. aantasting belevingswaarde van het gebied;
- d. verkeersaantrekkende werking;
- e. geluids- en andere overlast.

commentaar:

- a. In het bestemmingsplan Centrum Dronten zijn de maximale bebouwingscontouren vastgelegd. Dit bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden. Het voorliggende uitwerkingsplan – en de op basis daarvan mogelijke bebouwing – voldoen aan genoemd bestemmingsplan. Daarnaast wordt opgemerkt dat in een dynamische omgeving als een stedelijk centrum de kans relatief groot is dat een eventueel vrij uitzicht op enig moment verloren gaat of wordt beperkt. In die context geplaatst achten wij het verlies aan uitzicht niet onaanvaardbaar.
- b. In het bestemmingsplan Centrum Dronten zijn de maximale bebouwingscontouren vastgelegd. Dit bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden. Het voorliggende uitwerkingsplan – en de op basis daarvan mogelijke bebouwing – voldoen aan genoemd bestemmingsplan. Verder wordt opgemerkt dat de indruk bestaat dat – gelet op de geprojecteerde kantoorfuncties aan de noordzijde van De Meerpaal – er inderdaad sprake zal zijn van enige aantasting van de privacy van de inspreker, met name ten aanzien van de privacy buitenshuis. Echter, ook in deze situatie moet worden geconstateerd dat – gelet op de stedelijke context – van een onaanvaardbare situatie niet kan worden gesproken.
- c. Het betreft hier een subjectief aspect. De omgeving van het gebied zal als gevolg van de uitbreiding van De Meerpaal qua aanblik weliswaar veranderen, doch tevens wordt beoogd – en dat geldt voor het hele centrum – de belevingswaarde van het gebied juist een kwalitatieve impuls te geven, in dit geval door

nieuwbouw. De stelling dat de belevingswaarde wordt aangetast onderschrijven wij derhalve niet.

- d. De stelling dat de beoogde uitbreiding van De Meerpaal sec merkbaar extra verkeersdruk met zich mee brengt wordt niet gedeeld. Gelet op het feit dat de nieuwe parkeergelegenheid voor (onder andere) De Meerpaal verder van de woning van de inspreker is geprojecteerd dan de huidige parkeerplaats, zal de (geluids-)overlast in de vorm van dichtslaande autoportieren, startende motoren e.d. naar alle waarschijnlijkheid zelfs afnemen. Bovendien wordt ook het laad- en losgedeelte voor vrachtauto's verder weg van de woning van inspreker gesitueerd. Ten aanzien van (een toename van) het aantal verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat het verkeer van en naar De Meerpaal niet los kan worden gezien van de totale verkeerssituatie in en rond het centrum van Dronten. Met (onder meer) het in werking getreden bestemmingsplan Centrum Dronten wordt immers beoogd de aantrekkelijkheid van het centrum in zijn algemeenheid te vergroten, meer publiek te trekken en daardoor het draagvlak voor de diverse voorzieningen te versterken.
- e. Zie het vermelde onder het commentaar op punt d. Daarnaast wordt opgemerkt dat op korte termijn een onderzoek zal zijn afgerond naar eventuele schaduwwerking van de Meerpaal op het perceel van de heer Haaijer.

3. Vos van Dijk de Jongh, De Rede 74-78 te Dronten

reactie:

De bedenkingen zijn gericht tegen de mogelijke invulling van het terrein naast De Rede 76 als parkeerterrein.

commentaar:

Van de bezwaren nemen wij kennis. Indien ter plaatse ontwikkelingen worden voorgenomen die niet passen in het thans van kracht zijnde bestemmingsplan Centrum Dronten, zal noodzakelijkerwijs een daartoe geëigende planologische procedure moeten worden gevolgd. In het kader daarvan zal op de gebruikelijke wijze een openbare kennisgeving worden gedaan.

Inhoudelijk beschouwd zien wij niet in op welke wijze het voeren van vertrouwelijke gesprekken – naar wij aannemen binnenshuis – belemmerd en/of geschaad zou worden vanwege ontwikkelingen buiten het pand. Dit achten wij dan ook geen steekhoudend argument. Gevolgen voor het uitzicht zijn er mogelijk wel. Vooralsnog wordt echter uitgegaan van parkeren op maaiveldniveau. Het uitzicht verandert weliswaar van aard, doch niet op onaantvaardbare wijze.

4. J.J.M. Kempers namens Janneke BV, Het Ruim 79-81 te Dronten

reactie:

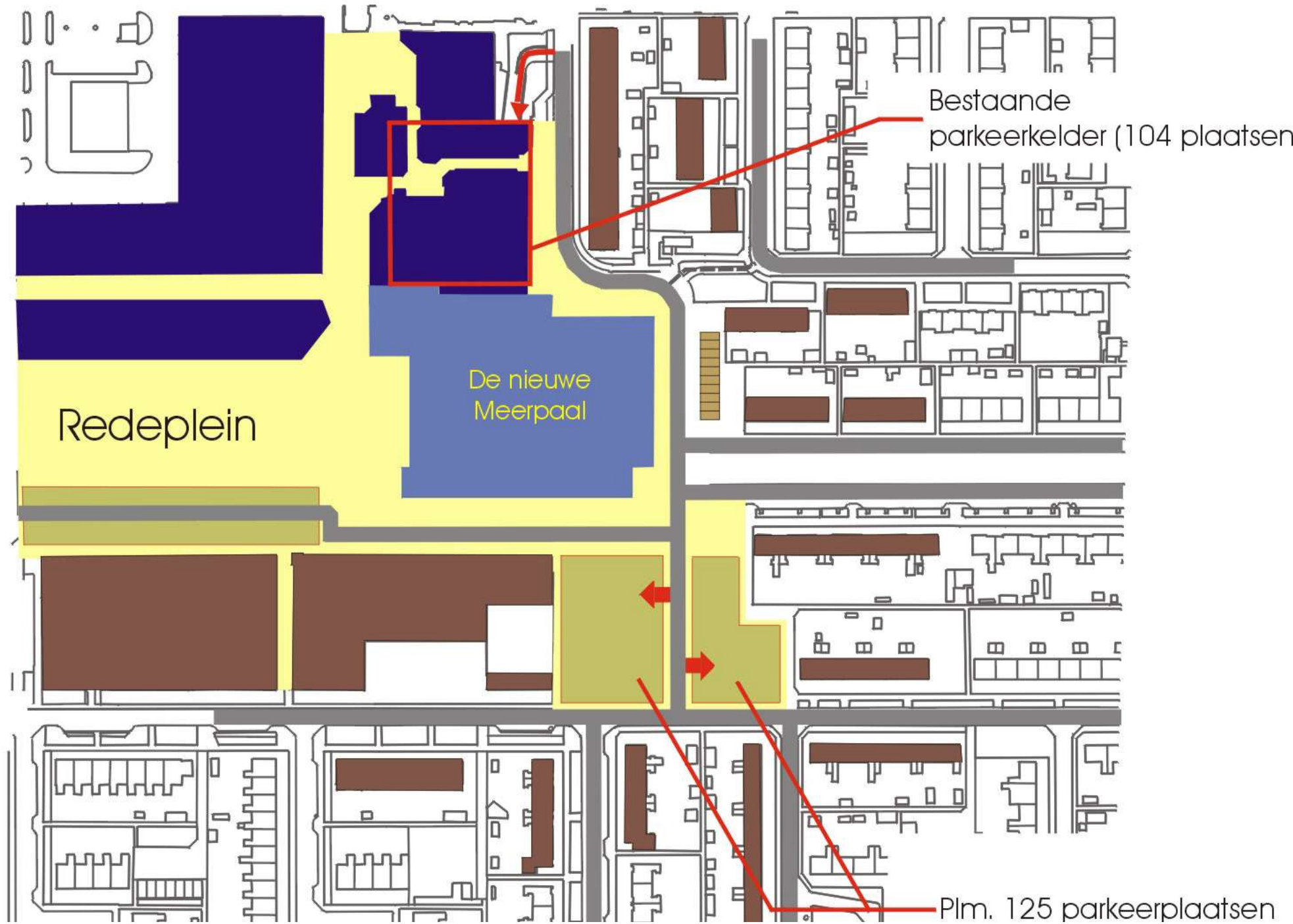
- a. de realisering van de uitbreidingsplannen doet afbreuk aan de huidige zichtlocatie, waardoor derving van omzet moet worden gevreesd;
- b. daarnaast zal de onderneming in een donkere hoek komen te zitten, hetgeen voor de presentatie negatieve gevolgen heeft;
- c. gevreesd wordt dat de winkel als gevolg van de bouwwerkzaamheden geruime tijd minder goed bereikbaar zal zijn, waardoor eveneens derving van omzet zal ontstaan;
- d. realisering van het plan is van (negatieve) invloed op de waarde van de onroerende zaak;
- e. gevreesd wordt voor (bouw)schade aan de onroerende zaak indien direct hiernaast zal worden gebouwd.

commentaar:

- a. Het plan vermindert de zichtkwaliteit van de locatie enigzins. De invloed die dit mogelijk op de omzet zal hebben achten wij echter beperkt. Bovendien moet worden opgemerkt dat het bestemmingsplan Centrum Dronten (waarvan het onderhavige plan een uitwerking is) is gericht op het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum van Dronten. Het gevolg hiervan is dat door de toename van het aantal bezoekers en de bezoekfrequentie een versterking van het draagvlak voor voorzieningen ontstaat. Niettemin streven wij ernaar bij de verdere uitwerking van het centrumplan een oplossing te zoeken voor de vermindering van de zichtkwaliteit.
- b. Het gestelde onder a. is ook van toepassing op de presentatie. Door gebruik te maken van gepaste reclame-uitingen of verwijzingen zal dit bezwaar tot een minimum kunnen worden beperkt.
- c. Uitgezonderd bijzondere omstandigheden maakt de bereikbaarheid van de omgeving tijdens bouwwerkzaamheden geen deel uit van de overwegingen met betrekking tot het uitwerkingsplan. Wij hanteren echter het uitgangspunt dat winkel bereikbaar blijft.
- d. Wij achten de waardedaling als gevolg van het onderhavige uitwerkingsplan – zo daar al sprake van is – niet van dien aard dat daarmee een belemmering voor dit uitwerkingsplan bestaat. Bovendien moet worden opgemerkt dat het bestemmingsplan Centrum Dronten (waarvan het onderhavige plan een uitwerking is) is gericht op het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum van Dronten. Het gevolg hiervan is dat door de toename van het aantal bezoekers en de bezoekfrequentie een versterking van het draagvlak voor voorzieningen ontstaat, waardoor het nog maar de vraag is of er sprake is van een waardedaling.
- e. Uitgezonderd bijzondere omstandigheden maakt de kans op bouwschade in de omgeving geen deel uit van de overwegingen met betrekking tot het uitwerkingsplan. Indien bouwschade wordt geleden en deze kan worden aangetoond kan deze privaatrechtelijk op de veroorzaker worden verhaald.

ideeschets parkeeroplossing eerste fase

BIJLAGE 1



schaduw/bezonningsituatie

BIJLAGE 2

Tijdens de inspraakavond (zie verslag, opgenomen in paragraaf 6.1 van deze toelichting) bleek bij een inspreker de vrees te bestaan dat De Meerpaal in de nieuwe situatie tot een oneveredige beperking van de bezonning van zijn perceel aan de Schouwstraat 21 leidt. Tijdens de inspraakavond is toegezegd dit aspect nader te onderzoeken. Daartoe is een aantal schaduw/bezonningstekeningen gemaakt. Deze tekeningen geven per uur de schaduw/bezonningsituatie weer vanwege De Meerpaal. Daarbij is geen rekening gehouden met de zomertijd. Een dergelijk overzicht is vervaardigd voor enkele relevante tijdstippen door het jaar:

- het tijdstip van 5 februari/5 november (winterperiode)
- het tijdstip van 21 maart/21 september (begin voorjaar/herfst)
- het tijdstip van 5 mei/5 augustus (zomerperiode)

In deze bijlage zijn deze momentopnamen weergegeven die goed het verschil weergeven tussen de oude en de nieuwe schaduw/bezonnings-situatie. Deze momentopnamen hebben met name betrekking op de situatie ten aanzien van het perceel van genoemde inspreker.

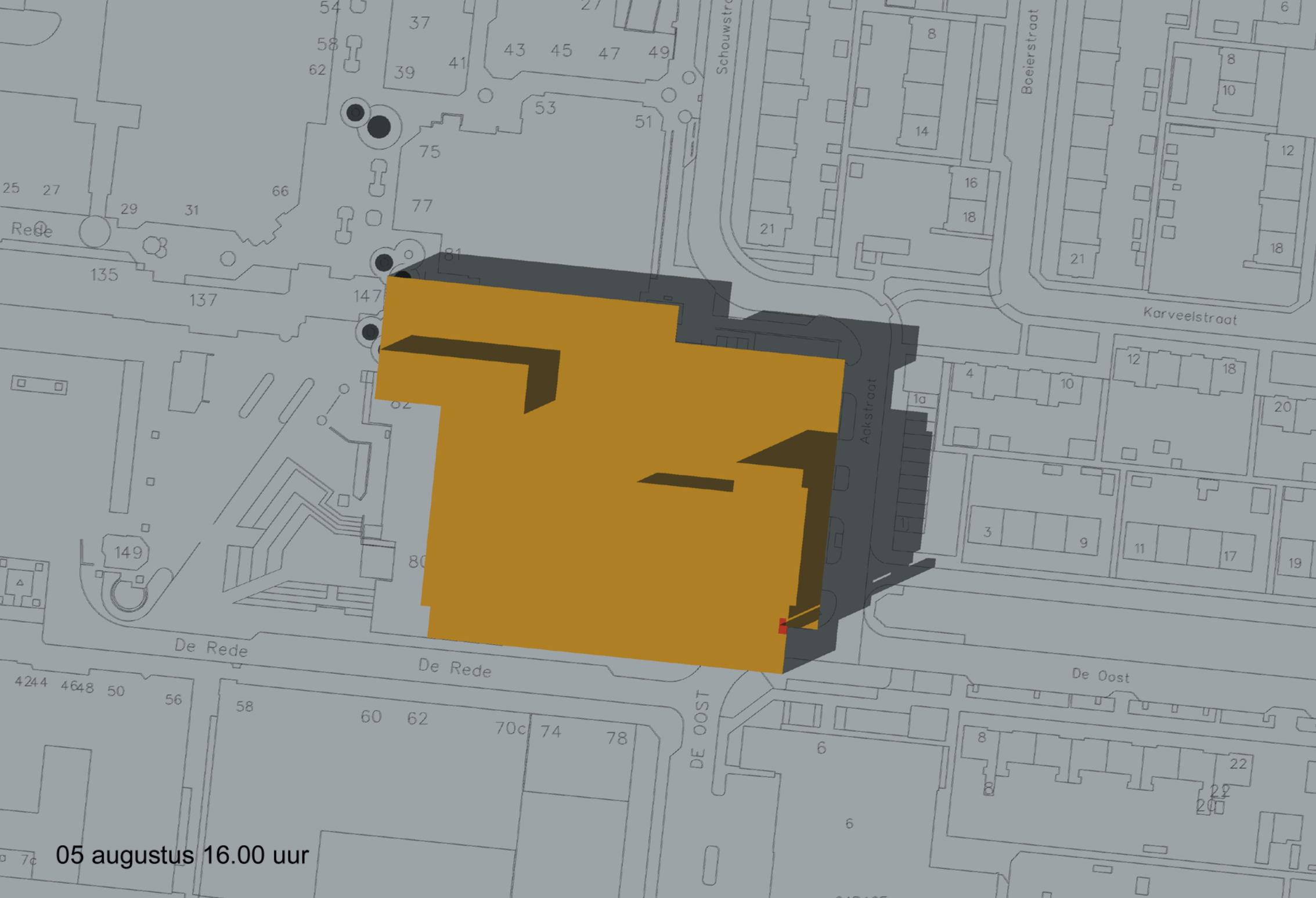
Ten aanzien van de schaduw/bezonningsituatie vanwege De Meerpaal kan in het algemeen worden geconcludeerd:

- Met name voor de bebouwing aan de Aakstraat leidt de nieuwbouw van De Meerpaal tot enige toename van de schaduwwerking. Het betreft hier echter geen woningen maar garageboxen.
- Voor de achterliggende percelen aan de Karveelstraat en De Oost geldt dat deze in het voor- en najaar gedurende korte tijd extra schaduwwerking ondervinden van de toneeltoren.
- In de winterperiode ondervinden de percelen, gelegen in het gebied Schouwstraat, Boerierstraat en Karveelstraat, in de bestaande situatie vanaf circa 14.30 uur schaduwwerking. In de nieuwe situatie ontvangen de zuidelijkste percelen aan de Schouwstraat vanaf circa 10.30 uur de eerste schaduwwerking van de uitbreiding van De Meerpaal. Tot circa 13.00 uur blijven dit de enige woonpercelen die schaduwwerking van De Meerpaal ondervinden. Vanaf 13.00 uur wordt de schaduw verder over het eerdergenoemde gebied gespreid.

Met betrekking tot het perceel van genoemde inspreker blijkt het volgende:

- In de zomerperiode blijft het perceel in zowel de bestaande als de nieuwe situatie vrij van schaduw.
- Voor 21 maart/21 september geldt dat de schaduw van De Meerpaal in de bestaande situatie langs het perceel schampt, vanaf circa 15.30 uur tot zonsondergang (circa 18.30 uur). In de nieuwe situatie leidt dit niet tot een toename.
- Voor de winterperiode geldt dat het perceel in de bestaande situatie vanaf circa 14.00 uur tot zonsondergang (circa 17.00 uur) schaduwwerking ondervindt van de Meerpaal. In de nieuwe situatie ondervindt het perceel schaduwwerking vanaf circa 10.00 uur.

Geconcludeerd kan worden dat het perceel van de inspreker in de winterperiode in de nieuwe situatie aan het eind van de ochtend en in het begin van de middag enige schaduwwerking ondervindt van De Meerpaal, hetgeen afwijkend is ten opzichte van de huidige situatie. Het grootste deel van het jaar ondervindt het perceel niet of nauwelijks extra schaduwwerking als gevolg van de geprojecteerde uitbreiding van De Meerpaal.



05 augustus 16.00 uur



05 november 14.00 uur



21 september 16.00 uur

INHOUD

Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Multifunctionele Doeleinden (MfD)	4
Artikel 3 Verblijfsdoeleinden (Vb)	5
Artikel 4 Algemene gebruiksbe­palingen	6
Artikel 5 Strafrechtelijke bepaling	7
Artikel 6 Slotbepaling	8

VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a ***bijbehorende voorziening***: al dan niet gebouwde voorziening, ondergeschikt aan en ten dienste van de bestemming, welke bijdragen aan een groter genot en/of efficiënter gebruik van de gronden en/of gebouwen, met dien verstande dat (het gebruik van) een voorziening niet mag leiden tot een substantiële wijziging en/of beperking van het belangrijkste gebruik van de gronden en/of gebouwen en geen hinder voor de omgeving mag veroorzaken.
- b ***seksinrichting***: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekswinkel, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2 Multifunctionele Doeleinden (MfD)

1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor 'Multifunctionele Doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke doeleinden;
- b commerciële dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c horeca-voorzieningen;
- d bijbehorende voorzieningen;
- e verkeers- en verblijfsruimten, inclusief bevoorradingsvoorzieningen;

De omvang van de voorzieningen, behorende tot de functies maatschappelijke doeleinden (a) en commerciële dienstverlening (b) bedraagt maximaal 6.000 m².

Horeca is uitsluitend toegelaten voor zover deze de andere voorzieningen die toegelaten zijn ondersteund. Daarnaast is uitsluitend horeca toegestaan, behorend tot categorie 1 van de in het bestemmingsplan (als Bijlage 2 van voorschriften) opgenomen 'Staat van horeca-inrichtingen'.

Tot de bijbehorende voorzieningen behoren onder andere die voorzieningen die de maatschappelijke en commerciële functies ondersteunen en aanvullen.

2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid en voorts met inachtneming van de navolgende bepalingen:

bepalingen ten aanzien van gebouwen:

- a de gebouwen moeten worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd;

- c de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen, uitgezonderd de op de kaart aangegeven differentiatievlakken bouwhoogte, waarbinnen tot een hoogte als in dat vlak aangegeven mag worden gebouwd;

bepalingen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van reclameobjecten, vlaggenmasten, kunstwerken, antennes e.d., waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

3 Afvalinzameling

De ruimten voor het inzamelen van afval dienen inpandig te worden gerealiseerd dan wel aan het zicht van de openbare ruimte onttrokken te zijn.

Artikel 3 Verblifsdoeleinden (Vb)

1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor 'Verblifsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verblijfsgebieden;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d nutsvoorzieningen;
- e bijbehorende voorzieningen.

2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en voorts met inachtneming van de navolgende bepalingen:

bepalingen ten aanzien van gebouwen:

- a de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m².

bepalingen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- c de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van reclameobjecten, vlaggenmasten, verkeersvoorzieningen, kunstwerken, antennes e.d., waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het realiseren van een open overkapping tot een hoogte van maximaal 8 m.

Artikel 4 Algemene gebruiksbe­palingen

Als een verboden gebruik, als bedoeld in artikel 18 lid 1 van het bestemmingsplan wordt in ieder geval ook beschouwd het gebruik van gronden en bouwwerken en/of opstallen voor de uitoefening van een seksinrichting.

Artikel 5 Strafrechtelijke bepaling

Voor toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 4 als strafbaar feit aangemerkt.

Artikel 6 Slotbepaling

Dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald onder de naam 'bestemmingsplan Centrum Dronten, uitwerkingsplan De Meerpaal' van de gemeente Dronten.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten in de vergadering gehouden op

De secretaris,

De voorzitter,