

**Bestemmingsplan Centrum Dronten**  
**Uitwerkingsplan Kop van 't Ruim**



**Bestemmingsplan Centrum Dronten**

**Uitwerkingsplan Kop van 't Ruim**

*januari 2003*



gemeente



**dronten**



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Milieu</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>13</b>

**Bijlage:** verslag inspraakbijeenkomst bouwplan Kop van 't  
Ruim d.d. 15 november 2001

# **TOELICHTING**

---



## 1 INLEIDING

### bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Centrum Dronten, uitwerkingsplan Kop van 't Ruim' van de gemeente Dronten is vervat in de volgende stukken:

- de plank kaart, tekening nr. 4116.5, schaal 1:500, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn 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 waarin 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 door De Helling en de Werfstraat;
- aan de oostzijde door een lijn, parallel aan Het Tussendek;
- aan de zuidzijde door een lijn tussen Het Tussendek en Het Ruim;
- aan de westzijde door Het Ruim.

De begrenzing van het uitwerkingsplan in relatie tot het bestemmingsplan is in figuur 1 aangegeven.

### aanleiding van het plan

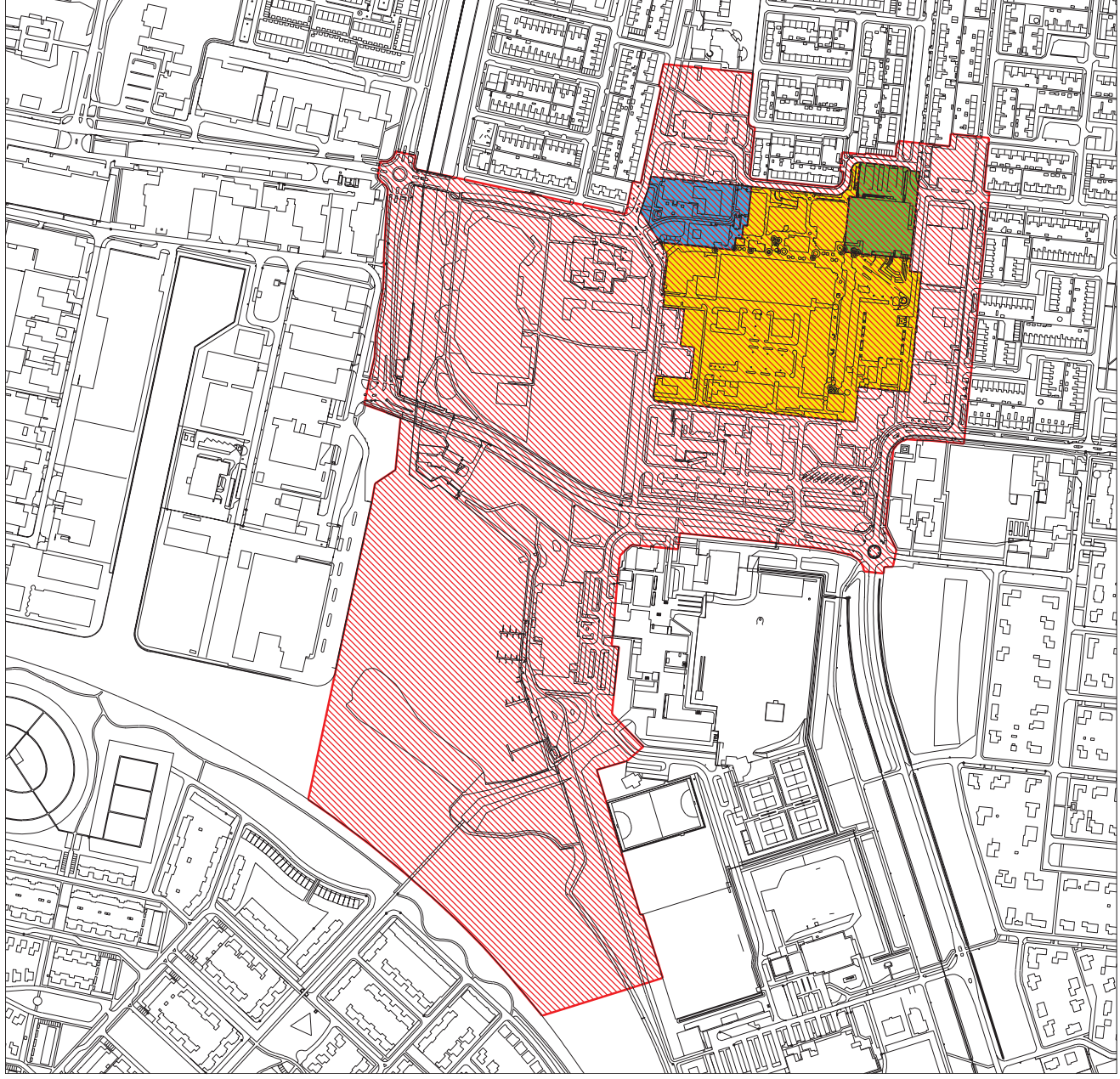
Op 27 april 2000 is het bestemmingsplan 'Centrum Dronten' door de gemeenteraad van Dronten vastgesteld (gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 19 december 2000). Nadat het bestemmingsplan op 12 juli 2001 in werking is getreden is het sinds 3 april 2002 onherroepelijk. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde vernieuwing van het centrum van Dronten planologisch-juridisch mogelijk.

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 bestemmingsplan opent onder voorwaarden de mogelijkheid om vooruitlopend op de inwerkingtreding van een uitwerkingsplan medewerking te kunnen verlenen aan bouwinitiatieven.

Het voorliggende is één van deze uitwerkingsplannen, dat betrekking heeft op een gedeelte van de bestemming 'Uit te werken Centrumdoeleinden', zoals aangegeven op de plank kaart van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de juridische aspecten met betrekking tot de uitwerking van een bestemmingsplan.

Voor de in dit uitwerkingsplan begrepen bebouwing is inmiddels met gebruikmaking van een anticipatieprocedure bouwvergunning verleend.



**begrenzing uitwerkingsplannen**

-  uitwerkingsplan Centrumgebied
-  uitwerkingsplan De Meerpaal
-  uitwerkingsplan Kop van het Ruim
-  bestemmingsplan Dronten Centrum



**FIGUUR 1.**



## 2 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor het onderhavige uitwerkingsplan zijn reeds geformuleerd in het bestemmingsplan 'Centrum Dronten'. In deze paragraaf worden beschreven de uitgangspunten, die (mede) betrekking hebben op de ontwikkelingen ter plaatse van de Kop van 't Ruim.

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 parkeervervoorzieningen (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 500 m<sup>2</sup>. 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.

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 m<sup>2</sup>;
- commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan tot een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 6.000 m<sup>2</sup>;
- de hoofdgebouwen mogen niet hoger zijn dan 16 m en uit niet meer dan 4 bouwlagen bestaan;
- 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);
- in of bij een woning is (onder voorwaarden) een praktijkruimte toegestaan voor een aan huis verbonden beroep;
- 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 Kop van 't Ruim bevat twee bestemmingsvlakken waarbinnen mag worden gebouwd ten behoeve van Centrumdoeleinden. Deze vlakken zijn omgeven door een bestemming voor de openbare ruimte (Verblijfsgebied). Het grootste bestemmingsvlak C4 is bestemd voor een gebouw met winkels op de begane grond met daarboven woningen in twee bouwlagen. Hetzelfde geldt voor het kleinere bestemmingsvlak C3, met dien verstande dat boven de winkels wonen in één bouwlaag plaatsvindt. Daarnaast is nog een klein bestemmingsvlak voor Bijzondere Doeleinden aangegeven ten behoeve van de bestaande klokkentoren, ten noorden van de nieuwbouw op de plankaart. Deze toren is ongeveer 32 m hoog.

#### **bestemmingsvlak C4**

##### **begane grond: winkels**

Op de begane grond worden meerdere winkeleenheden gesitueerd. De indeling hiervan is in principe vrij, doch er wordt wel een aantal ruimtelijke voorwaarden gesteld.

Ten eerste worden aan de westzijde van het bouwvlak circa zeven winkeleenheden gesitueerd, met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van circa 130 m<sup>2</sup>. Deze winkeleenheden worden georiënteerd op Het Ruim. Op deze wijze ontstaat aan deze zijde een gevarieerd beeld van verschillende winkels, welke bijdraagt aan het beoogde, kleinschalige karakter van de winkelpromenade.

Daarnaast wordt aan de zuidoostzijde een supermarkt gesitueerd. De entree van de supermarkt wordt gesitueerd in de verbindingspassage tussen de winkelpromenade Het Ruim en het parkeerterrein Het Tussendek. Een hiertoe strekkende aanduiding is op de plankaart opgenomen.

De noorddoostzijde ten slotte is bestemd voor bijbehorende zaken als bevoorradings- en opslagruimte voor winkels alsmede voor trappenhuizen, lifschachten en bergingen ten behoeve de bovengenoemde woningen. Het is niet gewenst dat aan deze zijden winkels worden gesitueerd.

##### **1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping: woningen**

Op de eerste verdieping worden, langs de oost-, zuid- en westrand van het bestemmingsvlak, bouwstroken in twee lagen gerealiseerd. Aan de achterzijden van de bouwstroken ontstaat, op de eerste verdieping, een open ruimte (vide).

#### **bestemmingsvlak C3**

Qua principe gelijk aan het bestemmingsvlak C4, dus beneden winkels en boven woningen, zij het dat hier één bouwstrook van winkels en woningen wordt gerealiseerd. De winkels op de benedenverdieping worden georiënteerd op de verbindingspassage tussen de winkelpromenade Het Ruim en het parkeerterrein Het Tussendek. Woningen zijn hier in één bouwlaag toegestaan.

Het onderhavige uitwerkingsplan is gebaseerd op een bouwplan dat inmiddels in uitvoering is. De plankaart en de bebouwingsvoorschriften zijn zodanig gekozen dat dit bouwplan rechtstreeks is toegeelaten. Echter, het uitwerkingsplan is zodanig opgezet dat – uiteraard binnen uitwerkingsregels van het bestemmingsplan – de nodige flexibiliteit en ruimte wordt geboden voor aanpassingen (zowel in functionele als in bouwkundige zin) die eerst na vaststelling van het uitwerkingsplan of na oplevering van de bebouwing wenselijk blijken te zijn.

#### **verkeer en parkeren**

De verkeersfuncties, waaronder het parkeren, bevinden zich buiten de bestemmingsvlakken C. Daarbij gaat het in dit uitwerkingsplan uitsluitend om verblijfsfuncties, waar geen autoverkeer doch alleen langzaam verkeer plaatsvindt. Uitzondering hierop vormt een strook ten oosten van bestemmingsvlak C4, waar een gedeelte van het buiten het plangebied gelegen parkeerterrein zal worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn voorts uitsluitend bereikbaar vanaf dat parkeerterrein. Een tweede uitzondering vormt de bevoorradings van de winkels. Dit vindt plaats via de winkelpromenade en de noorddoostzijde van het bestemmingsvlak C4 (zie de aanduiding op de kaart).

Het plan is voorts zo opgezet dat wordt voldaan aan de eisen inzake veiligheid (bereikbaarheid voor nooddiensten, vluchtwegen).



## 4 MILIEU

### **geluidhinder (wegverkeerslawaa)**

Ingevolge het bestemmingsplan zijn binnen het plangebied van deze uitwerking nieuwe woningen toegestaan. Deze nieuwe situaties dienen te beantwoorden aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, tenzij de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen buiten de zone van een daarvoor in aanmerking komende weg valt. Het bestemmingsplan geeft aan dat het Gangboord binnen het bestemmingsplangebied de enige weg is die uit hoofde van de Wet geluidhinder is gezoneerd. Het uitwerkingsplan bevindt zich niet binnen de zone van 200 m die aan het Gangboord is verbonden. Op de geluidsgevoelige bestemmingen van het uitwerkingsplan is de Wet geluidhinder dan ook niet van toepassing.

### **bodem**

Uit onderzoek voortgaand aan de realisering van de nieuwe bebouwing (na toepassing van een anticipatieprocedure) is het volgende gebleken.

Op 30 juni 1999 is een verkennend bodemonderzoek verricht door FUGRO Milieuconsult B.V. (rapportnummer B-9011 110). Op grond daarvan is een matige verontreiniging met PAK geconstateerd. Dat maakte een nader onderzoek noodzakelijk, wat in november 2001 is uitgevoerd door Mateboer Milieutechniek B.V. (rapportnummer 012153 DV). Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake was van matige verontreiniging, maar van lichte verontreiniging. De betreffende grond is afgevoerd en gescheiden opgeslagen in één van de gemeentelijke gronddepots.

Daarnaast is in het onderzoek uit 1999 een tank genoemd. Deze tank is in maart 2002 verwijderd en door een gespecialiseerd bedrijf vernietigd. Na verwijdering van de tank is er nog een toegespitst bodemonderzoek verricht door Hunneman Milieu-advies (rapportnummer 2002.156). De uitkomst daarvan luidt dat de bodemsanering geslaagd is.



## 5 JURIDISCHE OPZET

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

### de plankaart

is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:500. 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:

#### algemene en technische bepalingen

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, 3 en 4 zijn de bestemmingen en de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de in het plangebied voorkomende gronden aangegeven.

#### aanvullende bepalingen

Dit betreffen aanvullende gebruiksbevestigingen, een strafbepaling en een slotbepaling (titel en vaststelling).

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: Centrumdoeleinden (C3 en C4)

heeft betrekking op de bestemmingsvlakken waarbinnen de gebouwen mogen worden gebouwd. De bestemmingsgrens, tevens bouwgrens, volgt nauwkeurig de plattegrond van het bouwplan. Wel wordt enige flexibiliteit geboden voor beperkte overschrijdingen. De bestemmingsvlakken zelf mogen geheel worden bebouwd.

De maximale bouwhoogte is bepaald op 8 m voor bestemmingsvlak C3 en 12 m voor bestemmingsvlak C4. Op deze wijze ontstaat een geleiding in de bouwhoogte. Deze geleiding dient ook in het ruimtelijk (straat)beeld tot uitdrukking te komen. Derhalve is voor het bestemmingsvlak C3 bepaald dat het aantal bouwlagen hier ten hoogste twee mag bedragen, en voor het bestemmingsvlak C4 ten hoogste drie.

In de doeleindenomschrijving is bepaald dat binnen de bestemmingsvlakken C3 en C4 winkels, horecavoorzieningen uit categorie 1 en commerciële functies kunnen worden ondergebracht. Eventueel zijn ook (semi-)maatschappelijke functies toegestaan, mits deze een zekere publiekfunctie bezitten en zij qua aard en karakter passen in een winkelpromenade. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om een gemeentewinkel, wv-agentschap, postagentschap en dergelijke. Daarnaast zijn de vrijstellingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, waarmee onder voorwaarden de vestiging van kantoren, bedrijven met baliefunctie (bijvoorbeeld fotostudio, kapper, reparatie uurwerken) alsmede horeca uit categorie 2 kan worden toegelaten, in het onderhavige uitwerkingsplan overgenomen. Horeca-activiteiten mogen daarbij uitsluitend op de begane grond plaatsvinden. Verder is een beperkte en strak begrensde vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een commerciële functie op de eerste verdieping van bestemmingsvlak C3.

Ten aanzien van het wonen wordt, wellicht ten overvloede, opgemerkt dat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen ook na de onderhavige uitwerking onverkort van toepassing is.

#### **artikel 3: Bijzondere Doeleinden**

Deze bestemming geldt voor de bestaande klokkentoren ten noorden van de nieuwe centrumbebouwing. Het bestemmingsvlak omvat exact de bestaande toren. De toegelaten hoogte van 32 m is min of meer gelijk aan de bestaande hoogte. Ten behoeve van eventueel maatschappelijk of commercieel medegebruik van de toren is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

#### **artikel 4: Verbijsdoeleinden**

heeft betrekking op het openbaar gebied rond de bestemming Gemengde Doeleinden. De gronden zijn bestemd als verbijsgebied, dus alleen voor langzaam verkeer. In ondergeschikte mate is gemotoriseerd verkeer toelaatbaar, doch alleen ten behoeve van de bevoorrading van winkels, beheer en onderhoud, parkeren, bestemmingsverkeer zoals besteldiensten en verhuishagens alsmede verkeer dat qua aard en karakter met bovenstaande categorieën vergelijkbaar is. De verbijsgebieden zijn in principe niet bestemd voor doorgaand (bezoekers)verkeer, behoudens ingeval van calamiteiten.

Ter plaatse van de aanduiding **parkeren** kan een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan onder meer door bezoekers van het centrum gebruik kan worden gemaakt. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via het parkeerterrein Het Tussendeek.

Ter plaatse van de aanduiding **bevoorrading winkels** dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor het bevoorradingsverkeer van de supermarkt en – indien mogelijk en onderling overeengekomen – overige winkels binnen het betreffende bestemmingsvlak. De aanduiding geeft bij benadering de aan te houden ontsluiting aan. In elk geval vindt de ontsluiting plaats via de Werfstraat.

#### **artikel 5: 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 6: Strafbepaling**

geeft aan dat overtreding van de algemene gebruiksvoorschriften strafbaar is. Ook hier vormt de bepaling een aanvulling op de strafbepaling uit het bestemmingsplan.

#### **artikel 7: Slotbepaling**

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



## 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### **Inspraak**

Het concept-uitwerkingsplan heeft deel uitgemaakt van de anticipatieprocedure met betrekking tot het bouwplan voor de winkels en woningen aan de Kop van 't Ruim. Dat geldt ook voor de inspraakfase, die gedurende vier weken tot 18 november 2001 heeft plaatsgevonden. Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Wel zijn er op de inspraakbijeenkomst op 15 november 2001 diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt, maar deze zijn alle tijdens diezelfde bijeenkomst afgehandeld. Het verslag van deze inspraakbijeenkomst is als bijlage bij de toelichting van het uitwerkingsplan opgenomen.



# BIJLAGE





**dronten**

Kennmerk  
U01,016689/RQ/PS/G.A.

**Verslag van de inspraakavond over het bouwplan voor de Kop van Het Ruim gehouden op donderdag 15 november 2001 om 19:30 uur in het gemeentehuis te Dronten.**

**Aanwezig:** de heer B. Braaksma, voorzitter/wethouder;  
de heer E. van Rijn, VHP architect;  
mevrouw B. van den Heuvel, medewerkster procedures;  
de heer K. Bijlsma, projectleider Masterplan;  
belangstellenden (zie presentielijst).

De heer Braaksma opent de inspraakavond en heet iedereen namens het gemeentebestuur welkom. Deze avond is men bijeen in het kader van een verplichte inspraakprocedure.

De heer Van Rijn vertelt dat hij architect is bij VHP. Dit bedrijf is verantwoordelijk voor het Masterplan van het hele centrum. Het Masterplan wordt in meerdere delen tot één winkelcentrum gemaakt, waaraan verschillende architecten werken. De heer Van Rijn geeft een toelichting aan de hand van een aantal tekeningen en schetsen. Aangegeven wordt waar de winkels en de woningen aan de Kop van Het Ruim komen.

Mevrouw Van den Heuvel legt de procedure uit. In juni jl. is het Bestemmingsplan Dronten Centrum in werking getreden. Het is in werking getreden nadat de Raad van State het schorsingsverzoek op dat plan niet heeft toegekend. In het moederplan zit een vrijstellingsprocedure, de interne anticipatieprocedure. Dat is de procedure die toegepast wordt voor de Kop van Het Ruim. De bouwplannen liggen 4 weken (tot 18 november) ter inzage in het kader van de inspraak. Het is tot die datum ook mogelijk schriftelijk reacties op het plan te geven. Vanavond wordt er een verslag gemaakt. Dit verslag wordt samen met de schriftelijke reacties en voorzien van ambtelijk advies aan b. en w. voorgelegd. B. en w. neemt een besluit omtrent de reacties. De reacties worden verwerkt in het plan. Vervolgens wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd (14 dagen) en is het mogelijk zienswijzen in te dienen. Als er een zienswijze wordt ingediend, wordt een hoorzitting georganiseerd. Daarin kunnen de mensen die een zienswijze hebben ingediend deze mondeling toelichten. Ook daarvan wordt een verslag gemaakt dat voorzien van een ambtelijk advies naar b. en w. gaat. Zij besluiten omtrent de zienswijze en vervolgens wordt het geheel opgestuurd naar Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland. Zij hebben 8 weken om een verklaring van geen bezwaar af te geven. Zodra de gemeente een verklaring van geen bezwaar binnen heeft, besluit het college van b. en w. vrijstelling te verlenen en mag de bouwvergunning verleend worden.

De heer Henricks vraagt zich af waar hij zich naar moet richten. Nu krijgt hij een duidelijke uitleg, maar in de verschillende kranten staan verschillende termijnen. Wat is de termijn van het verloop van dit verhaal. Een groot aantal bedrijven zit al tijden onder het regiem van de WVG.

Waarom blijft een aantal bedrijven nog steeds buiten schot als het gaat om de WVG. Deze vragen hebben niet helemaal betrekking op de Kop van Het Ruim, toch hoopt hij er antwoord op te krijgen.

De heer Hopman geeft aan dat er een prachtige globale tekening gemaakt is. Inmiddels is het gebouw dat naast de ING komt gespiegeld ter opzichte van de globale tekening. Hij vindt dat een verarming van het geheel. De inktijk vanaf het parkeerterrein was prima, men werd visueel bij het oude centrum betrokken.

De heer Horich adviseert aan 19 oktober 2001 toen met de voortvarendheid een hernieuwd startschot is gegeven. Hij vraagt zich af hoe de nieuwe tijdperk er nu uitziet. Tevens denkt hij dat de zaken die te maken hebben met parkeren uit de hand dreigen te lopen.

De heer Van Beusekom is ook ongerust over het parkeren.

De heer Weis vraagt hoe breed het straatje naast het 2<sup>e</sup> en lagere gebouw wordt.

De heer Braaksma stelt dat er vragen zijn die gaan over de Kop van Het Ruim en dat er vragen zijn die breder gaan. De inspraak gaat over de Kop van Het Ruim dus wil hij eerst de vragen die daar betrekking op hebben beantwoorden. Daarna komen eventuele andere vragen aan de orde komen.

Wat betreft de tijdsbalk vertelt hij dat er gekozen is voor de anticipatieprocedure. Deze procedure kan maximaal 38 weken duren. De heer Braaksma gaat ervan uit dat de bewoners van Dronten positief mee willen denken en de procedure niet onnodig willen ophouden. Van de 38 weken zijn inmiddels 8 weken verstreken. Blijven er nog 30 weken over. Als er geen bezwaren komen, scheidt dat 12 weken. Dat houdt in dat de eerste paal dan half maart 2002 geslagen kan worden. Als iemand er in de 2<sup>e</sup> fase, wanneer de bouwvergunning moet worden verleend, voor kiest om bezwaar te maken duurt het nog eens 38 weken.

De heer Van Rijn geeft aan dat gekozen is voor de spiegeling om een betere zichtlijn te krijgen, waardoor de mensen als het ware het winkelcentrum in gelokt worden. Er moet voor gewaakt worden dat de ruimtes niet te breed worden. Er moet een gezelligheidsbeeld ontstaan met veel sfeer. Het Ruim is duidelijk het ruimst en de zijstraat is daaraan ondergeschikt.

De straat vormt nu een natuurlijke begeleiding het winkelcentrum in, terwijl het bij de globale tekening leek of de straat doodliep op de kop van het gebouw. De zichtlijnen zijn van groot belang. Veel grote open ruimtes nodigen niet uit. De bredere zijstraat van Het Ruim is 10 meter breed op het smalste stuk. De smallere zijstraat is op het smalste gedeelte 3 meter. Het grootste gedeelte is echter 8 meter breed.

Aan de ING Bank grenst een straat omdat de zijkant van de bank niet dichtgezet mag worden; er zitten aan de zijkant ramen en een betaalautomat.

De heer Hopman stelt dat als de straat 3 meter breed is en er bijvoorbeeld ook nog containers geplaatst moeten worden er maar 2 meter overblijft.

De heer Horich vraagt zich af in deze tijd met groeiend vandalisme een steegje van 3 meter vanuit een winkelcentrum niet tot problemen leidt.

De heer Van Rijn antwoordt dat de breedte van 3 meter niet voor het hele straatje geldt, maar voor een lengte van 10 meter. Er komen 6 voordeuren op uit en is er doorzicht, dus er is voldoende sociale controle. Hij is helemaal niet bang voor de door de heer Horich verwachte problemen.

De heer Horich adviseert eens een nachtje in het centrum van Dronten te toeven, buiten de tijden dat er sociale controle is.

De heer Hopman geeft aan dat daar ook een shoarmazaak komt die 's nachts open is. Hij geeft aan dat volgens de heer Van Rijn het aanzicht vanaf het parkeerterrein, de Koggestraat, een doorloop is op de winkels. Hij vindt het betrekken van de winkels bij dat plein en de visuele toegang veel belangrijker als het omgebogen straatje. Als het bebouwde blok omgedraaid is, ontstaat een prachtige situatie waarbij de eerste 4 winkels bij het oude centrum worden getrokken. Men wordt dan betrokken bij het centrum dat er al is.

Op de huidige tekening ziet men vanaf de Koggestraat alleen Albert Heijn en 3 winkeltjes. Er wordt daarbij een stroming gecreëerd naar rechts, richting de promenade. In de oude situatie, op de globale tekening kan men zowel links- als rechtsaf. Daar komt ook een vishandel die voor 50% op impulsaankopen draait. Als de winkel niet voldoende zichtbaar is, scheidt dat in de omzet.

Hij zou graag een goede onderbouwing hebben waarom hele blok ineens gespiegeld wordt.

In de globale tekening was hij het met de situatie eens en ging er niet meer tegenin. Nu is er wat hem betreft weer een probleem waar niet over gesproken is. Niemand is om een mening gevraagd.



De heer Van Rijn geeft nogmaals aan dat er een afweging is gemaakt tussen beslotenheid en zichtlijnen.

De heer Hopman vertelt dat samen met de gemeente gekeken is in andere gemeenten. Bij een van de plaatsen kwamen via een schuifdeur binnen en vervolgens kwam men in een hele grote ruimte binnen voor men het centrum inliep. Dat geeft een ruimtelijk gevoel. Het festivalterrein kan van die ruimte gebruik gemaakt worden. Het ruimtelijke gevoel wordt nu op deze plek afgebroken.

De heer Van Rijn legt uit dat juist ruimte ook een begrenzing nodig heeft om die ruimte beleefbaar te maken. Als alle toegangen heel breed gemaakt worden is de ruimte weg.

De heer Hopman vindt het een goede zaak als alle winkels in een keer allemaal zichtbaar zijn. Hij is dus een andere mening toegedaan dan de heer Van Rijn.

De heer Braaksma stelt dat de procedure is toegelicht, er is net gesproken over het spiegelen van het kleine blok en het straatje. Hij vraagt of er nog meer vragen zijn over de Kop van Het Ruim.

De heer Horich heeft een opmerking en twee vragen.

Hij vindt dat de twee entreepartijen en woninkjes op die 3 meter breedte geen schoonheidsprijs verdienen. Zijn suggestie is hierover nogmaals na te denken.

Hij vraagt hoe groot het gebouw dat tegen de toren aanstaat nu geworden is.

Hij vraagt zich eveneens af of gezien het feit dat de toren op het noorden staat en er een opening is er geen windgat gecreëerd wordt. Zijn zaak komt aan de entree van de passage. Wordt dat geen windgat? De heer Horich vraagt zich af wat voor maatregelen daartegen genomen zijn.

De heer Van Rijn denkt dat dit wel meevalt. Als het hard stormt zal het ook daar niet aangenaam zijn. Het is echter niet onaangenaam dan wanneer men op een andere hoek van een gebouw gevestigd is.

In antwoord op de eerste vraag geeft hij aan dat juist doordat de woningen daar gesitueerd zijn het straatje geen steegje wordt waar nooit iemand komt.

De heer Horich heeft deze vragen gesteld om de heer Van Rijn de mogelijkheid te geven deze mee te laten wegen. Hij geeft nog de suggestie dat de heer Van Rijn zich verdiept in het straatje bij Speelman, dit is een vergelijkbaar steegje. Hij vraagt hem zijn oor daar eens te luister te leggen.

Nogmaals vraagt hij naar de oppervlakte van het gebouw dat daar gaat komen.

De heer Bijlsma antwoordt dat de grootte van beide blokken samen 2850 m<sup>2</sup> BVO is. Hij legt uit dat de grootte niet groter is geworden, maar dat de blokken alleen een andere vorm hebben gekregen.

De heer Hendriks vraagt of er ten aanzien van de wind uit het noorden windproeven zijn of nog worden verricht.

De heer Van Rijn antwoordt dat er vooralsnog geen tests zijn uitgevoerd, als dat nodig blijkt zou dat kunnen.

De heer Hendriks geeft aan dat hier vanuit het verleden wat te leren valt. In de polder kan het harder waaien dan elders in het land.

De heer Braaksma geeft gelegenheid voor een derde ronde voor vragen over de Kop van Het Ruim.

Mevrouw Wams vraagt zich af hoe Albert Heijn straks bevoorraad wordt. Geven de grote vrachtwagens geen geluidsoverlast voor de bovenbewoners.

De heer Van Rijn laat zien waar de vrachtwagens binnenkomen en waar ze gelost worden. Het is per se niet waar dat er de helft van de dag een vrachtwagen voor de deur zou staan.

Door het nemen van technische maatregelen door de bedrijven zijn problemen te ondervangen.

Mevrouw Wams vraagt zich af of die vrachtwagens met elkaar afspreken wanneer wie binnenrijdt.

De heer Van Rijn antwoordt dat er bij een supermarkt nu eenmaal geladen en gelost moet worden.

Mevrouw Wams geeft aan dat er meer winkels zijn waar geladen en gelost moet worden.

De heer Van Rijn vertelt dat het daarbij gaat om kleinere winkels.

De heer Horich stelt dat het niet alleen overdag plaats zal vinden.

De heer Van Rijn zegt dat daar afspraken over gemaakt kunnen worden.

De heer Horich antwoordt dat het hier om logistiek gaat. Dromten heeft een soort eilandfunctie. We liggen alijd een eind van de aanlevroute. De keus wordt dan, ofwel er wordt niet geleverd, ofwel het gaat zoals het nu gaat.

Hij denkt dat dit de oplossing is. Er is dan een mogelijkheid om 4 meter extra front te maken.

De heer Van Rijn legt nogmaals uit dat er een raam en een geldautomaat aan de zijkant van de ING Bank zitten. Ook denkt hij dat een deel van de zijkant eigendom van de bank.

De heer Klaver vindt dat de gemeente dan maar over moet gaan tot onteigening. Als daar een steegje komt, gaat hij daartegen in bezwaar. Op een front van 15 à 20 meter komen er dan 3 stegen. Hij vindt dat een verkeerde zaak.

De heer Van Rijn oppert dat afsluiting van het steegje dan wellicht een oplossing kan bieden.

De heer Horich vindt dat als er een winkelcentrum gebouwd wordt er aaneengesloten winkelfronten gebouwd moeten worden. Hij vraagt zich af wat de opdrachtgever van de heer Van Rijn hiervan vindt. Vandalisme moet niet het centrum binnengehaald worden.

De heer Van Beusekom vraagt of het de bedoeling is dat de woningen die boven de Kop van Het Ruim gepland zijn hun eigen parkeerplaatsen hebben of gebruik moeten maken van de algemene parkeerplaatsen.

De heer Van Rijn geeft aan dat dit nog niet bekend is.

De heer Hafkamp vraagt om hoeveel woningen het hier gaat.

De heer Bijlsma antwoordt dat het er 36 zijn.

De heer Hopman stelt dat daar Het Tussendek niet bijzit. Deze mensen hebben ook parkeerplaatsen nodig.

De heer Hopman vindt de algemene bekendmakingen en voorlichting naar het publiek toe net een soap. In de krant van 11 januari staat: "Door Foruminvest de projectontwikkelaar van het Masterplan is bouwvergunning aangevraagd voor de realisering van een supermarkt, winkels en woningen aan de Kop van Het Ruim. De bouw zal naar verwachting in het voorjaar van start gaan." Nu, drie kwart jaar verder is er nog niets gebeurd.

De heer Braaksma vraagt dit soort vragen even te bewaren tot de vragen over de Kop van Het Ruim afgerond zijn.

De heer Hendriks denkt dat als het een groot bezwaar blijkt te zijn het blok naar achteren te zetten, overwogen zou kunnen worden de toegang tot de steeg, bijvoorbeeld middels hekken, te beveiligen. Die grond zal best te kopen zijn. Maar hij begrijpt best dat de bewoners er ook ergens in en uit moeten. Hij denkt dat met de doorgang een hoop problemen worden aangehaald.

De heer Braaksma sluit de inspraakavond over de Kop van Het Ruim. Het verslag van deze inspraakavond wordt ter inzage gelegd op het moment dat er opnieuw gepubliceerd wordt in de krant. Hij stelt degene die nog vragen hebben over andere onderwerpen dan de Kop van Het Ruim in staat deze nu te stellen.