

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM DRONTEN
UITWERKINGSPLAN CENTRUMGEBIED

(UITWERKING EX ART. 11 WRO)

DEEL II



**BESTEMMINGSPLAN CENTRUM DRONTEN
UITWERKINGSPLAN CENTRUMGEBIED**

(UITWERKING EX ART. 11 WRO)

TOELICHTING

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Bij het plan behorende stukken	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Aanleiding van het plan	5
2	Uitgangspunten	7
2.1	Toegelaten gebruik	7
2.2	Bebouwing en inrichting	7
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ruimtelijke opzet	11
3.2	Functionele opzet	11
3.3	Verkeer en parkeren	12
4	Juridische opzet	13
4.1	Planonderdelen	13
4.2	Artikelgewijze toelichting	13
4.3	Verantwoording	14
5	Economische uitvoerbaarheid	15
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Bijlage: verslag inspraakbijeenkomst uitwerkingsplan
Centrumgebied d.d. 23 september 2002



ligging van het plangebied



plangebied



FIGUUR 1.

1 INLEIDING

1.1 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

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

- de plankaart, tekening nummer 4116.7, 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.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied vormt het kernwinkergebied in het centrum van Dronten en wordt als volgt (globaal) begrensd:

- aan de noordzijde De Helling, uitgezonderd de percelen met de huisnummers 11 en 15;
- aan de oostzijde door Het Ruim, de Schouwstraat en De Meerpaal;
- aan de zuidzijde door de zuidelijke gevelwand langs De Rede (plein);
- aan de westzijde door de Schans.

De ligging van het plangebied is aangegeven in figuur 1.

1.3 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. Het plan is 12 juli 2001 in werking getreden en op 3 april 2002 onherroepelijk geworden.

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' bouwtitlel, 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.

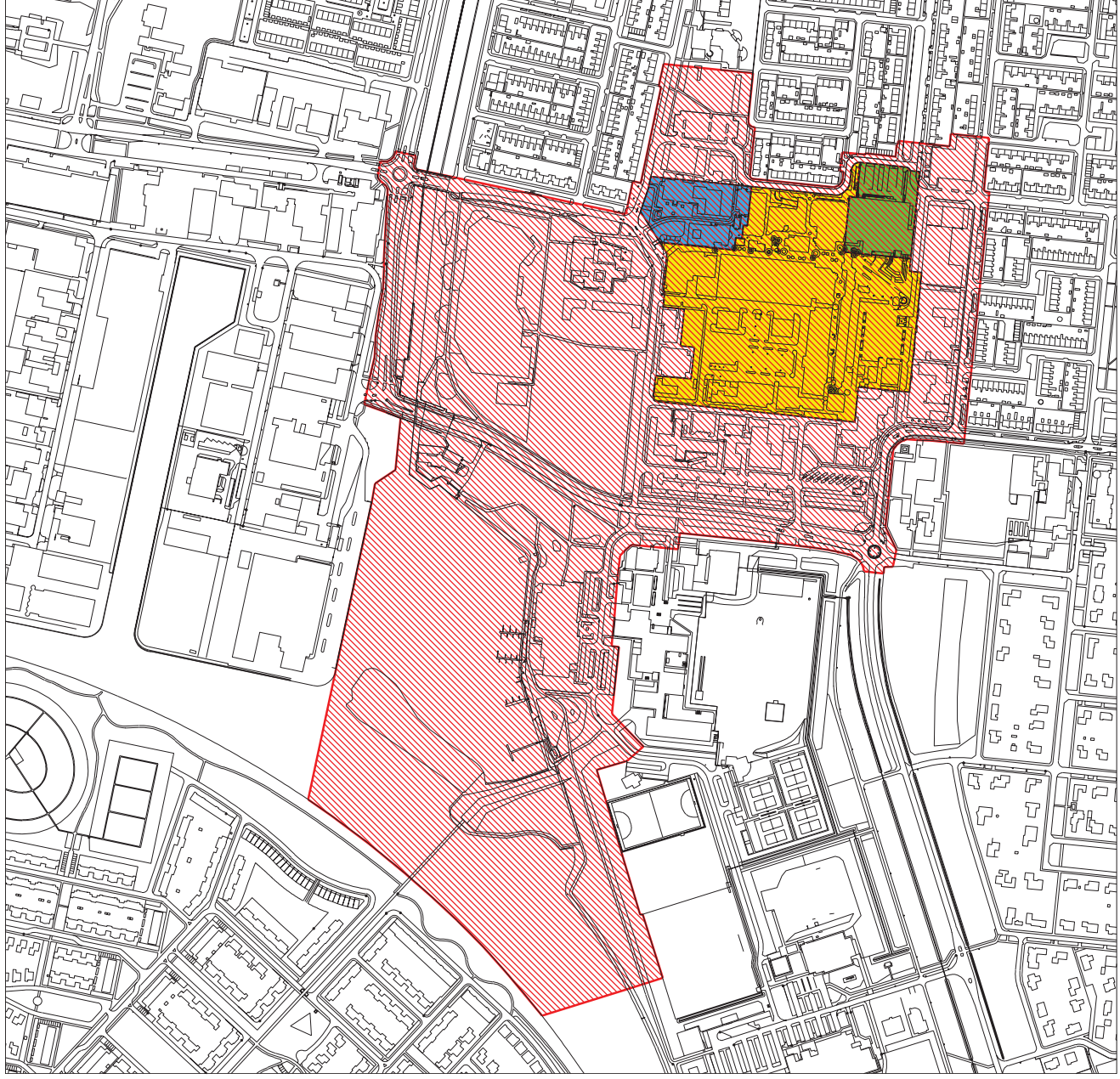
Daarbij hoeven de uit te werken bestemmingen niet in één keer geheel te worden uitgewerkt, maar kunnen verschillende uitwerkingsplannen worden gemaakt.

Het voorliggende is één van de drie uitwerkingsplannen, dat betrekking heeft op het grootste gedeelte van de bestemming Uit te werken Centrumdoeleinden, 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.





De andere uitwerkingsplannen zijn:

- uitwerkingsplan Kop van 't Ruim;
- uitwerkingsplan De Meerpaal.

In figuur 2 zijn de plangebieden van de uitwerkingsplannen aangegeven.



begrenzing uitwerkingsplannen

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



FIGUUR 2.

2 UITGANGSPUNTEN

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

2.1 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 parkeervoorziening-en (waaronder 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.

2.2 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 gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 16 m;
- de gebouwen mogen 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;
- ondergronds parkeren is toegestaan.

SITUATIE NA OPLEVERING KERNWINKELGEBIED

N.B. De tekening bevat geen definitief vastgesteld planontwerp.

Parkeergebieden en aantallen maken deel uit van de intentie-verklaring



TOTAAL 1718 parkeerplaatsen

FIGUUR 3.

Bijlage bij intentie-verklaring Parkeerbalans d.d. 6 februari 2002

- 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 in beginsel 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;
 - met betrekking tot de parkeerfaciliteiten is er tussen de winkeliersvereniging en de gemeente Dronten op 19 februari 2002 een "intentie-overeenkomst parkeren" gesloten, waarvan het bij die overeenkomst gevoegde kaartbeeld inzake aantal en ligging van de parkeerplaatsen in figuur 3 van deze toelichting 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

3.1 RUIMTELIJKE OPZET

Binnen het plangebied kunnen de volgende planelementen worden onderscheiden:

- te handhaven winkelgebied
- nieuw winkelgebied
- wonen boven winkels
- plein De Rede
- percelen aan De Helling

Te handhaven winkelgebied

Binnen het plangebied wordt het winkelgebied aan Het Ruim gehandhaafd. Datzelfde geldt voor het merendeel van de winkels aan de Redepassage. De in dit plan opgenomen regeling sluit grotendeels aan bij de huidige regeling van de eerste herziening van het bestemmingsplan Dronten Centrum uit 1978. Daarbij zijn de huidige mogelijkheden op enkele onderdelen licht verruimd.

Nieuw winkelgebied

Ter plaatse van Het Diep en De Schans wordt het bestaande winkelgebied vernieuwd en uitgebreid. De bestaande winkels aan De Schans worden hiertoe gearmoveerd. Binnen dit gebied wordt een nieuwe winkelpromenade gerealiseerd, die aansluit op Het Ruim, de Redepassage, het Redeplein en De Schans.

Wonen boven winkels

In het nieuwe winkelgebied wordt de mogelijkheid geboden voor wonen boven de winkels. Hierdoor blijft het centrum ook na sluiting van de winkels en andere voorzieningen bevolkt, hetgeen de levendigheid en sociale veiligheid in het centrum ten goede komt.

Hiertoe wordt boven de begane grondlaag een nieuw particulier toegangsgebied gecreëerd. Voorts wordt langs het plein De Rede, vóór de huidige bebouwing, een nieuwe bebouwingsstrook gerealiseerd, met op de benedenverdieping horecavoorzieningen en/of commerciële dienstverlening en daarboven woningen.

Plein De Rede

Het plein De Rede vormt binnen het centrum een belangrijke plek. De huidige inrichting, waarbij het plein voornamelijk als parkeerterrein wordt gebruikt, doet onvoldoende recht aan potenties van het plein. Daartoe wordt bij de herinrichting een gedeelte van het parkeerareaal op het plein vervangen door andere, nabij het centrum te realiseren parkeerplaatsen (zie figuur 3). De overblijvende parkeerplaatsen komen aan de zuidzijde van het plein. De noordzijde van het plein wordt ingericht ten behoeve van een multifunctioneel gebruik, zodat het naast aantrekkelijk verblijfsgebied ook kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld markten, kermissen, evenementen en bijeenkomsten. Het verblijfsklimaat wordt mede verbeterd door de eerder genoemde nieuwe bebouwing aan de Rede.

Percelen aan De Helling

Tot het plan behoren ook enkele percelen (of gedeelten daarvan) die zijn gelegen aan De Helling. Van een van deze percelen wordt een gedeelte van het erf bij het nieuwe winkelgebied gevoegd. Verder verandert er voor deze percelen, zowel functioneel als ruimtelijk, betrekkelijk weinig. Opgemerkt wordt dat de bestaande antenemast van de KPN niet opnieuw in het plan is geregeld. Op deze mast is derhalve het overgangsrecht, zoals omschreven in het bestemmingsplan Centrum Dronten, van toepassing.

3.2 FUNCTIONELE OPZET

Ten behoeve van dit uitwerkingplan is een nauwkeurig overzicht gemaakt van de verandering van het winkelareaal, inclusief horeca en commerciële dienstverlening, als gevolg van de realisering van het stedenbouwkundig plan. Hierbij is overigens niet alleen naar het plangebied van het onderhavige uitwerkingsplan gekeken, maar is ook de nieuwbouw ter plaatse van de Kop van het Ruim alsmede (ten behoeve van de commerciële voorzieningen) De Meerpaal betrokken.

Bij de berekeningen is rekening gehouden met de definitie van bedrijfsvloeroppervlakte, zoals deze in het bestemmingsplan Centrum Dronten is opgenomen. Deze definitie gaat uit van het binnenwerks meten, en niet van een kadastrale meting (waarbij muren e.d. ook worden meegerekend).

Het huidige winkelareaal, inclusief horeca en commerciële dienstverlening, is circa 17.800 m² b.v.o. groot. De verdeling tussen de categorieën is ongeveer: detailhandel 87%, horeca 5% en commerciële dienstverlening 8%. Van de 17.800 m² wordt circa 5.750 m² b.v.o. gesloopt. Gehandhaafd wordt derhalve circa 12.000 m² b.v.o.

Appartementen

In het gebied neemt het aantal woningen toe met circa 90 en worden circa 40 woningen vervangen. De woningen worden in de vorm van appartementen boven de nieuwe winkels, zowel aan de rand van het gebied als langs de winkel-promenades. Het aantal bouwlagen (woonlagen boven de begane-grondlaag) varieert van één tot en met drie.

3.3 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De verkeersruimte binnen het plangebied bestaat feitelijk uitsluitend uit verblijfsgebieden. Een deel van het verblijfsgebied zal worden gerealiseerd als winkelcircuit via De Rede (passage), Het Ruim, een winkelpromenade vanaf Het Ruim naar het nieuwe centrumplein en vanaf dit nieuwe centrumplein naar De Rede (passage).

Het plangebied is beperkt voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk, te weten de parkeerplaatsen op het plein De Rede en enkele parkeerplaatsen nabij De Helling. Verder is er een bevoorradingsroute geprojecteerd vanaf de Helling. Ook vindt er bevoorradings plaats vanaf De Schans. De overige verkeersruimten zijn in principe alleen voor langzaam verkeer toegankelijk. Uiteraard wordt er fysieke ruimte geboden voor hulpdiensten en incidenteel bestemmingsverkeer.

Parkeren

In het plangebied kan - zoals gezegd - uitsluitend worden geparkeerd op het zuidelijke deel van het Redeplein en op enkele parkeervakken nabij De Helling. Verder bevindt zich in het plangebied een ondergrondse parkeergarage. De parkeergelegenheid voor het winkelcentrum (bezoekers, bewoners en personeel) vindt niet plaats binnen het onderhavige plangebied maar ter plaatse van enkele daarbuiten gelegen parkeervoorzieningen, die ingevolge het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd. In aanvulling hierop zal via een afzonderlijke procedure op de locatie Steenberg een parkeeraccommodatie van ongeveer 250 parkeerplaatsen worden ontwikkeld. Overigens kan ten behoeve van belanghebbenden in beperkte mate via vrijstelling ook parkeren worden toegestaan ter plaatse van de centrale bevoorradingsruimte, die midden in het plangebied is gelegen. Zoals eerder opgemerkt is over het parkeren in het centrum van Dronten overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de winkeliers-vereniging.

De nieuw te bouwen oppervlakte, inclusief horeca en commerciële dienstverlening, bedraagt circa 17.000 m² b.v.o. De totale oppervlakte aan centrumvoorzieningen komt daarmee op circa 29.000 m² b.v.o. De verhoudingen tussen detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening blijven daarbij nagenoeg gelijk.

Wanneer het totale winkelareaal na sloop en nieuwbouw wordt vergeleken met de maxima die hieraan in het bestemmingsplan zijn gesteld, dan blijkt het areaal voor detailhandel het in het bestemmingsplan geformuleerde maximum van 23.000 m² b.v.o. te overschrijden met circa 2.500 m². Aangezien in het bestemmingsplan hiervoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen gaat dit uitwerkingsplan vergezeld van een wijziging van het bestemmingsplan op dit punt. Horeca, waarvan de totale omvang naar verwachting zal uitkomen op circa 1.350 m² b.v.o. overschrijdt het plafond van 1.500 m² b.v.o., dat in het bestemmingsplan is opgenomen, niet. Datzelfde geldt voor de commerciële dienstverlening, waarvoor het bestemmingsplan een maximum van 6.000 m² b.v.o. aangeeft en waarvan de feitelijke omvang naar verwachting circa 2.200 m² b.v.o. zal belopen.

Ruimtelijke organisatie

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich ondermeer door een concentratie van drie supermarkten langs De Schans. Rond deze supermarkten komen enkele kleinere winkels voor dagelijkse goederen, in aanvulling op de supermarktsortimenten. Voorts wordt beoogd om aan de noordzijde van De Rede (plein) een grotere concentratie van horeca te realiseren. Daartoe worden op deze locatie vooraansnog geen winkels toegestaan, doch via vrijstelling kan hier onder voorwaarden een uitzondering op worden gemaakt. Horeca is overigens ook elders binnen het centrumgebied toegestaan.

4 JURIDISCHE OPZET

4.1 PLANONDERDELEN

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

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 (artikel 1);
- bestemmingsbepalingen (artikel 2 t/m 7);
- aanvullende bepalingen (artikel 7 t/m 9).

4.2 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

artikel 1: 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.

Op dit uitwerkingsplan zijn de begripsbepalingen, opgenomen in het bestemmingsplan, van overeenkomstige toepassing. Deze begrippen zijn in dit plan niet opnieuw vermeld. In artikel 1 zijn alleen nieuwe belangrijke begrippen opgenomen die niet in het bestemmingsplan worden verklaard.

artikel 2: Centrumdoeleinden 1

Deze bestemming is toegekend aan die delen van het winkelgebied die op dit moment vrijwel vast liggen. Het betreft hier (de te handhaven delen van) het

bestaande winkelgebied en de nieuwe bebouwing nabij De Helling en langs het plein De Rede.

Er is sprake van een universele regeling, zij het dat er door middel van een differentiatievlak een enkel verschil in toegelaten functies en toegelaten hoogten is aangebracht. Standaard geldt een maximale bouwhoogte van 8 m, maar ter plaatse van de differentiatievlakken I (aan Het Ruim) bedraagt deze hoogte 14 m.

artikel 3: Centrumdoeleinden 2

Deze bestemming is toegekend aan het grootste deel van het nieuwe winkelgebied ter plaatse van Het Diep en het Redeplein. De

doeleindenomschrijving is grotendeels gelijk aan die van Centrumdoeleinden 1. Het belangrijkste verschil betreft de te realiseren promenade, die binnen de bestemming wel ongeveer is bepaald, maar niet exact. Bij het ontwikkelen van bouwplannen met een dergelijke complexiteit en lange

realiseringstermijn is het van groot belang dat het uitwerkingsplan op dit punt nog voldoende flexibiliteit biedt om eventuele bijstellingen te kunnen opvangen, zonder dat daarvoor een aparte procedure nodig is. Hetzelfde geldt voor de situering en hoogte van de woonlagen, boven de winkels. In verband met de realisering van een afzonderlijk toegangsgebied op het niveau van de eerste verdieping, gelden hiervoor aparte regels inzake het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In dit artikel wordt uitgegaan van een universeel geldende regeling, waarbij door middel van enkele differentiaties, voor bepaalde locaties afwijkende voorschriften gelden.

Een bijzondere differentiatieregeling vormt de mogelijkheid om langs het Redeplein een hoge eerste bouwlaag (beganegrondlaag) te maken. Vanwege de beperkte diepte van het betreffende bestemmingsvlak (waar rug aan rug winkel- en horecavoorzieningen moeten worden ondergebracht) moet de 'ruimte' hier in de hoogte worden gezocht. Bovendien geeft een hogere beganegrondlaag de nieuwe pleinwand een krachtiger aanzien. Dit kan de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede komen. Wel mag - op grond van de uitwerkingsregels - niet hoger dan 16 m worden gebouwd.

artikel 4: Gemengde Doeleinden

Deze bestemming is toegekend aan het perceel De Helling 17. De doeleindenomschrijving en bebouwingsvoorschriften zijn gebaseerd op de voor dit perceel voorheen geldende regeling. Uiteraard is daarbij gelet op de uitwerkingsregels en overige bepalingen in het bestemmingsplan Centrum Dronten.

artikel 5: Maatschappelijke doeleinden 1 (M1)

Deze bestemming houdt rekening met de aanwezigheid van het gemeentehuis.

artikel 6: Verblijfsdoeleinden (Vb)

Deze bestemming is toegekend aan het openbare gebied op peilniveau.

Binnen de bestemming zijn verblijfsgebieden toegestaan, welke primair voor langzaam verkeer zijn bedoeld. Door middel van het opnemen van twee differentiatievlakken is parkeren op twee locaties toegestaan. Via vrijstelling kan in beperkte mate parkeren buiten deze vlakken worden toegestaan.

Voorts zijn zones opgenomen waar gedeeltelijke verbouwing van de verblijfsgebieden mogelijk is. Daarnaast is binnen de bestemming

Centrumdoeleinden 2 een mogelijkheid opgenomen voor overkapping van de Redepassage en binnen de bestemming Verblijfsdoeleinden een vrijstellingsmogelijkheid voor andere overkappingen.

Het centraal gelegen bestemmingsvlak is specifiek bestemd voor de

bevoorrading van het winkelcentrum. Het parkeren wordt hier voornamelijk uitgesloten, aangezien wordt verwacht dat het bevoorradingsverkeer anders kan en zal worden gehinderd. Er is echter een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om parkeren toch toe te staan. De bevoorrading mag hierbij echter niet in de knel komen.

artikel 7: Nutsdoeleinden

Deze bestemming is toegekend aan een bestaande nutsvoorziening.

artikel 8: Algemene gebruiksbepalingen

Dit artikel bevat aanvullende, algemene voorschriften omtrent het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden. Ondermeer is bepaald dat het verboden is om gronden in strijd met de daaraan gegeven bestemming te gebruiken.

Daarbij is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik moet worden beschouwd. De in dit artikel opgenomen voorschriften vormen overigens een aanvulling op de algemene gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan, die ook op dit uitwerkingsplan van toepassing zijn.

artikel 9: Strafbepaling

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

artikel 10: Slotbepaling

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

4.3 VERANTWOORDING

Reeds eerder is 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 voorts aan de in genoemd bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het bestemmingsplan Centrum Dronten is reeds ingegaan op de financiële haalbaarheid ervan. Het voorliggende uitwerkings-plan laat de in het bestemmingsplan opgenomen exploitatie-opzet onverlet.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het uitwerkingsplan heeft in het kader van de inspraak vanaf 9 september 2002 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tevens heeft op 23 september 2002 hierover een inspraakavond plaatsgevonden. Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Wel zijn er op de inspraakbijeenkomst 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



Verslag van de inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan Dronthe-Centrum, uitwerking centrumgebied, gehouden op 23 september 2002 om 19:30 uur in de raadzaal van het gemeentehuis te Dronthe.

Aanwezig: de heer B. Braaksmā, voorzitter en portefeuillehouder;
de heer R. Nijboer, namens de gemeente;
de heer K. Bijlsma, architect gemeente;
de heer R.J. van der Meulen, VHP;
belangstellenden: zie bijgevoegde adressenlijst.

De voorzitter opent de inspraakavond en heet iedereen namens het gemeentebestuur welkom. Dit is een inspraakavond over het voorontwerpbestemmingsplan Dronthe-Centrum in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De inspraakavond maakt deel uit van de bestemmingsplanprocedure.

Aanwezigen die de presentielijst getekend hebben krijgen een verslag van deze bijeenkomst.

De heer Bijlsma geeft aan dat op 25 september een avond gepland is voor de ondernemers en op 30 oktober voor de hele bevolking. Na 30 oktober wordt het plan, volgens de procedure in artikel 11 WRO, ter visie gelegd. De gemeente wil mensen op uitgebreide wijze informeren.

De heer Nijboer licht de procedure toe. Het verslag van de bijeenkomst wordt met een ambtelijk advies gestuurd naar B en W. Daarna ligt het twee weken ter inzage en tot die tijd kan een schriftelijke zienswijze ingediend worden bij het college van B en W. Op een ingediende reactie krijgt men schriftelijk antwoord. Van deze avond wordt een verslag gemaakt. Aanwezigen krijgen het verslag toegestuurd. Alle ingebrachte reacties worden gebundeld (een inspraakrapportage) en het college geeft daarop een reactie. Het is mogelijk dat een reactie aanleiding vormt om het plan te wijzigen, dan komt er een nieuw aangepast plan. Er wordt dan niet weer een inspraakavond gehouden, maar dat plan ligt dan weer voor een periode van 4 weken ter inzage. In deze periode kunnen weer reacties ingebracht worden, die worden gehoord in een hoorzitting. Uiteindelijk wordt het plan vastgesteld door de gemeenteraad en ligt het nogmaals ter visie. Eventuele zienswijzen die dan nog ingediend worden, moeten gericht worden aan het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland en daarna bij de Raad van State.

De heer Van der Meulen (jurist VHP) geeft aan dat VHP verantwoordelijk is voor dit uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan Dronthe Centrum is op 27 april 2000 door de raad vastgesteld. Deze avond gaat het over een van de drie uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan Dronthe-Centrum. Er zijn nog twee andere uitwerkingsplannen, namelijk Kop van 't Rulm en De Meerpaal.

Aan de hand van sheets vertelt hij een en ander over de ligging van het plangebied en de begrenzingen van dit uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan bevat de volgende onderdelen: de plankaart, de voorschriften en de toelichting. De eerste twee onderdelen zijn juridisch bindend, de toelichting is indicatief. Het plangebied wordt begrensd door: aan de noordzijde De Helling; aan de oostzijde Het Rulm; aan de zuidzijde De Rede; aan de westzijde de Schans.

De gemeente heeft een uitwerkingsplicht op basis van artikel 11 WRO. Het plangebied krijgt de volgende vijf bestemmingen: centrumdoeleinden 1; centrumdoeleinden 2; gemengde doeleinden; verblijfsdoeleinden; nutsdoeleinden. Het doel is concretisering naar de toekomst. Deze uit te werken bestemmingen vormen nog geen "rechtstreekse" bouwfitel, dat wil zeggen dat er in principe niet eerder een bouwvergunning mag worden verleend dan nadat de betreffende bestemmingen zijn uitgewerkt tot gedetailleerde bestemmingen. In het bestemmingsplan gelden uitwerkingsregels en binnen het plangebied zijn de volgende gebruikscategorieën toegelaten: winkels, horeca, commerciële dienstverlening, woondoelēinden, maatschappelijke voorzieningen, verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. Van het huidige winkelareaal (18.200 m²) blijft 12.500 m² gehandhaafd. De nieuw te bouwen oppervlakte, inclusief horeca en commerciële dienstverlening, bedraagt 17.000 m². De totale oppervlakte komt daarmee op circa 29.450 m².

Het aantal woningen in het gebied neemt toe met circa 130. Dit in de vorm van appartementen boven de nieuwe winkels. Het aantal bouwlagen (woonlagen boven de beganegrondlaag) varieert van een tot en met drie.

De heer Hopman vraagt wat bedoeld wordt met verblijfsdoeleinden.

De heer Van der Meulen antwoordt dat daarmee aangegeven wordt dat het gebied geen verkeersbestemming krijgt; er is dus geen doorgaand verkeer. De herinrichting van het plein moet veiligstellen dat het aangeenam is daar te verblijven en dat van daaruit makkelijk naar het centrumgebied gegaan kan worden. Er blijft nog wel een kleine parkeerfunctie aan de zuidzijde van het Redeplein, maar dat is aanmerkelijk minder dan er nu is. Aan de noordzijde blijft dan de mogelijkheid voor bijvoorbeeld de markt en om eventueel terrassen aan te leggen voor horeca die daar gepland is.

De heer Hopman zegt dat in de laatste vergadering is toegezegd dat er ruimte zou zijn voor ongeveer 100 parkeerplaatsen.

De heer Bijlsma antwoordt dat de ongeveer 92 parkeerplaatsen die toen zijn afgesproken, gewaarborgd zijn in dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een toelatingsbeleid, het geeft nooit aan wat er moet, alleen wat er mag.

De heer Van der Meulen zegt dat op de plankaart ook een speciale aanduiding is opgenomen voor het gebied waarbinnen die parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

De heer Hopman merkt op dat de winkeliersvereniging er naar streeft 600 parkeerplaatsen te realiseren. Men is uitgekomen op 560. Hij denkt dat nooit aan het aantal van 92 voldaan kan worden op De Rede.

De heer Bijlsma antwoordt dat het berekend is. De inrichting van het plein verandert volledig. Het moet niet vergeleken worden met zoals het nu is.

De heer Hopman heeft gehoord dat er wat zou vervallen op het gebied van overkapping van promenades.

De heer Bijlsma denkt dat bedoeld wordt op de verbinding vanaf het Redeplein in de richting van Het Diep. Daar was een overkapte passage gepland. Het is de vraag of dit ook gedaan wordt. Wij men het centrum echt een centrum laten zijn, of wil men de helft in het weekend afsluiten. Een overdekte promenade gaat vaak samen met deuren die 's avonds als de winkels dichtgaan ook gesloten worden. Beide opties, overdekt en sluitbaar dan wel open en niet overdekt, zijn binnen dit plan mogelijk. In het plan zijn daarvoor geen bindende voorschriften opgenomen. De toelichting komt aan de orde als er met de ondernemers over gesproken wordt. Daarbij zijn ook de architecten aanwezig. Om alles tot in detail vast te kunnen leggen heeft men veel meer tijd nodig. Nu is het een bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit dat aangeeft binnen welke kaders er gebouwd moet worden. Het exacte plan dat door de architect en de ontwikkelaar wordt uitgewerkt moet passen in het bestemmingsplan.

De heer Hopman had verwacht deze avond een uitwerkingsstekening te zien. Al jarenlang heeft men globale tekeningen te zien gekregen. Hij gaat ervan uit dat met de betrokken winkeliers en de betrokken belanghebbenden over het uitwerkingsplan gediscussieerd wordt. Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de avond en dankt eenieder voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng.

