

2° WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN CENTRUM DRONTEN

# DEEL I

(WIJZIGING EX ART. 11 WRO)





## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
	1.1 Aanleiding tot de wijziging	3
	1.2 Essentie van de wijziging	3
	1.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	3
<b>2</b>	<b>Voorschriften</b>	<b>5</b>



## **1 TOELICHTING**

### **1.1 AANLEIDING TOT DE WIJZIGING**

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan Centrum Dronten in het uitwerkingsplan Centrumgebied is gebleken dat de maximaal toegelaten oppervlakte, die is vastgelegd in het bestemmingsplan, naar verwachting zal worden overschreden. Het bestemmingsplan verleent aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid de toegelaten maximale omvang voor detailhandel in beperkte mate te wijzigen. Aangezien uit distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er ruimte voor het verhogen van deze omvang voor detailhandel aanwezig is en de verhoging de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid niet overschrijdt wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

### **1.2 ESSENTIE VAN DE WIJZIGING**

In artikel 3, lid 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum Dronten is bepaald, dat binnen het plangebied maximaal 23.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan detailhandel aanwezig mag zijn. Artikel 15 lid 4 van diezelfde voorschriften verleent burgemeester en wethouders de bevoegdheid het geldende plafond te verhogen met maximaal 3.500 m<sup>2</sup> b.v.o., mits gefundeerd door een distributie-planologisch onderzoek. Van dat onderzoek dienen de resultaten openbaar te zijn.

In de thans bestaande situatie is in het plangebied circa 15.500 m<sup>2</sup> b.v.o. aan detailhandel aanwezig. Volgens de actuele stand van zaken gaan de plannen tot herstructurering van het centrumgebied ervan uit dat het plangebied in de toekomst circa 25.500 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel zal omvatten. Een deel van het bestaande winkelbestand zal worden geamoveerd en vervangen (circa 4.500 m<sup>2</sup> b.v.o.), een deel zal worden gehandhaafd (circa 11.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) en er zal tot nieuwbouw van winkels worden overgegaan (netto toevoeging, dus exclusief vervanging, van bijna 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o.).

Uit recent distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat de economische ruimte voor detailhandel in het centrumgebied van Dronten toeneemt van circa 24.500 m<sup>2</sup> v.v.o. in 2002 tot 28.500 m<sup>2</sup> v.v.o. in 2012. Na realisering van de hierboven beschreven plannen zal in het plangebied een winkelareaal van circa 25.500 m<sup>2</sup> b.v.o. ontstaan, wat overeenkomt met circa 22.500 m<sup>2</sup> v.v.o. De economische ruimte van het centrumgebied overtreft daarmee de oppervlakte aan winkels die op basis van de huidige plannen zal worden gerealiseerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn als bijlage van deze wijziging opgenomen. Om de beoogde ontwikkeling van het centrumgebied mogelijk te maken verhoogt deze wijziging de maximaal toelaten oppervlakte winkels van 23.000 tot 26.500 m<sup>2</sup> b.v.o. Hoewel in het kader van de bouwplanontwikkeling vooralsnog wordt uitgegaan van een toekomstig winkelareaal van circa 25.500 m<sup>2</sup> b.v.o. is het inspelend op mogelijke onvoorziene ontwikkelingen gewenst de maximale wijzigingsruimte die het bestemmingsplan biedt te benutten. Temeer, daar ook de uitkomsten van het distributie-planologisch onderzoek deze optie ondersteunen.

In het voorschrift behorende bij deze wijziging wordt artikel 3 lid 5 van het bestemmingsplan in de geschetste zin aangepast.

### **1.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

De onderhavige wijziging heeft in het kader van de inspraak vanaf 30 september 2002 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend.



## **2 VOORSCHRIFTEN**

### **Artikel 1**

Artikel 3 lid 5 van 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, wordt als volgt gewijzigd:

### **5 Detailhandel**

Binnen het plan kan de detailhandel maximaal 26.500 m<sup>2</sup> b.v.o. bedragen.

### **Artikel 2**

Deze wijziging kan worden aangehaald onder de naam '2<sup>e</sup> wijziging bestemmingsplan Centrum Dronten' van de gemeente Dronten.

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

De secretaris,

De voorzitter,





## BIJLAGE



**Masterplan Centrumgebied Dronten  
Commerciële ruimten in het centrumgebied  
Actualisering 2002**

Amersfoort, september 2002



## **INHOUD**

1. Inleiding
2. Draagvlakberekening en toetsing van het programma
3. Conclusies



## 1. Inleiding

Door het Instituut Midden en Kleinbedrijf (IMK) is in 1992 een distributie-planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd met als doel te bepalen in welke mate de winkelvoorzieningen in de kern Dronten kunnen worden uitgebreid. In het onderzoek zijn de koopkrachtbinding van de inwoners van Dronten en de koopkrachttoevoëring vanuit de omgeving bepaald. De resultaten van dit onderzoek zijn vertaald in een berekening van de distributieve uitbreidingsruimte. Tevens zijn aanbevelingen geformuleerd voor kwalitatieve verbeteringen van de ruimtelijke inrichting van het centrum.

In 1995 heeft het IMK het DPO voor de kern van Dronten geactualiseerd. De aanleiding hiervoor was het Masterplan voor het Centrumgebied dat in opdracht van de gemeente door het Stedenbouwkundig Bureau B5 is opgesteld. In het geactualiseerde DPO is aangegeven welke prioriteiten gesteld moeten worden bij de herontwikkeling en uitbreiding van het centrumgebied.

Als vervolg op het Masterplan is in 1996 door de gemeente de Projectnota Centrumgebied Dronten opgesteld. Deze nota bevat een plan van aanpak voor het vervolg van de planontwikkeling, waaronder de procedure voor de selectie van een projectontwikkelaar die als marktpartij bij de herontwikkeling zou worden ingeschakeld. In de Projectnota zijn de gegevens uit het IMK-rapport 1995 overgenomen met een beperkt aantal aanpassingen. Toegevoegd zijn onder meer de berekeningen voor de prognosejaren 2005 en 2010. Daarnaast is rekening gehouden met een beperking van de doorgroei van de koopkrachtbinding van de inwoners van Dronten.

De selectie van een marktpartij heeft geresulteerd in een Intentie-overeenkomst met Foruminvest B.V., een projectontwikkelaar die gespecialiseerd is in de realisering van winkelcentra. Deze Intentie-overeenkomst is gevolgd door een Samenwerkingsovereenkomst. Als onderdeel van de onderhandelingen over deze Samenwerkingsovereenkomst is een nieuw DPO opgesteld (Terp Kamerbeek Consultants, februari 1998) waarin op basis van het stedenbouwkundig plan een berekening van het bestaande en potentieel nieuwe winkelaanbod is gemaakt.

Vanaf juli 1999 wordt door de gemeente Dronten en Foruminvest gezamenlijk gewerkt aan de uitwerking van de plannen, bestaande uit het bouwen van woningen, de nieuwbouw van winkels, horeca, commerciële voorzieningen, maatschappelijke en culturele voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Inmiddels zijn de plannen voor het Centrumgebied gedetailleerd uitgewerkt en kan nauwkeurig worden bepaald waar commerciële ruimten gesloopt of gehandhaafd blijven en waar uitbreidingen mogelijk zijn. Deze uitgewerkte plannen wijken op een aantal onderdelen af van het stedenbouwkundig plan uit 1998 waarop de berekeningen van de distributieve uitbreidingsruimte zijn gebaseerd. In verband hiermee is aan Intra-Plan B.V. gevraagd het rapport van februari 1998 te actualiseren, rekening houdend met de laatste bevolkingsprognoses en de nieuwste inzichten op het gebied van consumptengedrag, winkelformules en economische kengetallen.

## 2. Draagvlakberekening en toetsing van het programma

Op basis van de uitgangspunten en onderzoekgegevens van het IMK en Terp Kamerbeek Consultants zijn de berekeningen voor de potentiële distributieve ruimte en overige commerciële ruimten opnieuw geactualiseerd. Op de volgende punten zijn de berekeningen aangepast. De nieuwste gegevens over de woningbouwproductie en het aantal inwoners zijn gebruikt voor de periode 1998-2002 en op basis hiervan is de prognose voor 2004-2012 bijgesteld. Uit de prognose blijkt dat het aantal gerealiseerde woningen iets lager ligt ten opzichte van eerdere prognoses. Ook wordt verwacht dat de gemiddelde woningbezetting sterker zal dalen. Dit resulteert in een lager inwoneraantal in 2012 dan aanvankelijk is geraamd;

in het rapport uit 1998 zijn de branchegroepen die gerekend worden tot de volumineuze detailhandel volledig buiten de berekening gehouden, zowel voor de potentiële bestedingen als voor het huidige winkelaanbod. Hierop is een kleine correctie aangebracht omdat detailhandel op het gebied van kleinmeubelen en meubelaccessoires wel in gewone winkelcentra zijn opgenomen;

in de supermarkten zijn ingrijpende vernieuwingen aangebracht in de winkelformules. Dit betreft een verbreding van het assortiment met veel kant en klaar maaltijden en een aanzienlijk ruimere inrichting om het winkelen meer comfort te geven. De wens bestaat om in de toekomst het assortiment verder uit te breiden met meer non-foodproducten. Deze ontwikkelingen leiden tot grotere winkels en een aanpassing van de kengetallen voor de vloerproductiviteit.

De berekening van de distributieve ruimte is volledig opgenomen in bijlage 1. Alle bedragen zijn in euro op prijspeil 1 januari 2002. Ten opzichte van de berekening uit 1998 zijn de nieuwste kengetallen voor consumententoonbankbestedingen gebruikt. De vloerproductiviteiten zijn aangepast op basis van het CBS-indexcijfer.

Een belangrijke aanpassing heeft nog betrekking op de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevloeiing. Aangenomen is dat de koopkrachtbinding van de eigen inwoners van de kern Dronten voor de dagelijkse artikelen zal stijgen tot 97%, mede omdat het aanbod vanaf 2004 sterk zal verbeteren en concurrerend aanbod ontbreekt.

De herontwikkeling en uitbreiding van het centrum van Dronten leidt ook tot versterking van het aanbod in de sector niet-dagelijkse goederen. Daarom is ook hiervoor een lichte stijging van de koopkrachtbinding opgenomen.

Het effect van de verbetering van het aanbod, met name waar het de niet-dagelijkse goederen betreft, zal ook positief doorwerken op het koopgedrag van inwoners uit de dorpen in het buitengebied. Daarom zal ook het aandeel van de koopkrachttoevloeiing vanaf 2004 enigszins toenemen.

De vloerproductiviteit in de dagelijkse sector zal bij de supermarkten niet veel toenemen, aangezien een belangrijk deel van de uitbreiding van de winkelvoeropervlakte benut wordt voor de verbetering van het winkelcomfort. De huidige supermarkten voldoen op dit moment beslist niet aan de eisen die de supermarktconcerns stellen aan hun nieuwe winkelformules.

Op basis van de uitgewerkte stedenbouwkundige plannen is de vloeropervlakte van de bestaande en nieuwe winkels, commerciële ruimten en horeca bepaald. Hieruit zijn de volgende basisgegevens af te leiden (tabel 1).

Tabel 1 Basisgegevens oppervlakten (m<sup>2</sup> b.v.o.) winkelcentrum Dronten

	Detailhandel	Commerciële diensten	Horeca
Huidig 2002 (1)	15.501	1.471	821
Te handhaven (2)	11.048	444	541
Sloop (3)	4.453	1.027	280
Nieuwbouw (4)	14.449	1.736	792
Totaal (2+4)	25.497	2.180	1.333

In tabel 2 is de ontwikkeling van de economische ruimte geplaatst naast de cijfers van de plannen voor het handhaven, slopen en nieuw bouwen van winkels. Bij de berekening van de economische ruimte voor het centrum van Dronten is rekening gehouden met het bestaande subcentrum Dronten-Zuid en een ruimtereservering voor het subcentrum Dronten-West



Tabel 2 Ontwikkeling en benutting distributieve ruimte (m<sup>2</sup> v.v.o.) in de detailhandel Centrum Dronten

Jaar	Economische ruimte	Bestaand	Nieuw	Totaal
1998	21.836	13.175	0	13.175
2000	23.218	13.175	0	13.175
2002	24.458	13.175	0	13.175
2004	26.539	9.390	13.004	22.394
2006	26.325	9.390	13.004	22.394
2008	27.069	9.390	13.004	22.394
2010	27.824	9.390	13.004	22.394
2012	28.524	9.390	13.004	22.394

### 3. CONCLUSIES

De berekening laat voor de huidige situatie (2002) een behoorlijk overschot aan distributieve ruimte zien. Dit is te verklaren uit het feit dat Dronten is uitgegroeid tot een kern met ruim 24.000 inwoners terwijl de winkelvoorzieningen hierop niet zijn aangepast. Er is in de plannen sprake van een inhaalslag en een kwaliteitssprong. Dit laatste blijkt onder meer uit het feit dat 4.450 m<sup>2</sup> b.v.o gesloopt wordt.

De uitbreiding van de commerciële dienstverlening past geheel binnen de kengetallen die voor een hoofdwinkelcentrum voor een kern van 25.000 inwoners met bijbehorend verzorgingsgebied gelden. Gebruikelijk is dat de ruimte voor commerciële dienstverlening en de horeca samen ongeveer 20% van de totale winkelopervlakte omvat. De cijfers voor het centrum van Dronten in de huidige situatie en de situatie na realisering van de plannen zijn opgenomen in tabel 1.

In deze cijfers zijn de commerciële dienstverlening en de horeca, die binnen het nieuwe Meerpaalcomplex worden gerealiseerd niet begrepen. Indien deze worden opgeteld bij de cijfers uit tabel 1 dan komt de verhouding uit op 25%. Het feit dat dit wat hoger uitvalt is te rechtvaardigen door de speciale positie die de vernieuwde Meerpaal in het centrumgebied inneemt.

Uit de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling van de economische ruimte in combinatie met de sloop van een aantal bestaande voorzieningen ruim voldoende is om in 2004 de plannen volledig te realiseren. Er blijft zelfs voldoende ruimte over om in Dronten-West een winkelsteunpunt te realiseren.