

De raad van de gemeente Dronten,

gelezen het voorstel van het college van 11 maart 2014, No. B14.000397;

gelet op het bepaalde in de artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de inhoud van bijgaand raadsvoorstel;

gezien het advies van de raadscommissie van april 2014;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan "Dronten - Heuvelpark (2015)" vanaf 22 augustus 2013 tot en met 3 oktober 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode zienswijzen zijn ingediend door:

- A. [redacted] (3 oktober 2013)
- B. [redacted] (16 september 2013)
- C. [redacted] (30 september 2013)
- D. [redacted] (20 september 2013)
- E. [redacted] (20 september 2013)
- F. [redacted] (20 september 2013)
- G. [redacted] (30 september 2013)
- H. [redacted] (18 februari 2014)

Overwegende dat het bestemmingsplan in het kader van de procedure hogere grenswaarde, op grond van de Wet geluidshinder, nogmaals ter visie heeft gelegen van 31 oktober 2013 tot en met 12 december 2013;

Dat tijdens deze periode de Sichting Dierenpark Dronten zijn brief van 3 oktober heeft ingetrokken en vervangen door de brief van 9 december 2013;

gezien de onderstaande inhoud van de zienswijzen en de bijbehorende overwegingen:

**A** [redacted]

**A1** Het bestemmingsplan Heuvelpark biedt ruimte voor diverse nieuwe activiteiten. Bovendien biedt het genoeg ruimte om terrein welke verloren gaat bij de bouw van het appartementengebouw aan De Noord te compenseren. De bouw van het appartementen gebouw is voor de gemeente een kans om geld te genereren voor de verbetering van het dierenpark. Dit is een positieve ontwikkeling. Randvoorwaarde blijft dat er geen oppervlakte voor het dierenpark verloren gaan.

#### Overweging

De eerste zinnen zijn mededelingen. De laatste zin is echter wel een zienswijze. Voor het dierenpark is de bestemming "Cultuur en Ontspanning" van toepassing. Het bestemmingsvlak op de verbeelding is vele malen groter dan de werkelijke situatie. Dit biedt voldoende ruimte om terrein dat voor een andere functie nodig is te compenseren.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**A2** Op dit moment ligt er een klacht over stank en geluidsoverlast van het dierenpark. Men is bang dat de nieuwe bouwmogelijkheden dichterbij het dierenpark leiden tot meer van dergelijke klachten door de nieuwe bewoners.

Overweging

Zolang het dierenpark zich houdt aan de voorschriften van zijn melding activiteitenbesluit (milieu) zijn dergelijke klachten niet gegrond. Nieuwe bewoners kunnen zien dat er een dierenpark gevestigd is op die locatie en kiezen er bewust voor om daar te gaan wonen. Dat betekent ook dat zij zo af en toe een onwelriekend luchtje en dierengeluiden voor lief moeten nemen.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**A3** Reclamant geeft aan dat zij graag op korte termijn met de gemeente via de privaatrechtelijke weg een aantal afspraken wil vastleggen.

Overweging

Deze opmerking is een constatering. Het eerste gesprek heeft reeds plaatsgevonden. Het gaat hier echter om een privaatrechtelijke regeling die niet in een bestuursrechtelijke procedure kan worden vastgelegd.

***De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**B** 

**B1** Reclamant geeft aan dat de bouw van een nieuw appartementengebouw aan de Noord het einde betekent van het dierenpark.

Overweging

De reactie onder A1 van Stichting Dierenpark Dronten geeft aan dat er geen reden is om aan te nemen dat dit bestemmingsplan een einde van het dierenpark betekent. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit wel het geval is.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**B2** Reclamant geeft aan dat de bouw van het appartementengebouw leidt tot de kap van oude bomen, het terug planten van nieuwe bomen geen compensatie is en niet mogelijk is binnen plangebied.

Overweging

Om de bouw en herinrichting van het terrein mogelijk te maken zullen er inderdaad enkele bomen gekapt moeten worden. Er bestaat echter geen wettelijke verplichting tot compensatie. In de totale herinrichting van het plangebied wordt echter nieuw groen aangeplant. Hierbij ontstaat een beeld van een groot groengebied in het stedelijk gebied van Dronten.

Deze herplant vindt wel degelijk plaats rondom het appartementengebouw en bij de herinrichting van het dierenpark.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**B3** Verder geeft reclamant aan dat er in de omgeving van het appartementengebouw niet past in de omgeving omdat daar alleen maar laagbouw aanwezig is

Overweging

In het hele gebied van het bestemmingsplan Heuvelpark is sprake van appartementengebouwen. Het appartementengebouw aan De Noord is 1,5 meter hoger dan de andere gebouwen.

Bovendien is dit gebouw een onderdeel van de Structuurvisie Hanzekwartier. In het Hanzekwartier zullen 4 hoogte accenten gerealiseerd worden van 21 meter. Daarbij zorgt het appartementengebouw aan de Noord van 16,5 meter voor een overgang naar het centrum waar de gebouwen 12 tot 15 meter hoog zijn. Overigens maakt de structuurvisie een gebouw van 6 bouwlagen (21 tot 24 meter hoog) mogelijk op deze locatie.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**B4** Een extra uitrit voor een nieuw appartementengebouw leidt tot verkeersonveilige situaties.

Overweging

Op De Noord en de aangrenzende gronden is de bestemming "verkeer en verblijf 1" gelegd. Deze strook is 30 meter breed. Binnen deze bestemming kan de nog te ontwerpen herinrichting gerealiseerd worden. Binnen deze bestemming zijn wegen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en waterpartijen mogelijk. Door deze bestemming zijn diverse verkeerskundige oplossingen mogelijk. Bovendien zal bij de herinrichting al het "niet bestemmingsverkeer" worden omgeleid. De Noord is nu al een 30 km weg. Bij de herinrichting zullen nog snelheid verlagende maatregelen getroffen worden. Er zal er geen sprake zijn van een verkeersonveilige situatie.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**B5** Door de bouw van het appartementengebouw zal de polderpionier verplaatst moeten worden.

Overweging

Dit klopt. Soms moet er iets wijken voor het grotere maatschappelijk belang. De gemeenteraad heeft geld beschikbaar gesteld voor de bouw van een replica van een oorspronkelijke pioniersbarak. Deze zal worden gebouwd op het terrein van het dierenpark. Deze barak zal gebruikt worden door de stichting geschiedschrijving Dronten. De Polderpionier zal voor deze barak geplaatst worden. Hierdoor zal dit kunstwerk een nog prominentere plek in Dronten innemen.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**B6** Ons vrije uitzicht verdwijnt en er zal sprake zijn van inkijk in onze woning en tuin.

Overweging

De voorkant van de woning aan De Zate ligt niet richting het appartementengebouw. Er is slechts sprake van beperking van het uitzicht aan de zijkant van de woning. Vaste jurisprudentie van de Raad van State geeft aan dat dat niemand blijvend recht heeft op vrij uitzicht. Bij het ontwerpen van het gebouw is er rekening gehouden met de bebouwing aan de andere kant van De Noord. Aan de straatzijde zit de ingang, het trappenhuis, de slaap- en badkamers. Hierdoor zal de inkijk beperkt blijven.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**B7** Verplaats het appartementengebouw naar de andere kant in de buurt van de Vlinder.

Overweging

Deze verplaatsing past niet in de structuur zoals die is neergelegd in het vastgestelde structuurplan Hanzekwartier. Door dit voorstel zou het probleem dan bij de bewoners van de

Vlinder neergelegd worden. Er is hier sprake van het NIMBY principe (not in my backyard) of wel niet bij mij zet het maar bij iemand anders.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

C

C1 Ons huis is aangewezen als monument, dan kan aan de overkant toch niet zomaar gebouwd worden.

Overweging

De woningen langs De Noord zijn inderdaad aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat hier echter om het beeldbepalende gevelbeeld. Dit betekent dat de gevels van de bestaande woningen niet veranderd mogen worden. Dit heeft geen enkele betekenis voor de ontwikkelingen aan de andere kant van De Noord.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

C2 De ontwikkeling gaat ten koste van de kwaliteit en uitstraling van het dierenpark.

Overweging

Zie B1.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

C3 Verplaats het appartementengebouw naar de andere kant in de buurt van de Vlinder.

Overweging

Zie B7.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

D

D1 Het appartementengebouw aan De Noord wordt veel te groot en past niet in de omgeving.

Overweging

In het hele gebied van het bestemmingsplan Heuvelpark is sprake van appartementengebouwen. Het appartementengebouw aan De Noord is 1,5 meter hoger dan de andere gebouwen.

Bovendien is dit gebouw een onderdeel van de Structuurvisie Hanzekwartier. In het Hanzekwartier zullen 4 hoogte accenten gerealiseerd worden van 21 meter. Daarbij zorgt het appartementengebouw aan de Noord van 16,5 meter voor een overgang naar het centrum waar de gebouwen 12 tot 15 meter hoog zijn. Overigens maakt de structuurvisie een gebouw van 6 bouwlagen (21 tot 24 meter hoog) mogelijk op deze locatie.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

D2 Ons huis is aangewezen als monument, met een dergelijk groot gebouw aan de overkant gaat deze status verloren.

Overweging

Zie C1.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

D3 Door de bouw van dit appartement vermindert de waarde van onze woning.

Overweging

Mocht dit het geval zijn dan kan reclamant na de vaststelling van het plan verzoeken om planschadevergoeding.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

D4 Door de bouw van een nieuw appartementen gebouw zo dicht op De Noord ontstaan verkeersonveilige situaties.

Overweging

Zie B4.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

D5 Reclamant geeft aan dat de bouw van het appartementengebouw leidt tot de kap van oude bomen en verstoring van de rust en uitstraling van het dierenpark.

Overweging

Zie B 2.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

D6 Verplaats het appartementengebouw naar de noordwest hoek van het plangebied.

Overweging

Zie B7.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**E. U.W. Sijmonsma, De Noord 24**

E1 Reclamant dat er door de bouw van appartementen in het gebied veel groen zal verdwijnen en dat het groene hart van Dronten daardoor geen groen hart meer is.

Overweging

Zie B2.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

E2 Door alle nieuwbouw in het gebied is de verkeersdruk toegenomen en het parkeren is voor de bewoners van De Noord en hun bezoek een probleem geworden. Dit zal door de nieuwe plannen alleen maar toenemen.

Overweging

Zie D3.

Bij alle nieuw te bouwen appartementengebouwen is ondergronds parkeren onder het gebouw verplicht. Bovendien wordt er genoeg parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers e.d. Dit alles binnen het plangebied en niet op of aan De Noord. De parkeerdruk zal hierdoor niet toenemen.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

E3 Ons huis is aangewezen als monument, met een dergelijk groot gebouw aan de overkant gaat deze status verloren.

Overweging

Zie C1.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

E4 Verplaats het appartementengebouw naar de andere kant in de buurt van Kerk, de Vlinder of naar de oude locatie brandweer kazernes of Agrifirm.

Overweging

Zie B7.

Voor de genoemde locaties in het Hanzekwartier staan al gebouwen gepland met een zelfde of grotere hoogte.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

E5 Door de bouw van het appartementengebouw zal de polderpionier verplaatst moeten worden.

Overweging

Zie B6.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F. 

F1 Dit bestemmingsplan is niet compleet omdat de tekeningen van de herinrichting van De Noord en het dierenpark ontbreken.

Overweging

Een bestemmingsplan is niet bedoeld om tot in detail alle plannen in te bestemmen. Het geeft de kaders waarbinnen de herinrichting van de gebieden kunnen plaatsvinden. Voor het dierenpark is voor een veel groter plangebied dan op dit moment in gebruik een ruime bestemming cultuur en ontspanning opgenomen. Binnen deze bestemming is veel meer mogelijk dan tot nu toe. Voor De Noord en de aangrenzende gronden is de bestemming "verkeer en verblijf 1" opgenomen. Deze strook is 30 meter breed. Binnen deze bestemming kan de nog te ontwerpen herinrichting van de Noord gerealiseerd worden. Binnen deze bestemming zijn wegen, parkeerplaatsen, voet en fietspaden, groenvoorzieningen en waterpartijen mogelijk. Door deze bestemming zijn diverse verkeerskundige oplossingen mogelijk

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F2 Ons huis is aangewezen als monument, met een dergelijk groot gebouw aan de overkant gaat deze status verloren.

Overweging

Zie C1.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F3 Reclamant geeft aan dat de bouw van een nieuw appartementengebouw aan de Noord het einde betekend van het dierenpark.

Overweging

Zie B2.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F4 Reclamant geeft aan dat de bouw van het appartementengebouw leidt tot de kap van oude bomen en verstoring van de rust en uitstraling van het dierenpark.

Overweging

Zie B2.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F5 Het appartementengebouw aan De Noord wordt veel te groot en past niet in de omgeving.

Overweging

Zie B3.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F6 Het appartementengebouw aan De Noord staat in de weg bij de herinrichting van De Noord en zal leiden tot verkeersonveilige situaties.

Overweging

Zie B4.

Het appartementengebouw staat op 10 meter van deze bestemming en staat niet in de weg aan de herinrichting. Ook zal er geen sprake zijn van een verkeersonveilige situatie.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F7 Door de bouw van het appartementengebouw zal de polderpionier verplaatst moeten worden.

Overweging

Zie B7.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

F8 Verplaats het appartementengebouw naar de andere kant tegenover de Vlinder.

Overweging

Zie B7.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

G. 

G1 Reclamant geeft aan dat de bouw van een nieuw appartementengebouw aan de Noord het einde betekend van het dierenpark.

Overweging

Zie B1.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

G2 Reclamant geeft aan dat de bouw van het appartementengebouw leidt tot de kap van oude bomen welke niet gecompenseerd kunnen worden in het centrum.

Overweging  
Zie B2.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**G3** Ons huis is aangewezen als monument, met een dergelijk groot gebouw aan de overkant gaat deze status verloren.

Overweging  
Zie C1.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**G4** Het appartementengebouw aan De Noord wordt veel te groot en past niet in de omgeving.

Overweging  
Zie B3.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**G5** Het appartementengebouw aan De Noord zal leiden tot verkeersonveilige situaties mede omdat er in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de toegenomen verkeersdruk.

Overweging  
Zie B4.

Door de nog te nemen verkeersmaatregelen zal de toename van de verkeersdruk in goede banen geleid worden. Van verkeersonveilige situaties zal ook geen sprake zijn

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**G6** Ons vrije uitzicht verdwijnt en er zal sprake zijn van inkijk in onze woning en tuin.

Overweging  
Vaste jurisprudentie van de Raad van State geeft aan dat dat niemand recht heeft op blijvend vrij uitzicht. Bij het ontwerpen van de gebouwen is er rekening gehouden met de bebouwing aan de andere kant van De Noord. Hierdoor zal de inkijk beperkt blijven. Mocht er desondanks toch sprake zijn van ondervonden schade kan reclamant gebruik maken van de wettelijke planschade regeling.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**G7** Door de bouw van het appartementengebouw zal de polderpionier verplaatst moeten worden.

Overweging  
Zie B5.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

**G8** Verplaats het appartementengebouw naar de andere kant tegenover de Vlinder.

Overweging  
Zie B7.

***De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***



H onbekend

Overweging

Deze zienswijze is te laat ingediend, en niet voorzien van naam en adres.

**De zienswijze is niet ontvankelijk.**

**Ambtelijke wijzigingen.**

*Eerste wijziging*

Op de verbeelding is het bouwblok van het appartementengebouw aan de Noord niet correct weergegeven. Na definitieve inmeting voor de verkoop van de gronden is gebleken dat het bouwblok te dicht op de Zate en te dicht op de Noord is geprojecteerd. Daarom zal de verbeelding gewijzigd worden vastgesteld conform bijgevoegde tekening.

*Tweede wijziging*

Op de verbeelding is het bouwblok voor het dierenpark te klein weergegeven. Daarom wordt het bouwblok in noordelijke richting (De Zate) 10 meter en in oostelijke richting (De Noord) 20 meter vergroot (zie bijgevoegde tekening).

**B E S L U I T:**

- I. De zienswijze van een anonieme reclamant niet ontvankelijk te verklaren;
- II. De zienswijzen van reclamanten onder A t/m G ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;
- III. Het bestemmingsplan "Dronten - Heuvelpark (2015)" op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen door;
  - a. op de verbeelding het bouwblok voor het appartementengebouw aan De Noord op te schuiven conform bijgevoegde tekening;
  - b. op de verbeelding het bouwblok voor het dierenpark te vergroten conform bijgevoegde tekening;
- IV. Voor de overige delen het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Dronten - Heuvelpark (2015)";
- V. Geen exploitatieplan voor het onder III genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Dronten, 24 april 2014

de raad van Dronten,

  
D. Petrusma  
griffier

  
mr. A.B.L. de Jonge  
voorzitter