



Nota zienswijzen

Wijzigingsplan 'Dronten-Hanzekwartier-De Noord 48 (20402)'

21 september 2021

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK

- | | | |
|----|-------------|--------|
| 1. | Inleiding | pag. 3 |
| 2. | Zienswijzen | pag. 4 |

Bijlagen:

1. Publicatie ter visie ontwerp bestemmingsplan
2. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)

1. INLEIDING

Voor u ligt de nota zienswijzen voor het ontwerp wijzigingsplan 'Dronten-Hanzekwartier-De Noord 48 (20402)'. Dit ontwerp wijzigingsplan lag in de periode van 20 mei 2021 tot en met 1 juli 2021 ter inzage voor een ieder. Voorafgaand aan de ter visie legging is op 19 mei 2021 openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant, de FlevoPost en op de gemeentelijke website: www.dronten.nl. Het plan was digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. De advertentie (kennisgeving) is opgenomen in bijlage 1 bij deze nota.

Gedurende de termijn is er 1 zienswijze van 5 reclamanten binnengekomen. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en voorzien van beantwoording. Ook is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Indien aan de orde is aangegeven hoe het plan is aangepast. Indiener van een zienswijze wordt hierover geïnformeerd.

Deze nota zienswijzen is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het college zal vervolgens het bestemmingsplan al dan niet vaststellen. Hierna staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. ZIENSWIJZEN

Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijze met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording. In bijlage 2 bij deze nota is de oorspronkelijke zienswijze (geanonimiseerd) opgenomen.

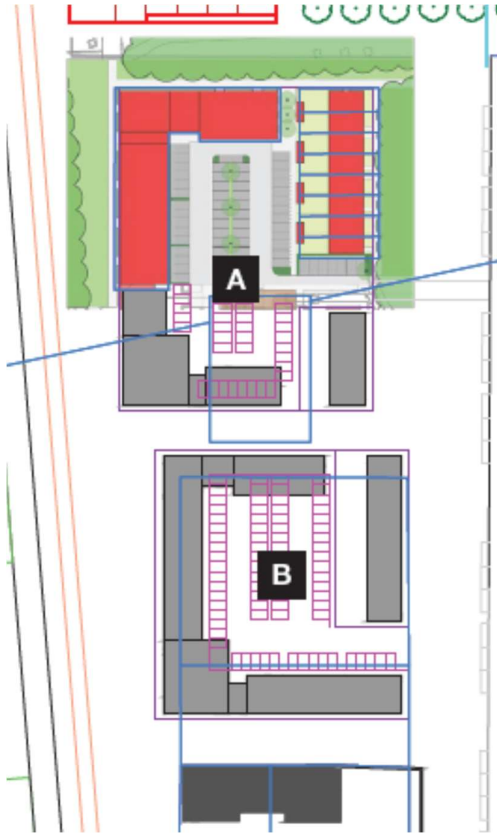
Zienswijze 1

Op 29 juni 2021 is er een 1 schriftelijke zienswijze ingediend namens 5 reclamanten. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend.

- 1.1. Reclamanten geven aan dat het hun niet duidelijk is geworden hoe wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuur en bebouwing?

Reactie

Met de bestaande groenstructuur en bebouwing wordt bedoeld de nieuwbouw aan het Otoplein 1 t/m 70. De nieuwbouw aan De Noord 48 sluit daar bij aan (zie figuur 1). Hiermee ontstaat er één geheel, welke voldoet aan de voorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan Hanzekwartier.



- 1.2. Reclamanten geven aan dat zij contact hebben gehad met de Ontwikkelaar ISPA, die verschillende toezeggingen heeft gedaan. Deze toezeggingen zijn tot op moment van indiening van de zienswijze niet nagekomen.

Reactie

De gemeente gaat niet over gemaakte afspraken tussen projectontwikkelaar en

reclamanten. Voor zover de gemeente bekend is, is er ondertussen contact geweest tussen beide partijen, en zijn genoemde zaken doorgesproken.

- 1.3 Reclamanten geven aan dat zij hechten aan hun privacy en geen inkijk wensen.

Reactie

In Nederland heeft niemand recht op blijvend vrij uitzicht en ook is er geen garantie dat er geen enkele inkijk ontstaat. De Structuurvisie Hanzekwartier is van april 2012 en het bestemmingsplan Hanzekwartier is van 2016. In beide plannen is duidelijk dat zowel het bouwvolume en de bouwhoogten fors toenemen. De aard van deze omgeving breng met zich mee dat sprake is van een dichte bebouwing en (vrij) intensieve bewoning

De reclamant die eigenaar is van de bedrijfswoning, heeft in mei 2013 toestemming gekregen voor de verbouwing van hun pand. Voorafgaand hieraan zijn reclamanten door de gemeente gewezen op de consequenties van de plannen voor Het Hanzekwartier.

Tijdens de ruimtelijke procedure rondom bestemmingsplan Hanzekwartier hebben reclamanten geen zienswijze ingediend. In dit bestemmingsplan werd door een wijzigingsbevoegd deze bouw mogelijk gemaakt. Men was op de hoogte van de toekomstige ontwikkelingen en heeft toch hun verbouwingsplan doorgezet. Het dakterras bevindt zich op 20 meter van de beoogde ontwikkeling. Een afstand van 20 meter is in een omgeving als de onderhavige normaal.

Overigens bestaat de vermeende inkijk uit een raam op de zolderverdieping van de hoekwoning aan de kant van de Grutto. Vanuit de appartementen is geen of slechts beperkt zicht op het dakterras.

Daarbij: uit het bepaalde in het artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrans geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd die uitzicht geven op de percelen van anderen. Hiermee is gewaarborgd dat (toekomstige) woningen geen ramen en deuren met uitzicht op de woningen en tuinen van anderen zullen hebben. Dit artikel staat er niet aan in de weg dat op de bovenverdiepingen van het hoofdgebouw ramen of balkons met uitzicht op de percelen van anderen worden gerealiseerd. In onderhavig geval is de afstand tot de woningen van appellant 20 meter. Mede om deze reden kan er, mede gelet op de aard van de omgeving, geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant.

- 1.4 Reclamanten geven aan dat in de toelichting maar 1 bedrijf genoemd wordt en niet het 2e bedrijf of de bedrijfswoning.

Reactie

De toelichting heeft geen juridische consequenties. De activiteiten aan de Noord 40-42 en 44 past in het geldende bestemmingsplan, er zijn geen gevolgen voor het niet noemen van het 2^e bedrijf en de bedrijfswoning.

- 1.5 Voor het bedrijf aan De Noord 40-42 en 44 zijn kabels in de ondergrond aangelegd langs de gevels van de gebouwen aan De Noord naar het station. Deze zijn voor de bedrijfsvoering noodzakelijk en kunnen niet verplaatst worden

Reactie

Op dit moment zijn er geen plannen om de kabels te verplaatsen. Indien dit in de toekomst eventueel noodzakelijk is zal de gemeente deze kabels verleggen. De gemeente zal ervoor zorgen dat de bedrijfsvoering van reclamanten niet in gevaar gebracht wordt.

- 1.6 Reclamanten geven aan dat hun panden bereikbaar moeten blijven voor onderhoud, bezoekers en laden en lossen ten behoeve van hun bedrijf.

Reactie

Voor de bewoners van het nieuw te bouwen complex worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, gedeeltelijk op eigen terrein en gedeeltelijk in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen worden ontsloten vanuit De Grutto. De ontsluiting van De Noord 40-42 en 44 vindt plaats via De Noord en via de hieraan gelegen parallelweg. Hier zal geen verandering in komen. Bij een herinrichting/aanpassing van de parallelweg zal de gemeente er overigens voor zorgen dat, in overleg met reclamanten, er geen beperkingen ontstaan.

- 1.7 Reclamanten maken zich zorgen over eventuele geluidsoverlast die de nieuwe bewoners kunnen ervaren.

Reactie

Er is hier sprake van een bestaand bedrijf welke past in het geldende bestemmingsplan. Dit bedrijf zit al vele jaren op deze locatie. Achter dit bedrijf zitten de woningen van De Grutto (op 28 meter). In al die jaren dat het bedrijf hier zit zijn er geen klachten over geluidsoverlast ingediend. Tussen de dichtstbijzijnde nieuwbouw woning en het pand aan De Noord 44 zit ongeveer 20 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het aspect geluid en hieruit blijkt dat aan de geldende geluidsnormen wordt voldaan.

- 1.8 Reclamanten geven aan dat zij vrezen dat de parkeerplaatsen voor hun pand gebruikt gaan worden door bewoners en bezoekers van de nieuwbouw en vragen om een parkeerverbod.

Reactie

Daar waar het gaat om eigen parkeerplaatsen van het bedrijf, kunnen reclamanten zelf een parkeerverbod instellen. De parkeerplaatsen voor het pand zijn eigendom van de gemeente. Dit zijn openbare parkeerplaatsen en de gemeente is niet bereid om deze (op voorhand) expliciet toe te wijzen aan het pand van reclamanten. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen volgens de nota parkeernormen Dronten 2016. Het is dan ook niet de verwachting dat de openbare parkeerplaatsen bij het pand van de reclamanten worden ingenomen door bewoners van het nieuwbouwplan.

- 1.9 Reclamanten geven aan dat de groenstrook achter hun panden behouden moeten blijven

Reactie

Voorliggend wijzigingsplan ziet niet op de groenstrook en de panden van reclamanten. Deze opmerking is niet relevant.

- 1.10 Reclamanten eisen een nulmeting ten aanzien van scheuren in hun eigen pand en eisen dat het slopen en heiwerk tussen 8.00 en 19.00 uur wordt uitgevoerd

Reactie

Deze eisen kunnen niet door de gemeente verplicht worden gesteld in een bestemmingsplan. Reclamanten zullen dit in overleg met de projectontwikkelaar moeten regelen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. PUBLICATIE

Ontwerp wijzigingsplan **Dronten-Hanzekwartier-De Noord 48 (20402)**

artikel 3.6. lid a Wro

Het college van Dronten maakt bekend dat er voor het ontwerp wijzigingsplan "**Dronten-Hanzekwartier-De Noord 48 (20402)**" **besluiten ter inzage liggen**. Het ontwerp wijzigingsplan aan de Noord 48 te Dronten en maakt de bouw van 16 rijwoningen en 63 appartementen mogelijk.

De volgende ontwerp besluiten liggen ter inzage;

1. Ontwerp wijzigingsplan "**Dronten-Hanzekwartier-De Noord 48 (20402)**" op grond van de Wet ruimtelijke ordening;
2. besluit (vormvrije) mer(-beoordeling) op grond van de Wet milieubeheer
3. besluit hogere waarde op grond van de Wet Geluidhinder

U kunt de betreffende stukken van **20 mei 2021 tot en met 1 juli 2021** (6 weken) inzien bij:

- de publieksbalie van het gemeentehuis op afspraak;
- www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

Tijdens de inzagetermijn kunt u een schriftelijke zienswijze indienen bij het college van de gemeente Dronten, t.a.v. team Gebiedsontwikkeling, Postbus 100, 8250 AC DRONTEN. U kunt geen zienswijze per e-mail indienen. Ook kunt u tijdens deze termijn mondeling een zienswijze indienen. Dit kan door een afspraak te maken met mw. B. van den Heuvel via 14321.

Na vaststelling van het wijzigingsplan door het college ligt het plan ter visie met de mogelijkheid tot het indienen van beroepschriften en/of een voorlopige voorziening bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak.

Dronten, 19 mei 2021.

Het college van Dronten,
secretaris, drs. T. van Lenthe;
burgemeester, drs. J.P. Gebben.

BIJLAGE 2. ZIENSWIJZEN (GEANONIMISEERD)

DIV
29 JUNI 2021

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders
Postbus 100
8250 AC Dronten

Dronten, 28 juni 2021

Onderwerp: **zienswijze**

Betreft : Besluiten ontwerp wijzigingsplan Dronten-Hanzekwartier De Noord 48 (20402)

Geacht College,

Hierbij willen wij onze zienswijze indienen naar aanleiding van uw besluit ontwerp wijzigingsplan Dronten-Hanzekwartier De Noord 48 (20402).

In het ontwerp staat onder meer aangegeven dat er wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuur en bestaande bebouwing in de omgeving. Ons is niet duidelijk geworden op welke wijze dat gaat plaatsvinden. In een gesprek dat wij mochten hebben met de projectontwikkelaar hebben wij onze zorgen over een aantal aspecten uitgesproken. Wij vinden hier nog niets van terug in het ontwerp.

Op dit moment grenst ons pand met achtergelegen tuin direct aan het pand van Rikken. De muur is nu een mooie scheiding welke zorgdraagt voor voldoende privacy. Er is aangegeven dat wanneer het pand Rikken gesloopt is, de afscheiding tussen onze tuin en de muur van het pand Rikken is verdwenen. Wij willen daar een adequate oplossing voor en wel zodanig dat onze privacy gewaarborgd blijft. ISPA, de projectontwikkelaar, heeft ons aangegeven dit met de gemeente Dronten te zullen opnemen. Over de ontwikkelingen daarvan zijn wij (nog) niet op de hoogte gesteld. Op voorhand dient dit voor ons in samenspraak met ons te worden geregeld.

Met ISPA was de afspraak gemaakt dat zij ons tekeningen met maatvoeringen zouden doen toekomen aangaande de ruimte tussen onze gebouwen en het te realiseren appartementen-/woningcomplex.

Achter ons op de 1^e etage gelegen appartement ligt een dakterras. Ook hier hebben wij aangegeven dat wij zeer gesteld zijn op onze privacy en geen inblik willen. Door ISPA is aangegeven dat het appartementencomplex aan onze zijde 3 tot 4 etages zouden hebben. De 4^e etage zou rijken tot waar ons dakterras begint, zodat wij geen inblik hebben en derhalve kunnen blijven genieten van onze privacy. Wanneer wij de tekeningen bekijken, dan lijkt het erop dat de 4^e etage zich uitstrekt tot voorbij ons terras. Dat is dus in tegenstelling tot de gedane toezegging.

Op pagina 29 van de rapportage onder Planspecifiek staat onder meer vermeld: ".... Het bedrijf dat aan de zuidkant van het gebied grenst betreft een verzekeringsmakelaar." Dat is gedeeltelijk juist. Waarom is hier zowel het woonhuis als het bedrijf van Van de Klundert Telecommunicatie B.V. niet in meegenomen? Dit bedrijf bouwt onder meer telecommunicatiesystemen in. De opdrachtgevers zijn zowel nationaal als internationaal. Van de Klundert Telecommunicatie B.V. monteert, installeert en test elektrotechnische apparatuur ten behoeven van de veiligheid van het spoornet. Voor dit werk zijn zowel koperen- als glasvezelkabels aangelegd langs de gevels van de gebouwen aan De Noord naar het station. Deze kabels kunnen om technische redenen niet worden verlengd. Het monteren, installeren en testen geschiedt op de locaties De Noord 40-42 en De Noord 44 te Dronten.

De vraag is of in het benoemde onderzoek de richtlijn van 10 meter is meegenomen. De conclusie kan niet anders zijn dan dat dan de rapportage onvolledig en dus incompleet is.

1 - 2 - 3

Verder merken wij op dat tussen de huidige gevel van Rikken en ons pand (de noordgevel) (oude-) leidingen liggen. Deze leidingen dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor onderhoud, reparatie, etc. Dit geldt overigens ook voor eventueel onderhoud, bereikbaarheid van de gevel van ons pand. Hoofdstuk 3.4 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid.

Tussen het pand de Noord 40-42 en De Noord 44 is een doorgang naar achteren. Deze doorgang wordt gebruikt door vrachtwagens met of zonder aanhangwagens en trekkers met (3-assige) opleggers voor het laden en lossen. Is rekening gehouden met het geluid dat dit verkeer met zich meebrengt? Laden en lossen gebeuren op onregelmatige tijden. Deze wagens hebben draaiende motoren en ook het laden en lossen is niet geluidloos. Het moge duidelijk zijn dat wij een ongestoorde bedrijfsvoering willen blijven uitoefenen! Dit dient dan ook te worden vastgelegd voor nu en in de toekomst.

Ten aanzien van het parkeerbeleid willen wij opmerken dat wij een ongestoorde toegang willen behouden voor genoemde vrachtwagens en trekkers met opleggers. Op dit moment kunnen deze wagens nog net hun insteek maken naar het achtergelegen terrein. Ook dienen de parkeerplaatsen voor ons pand aan De Noord 40-42 en 44-46 voor ons beschikbaar te blijven voor bezoekers van zowel het assurantiëkantoor van Correct Verzekerd als wel bezoekers van ons bedrijf en privé. (Wanneer er zoveel appartementen en woningen worden gebouwd als in de plannen zijn opgenomen, dan, zoals de praktijk nu al laat zien bij de parkeerplaatsen van Rikken, vrezen wij dat deze parkeerplaatsen worden ingenomen door bewoners dan wel bezoekers van het te ontwikkelen complex.). Hier dient derhalve een voorziening als bijvoorbeeld NP (Niet Parkeren) te worden aangebracht op de parkeerplaatsen voor genoemde panden.

Bij eventuele aanpassingen van de parkeerplaatsen langs de ventweg, dus ook voor onze panden langs, dient er rekening te worden gehouden met diverse leidingen (water, gas, elektra, data, etc.) die uit onze panden onder de parkeerplaatsen doorlopen.

De groenstrook achter ons pand De Noord 40 – 42 en 44-46 (langs de Grutto) dient te worden behouden. In de aldaar aanwezig bomen zijn diverse vogelsoorten aanwezig, zoals bonte spechten, merels, spreeuwen, vinken, roodborstjes, etc. Daarbij komt tevens dat deze groenstrook ons de nodige privacy biedt.

Tenslotte merken wij op dat mocht er gesloopt en gebouwd gaat worden dat er op vooraf een nulmeting dient plaats te vinden voor onze panden. Wij stellen hierbij voor dat Hanselman uit Arnhem deze nulmeting, voor rekening van de ontwikkelaar, uitvoert. Deze nulmeting dient ook in ons bezit te worden gesteld. Het slopen en heiwerk dient daarnaast uitgevoerd te worden tussen 08.00 uur en uiterlijk 19.00 uur op werkdagen.

Zoals u kunt lezen zitten wij nog met veel vragen waarop wij een antwoord willen ontvangen. Ofwel, beter op de voorhand alles afgekaderd dan later problemen en/of bezwaren.

Wij willen aangeven dat wij op zich niet tegen de bebouwing met appartementen en woningen zijn, maar willen wel dat met vorenstaande aspecten rekening wordt gehouden en dat dit op tijd met ons wordt gecommuniceerd.

Uw bericht zien wij graag omgaand tegemoet.

1-2-8

