

Herontwikkeling Flevomanegelocatie

Participatiedossier

Gemeente Dronten en Trebbe

OKTOBER 2022

Inhoud

1. Participatie **uitgangspunten**
2. Participatie **tijdslijn**
3. Participatie **uitkomsten**

Bijlagen

- a. Verslag bijeenkomst maart 2021
- b. Presentatie en verslag bijeenkomst april 2021
- c. Terugkoppeling bijeenkomst oktober 2021
- d. Verslag bijeenkomst november 2021
- e. Presentatie en vraag- en antwoordlijst digitale buurtbijeenkomst december 2021
- f. Verslagen tekensessies januari 2022 en overleggen met de buurt in april en augustus 2022

Herontwikkeling Flevomanegelocatie

Participatieuitgangspunten

Gemeente Dronten en Trebbe

OKTOBER 2022

Representativiteit	Deelnemers zijn representatief voor belaste of belanghebbende bewoners
Onafhankelijkheid	Het participatieproces is onafhankelijk en onpartijdig
Vroeg in het proces	Participatie vindt zo vroeg mogelijk plaats dat het zinvol is en resultaten gebruikt kunnen worden
Invloed	De participatie heeft aanwijsbaar effect op het programma, project, beleid of besluitvorming
Transparantie	Proces is transparant voor deelnemers en voor bewoners die niet deelnemen maar wel belanghebbend zijn
Beschikbaarheid middelen	Relevante informatie, toegang tot experts, tijd en materialen zijn voor iedereen beschikbaar
Heidere omschrijving participatie	De aard, omvang, reikwijdte en verwachte uitkomst van de participatie is helder beschreven
Gestructureerde besluitvormingsprocedure	Er wordt duidelijk hoe tot een besluit is gekomen, wat de onderbouwing is en in welke mate dit ondersteund wordt
Kosten effectiviteit	De tijdsduur en kosten van de participatieprocedure zijn in balans met wat de participatie oplevert

Uitgangspunten participatie

Gemeente Dronten en Trebbe hebben voor het participatietraject aansluiting gezocht bij de participatieladder van de nieuwe Omgevingswet die in juli 2022 in werking treedt.

Bij het invullen van de stappen hebben we de criteria voor effectieve bewonersparticipatie aangehouden.

Verschillende vormen van participatie

Vanuit de participatieladder hebben we burgers op verschillende manieren betrokken bij de invulling van het plan, op diverse niveaus (informerende, consulterende en coproductieve) en via verschillende kanalen, waarbij naast mail, brieven en krantberichten het platform van de gemeente dronten (www.dronten.ikpraatmee.nl) een belangrijk medium is geweest om belanghebbenden te bereiken.

Via digitale bijeenkomsten, offline bijeenkomsten en overleggen met specifieke belanghebbenden hebben we burgers betrokken bij de vormgeving van het plan. Terugkoppeling van uitkomsten van bijeenkomsten verliep via e-mail en het gemeentelijke platform.

Op www.uniekwonendronten.nl staat een woonwensenenquête die inmiddels door meer dan 700 (toekomstige) bewoners is ingevuld.



Herontwikkeling flevomanegelocatie Dronten

Herontwikkeling Flevomanegelocatie

Participatietijdlijn

Gemeente Dronten en Trebbe

OKTOBER 2022

Maart 2021 Digitale bijeenkomsten

Gemeente Dronten organiseerde digitale bijeenkomsten. Aan de hand van de input die is opgehaald tijdens deze bijeenkomsten, is invulling gegeven aan de Richtlijnen die door de gemeente zijn vastgesteld voor de ontwikkeling van de Flevomanegelocatie.

Zie voor de opgehaalde input het hoofdstuk 'participatieuitkomsten'.

April 2021 Digitale bijeenkomsten

De gemeente Dronten koppelde tijdens deze bijeenkomsten terug welke richtlijnen gelden voor het ontwikkelen van het Flevomanegelocatie. De Richtlijnen zijn aan het ontwerpteam (o.l.v. Trebbe) meegegeven.

Oktober 2021 Buurtbijeenkomst

Trebbe organiseert samen met de gemeente een buurtbijeenkomst in de manege. Trebbe presenteerde de eerste opzet van het plan. De opgehaalde reacties en suggesties zijn teruggekoppeld aan omwonenden en zoveel mogelijk meegenomen in het plan.

November 2021 Bijeenkomst omwonenden *Majoraan, De Ruiter, Concourslaan*

Een aantal omwonenden hadden kenbaar gemaakt specifieke bezwaren te hebben tegen het plan o.a. over de groensingel en ontsluiting. We hebben hen uitgenodigd voor een gesprek op locatie. We zijn samen door de wijk gelopen en hebben bekeken tot welke oplossingen we samen konden komen.

December 2021 Buurtbijeenkomst

Door corona is dit een digitale bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst heeft Trebbe het aangepaste plan met daarin waar mogelijk de opgehaalde suggesties en opmerkingen van omwonenden gepresenteerd.

Januari 2022 Tekensessies omwonenden *De Ruiter, Concourslaan en De Lipizzaner*

Bewoners van de Concourslaan, De Lipizzaner en De Ruiter waren in twee aparte sessies uitgenodigd om samen met landschapsarchitect Cees Maris invulling te geven aan de groensingel tussen het plangebied en De Ruiter cq Concourslaan en De Lipizzaner. Daarnaast werd samen met bewoners van De Lipizzaner en Concourslaan en met de architect gekeken naar invulling van de kopgevels aan de westzijde van het plan.

April 2022 Gesprekken omwonenden

In april heeft Trebbe zowel met bewoners van de Concourslaan als bewoners van de Pimpernel in aparte overleggen gesproken over de planvorming en waar mogelijk de uitwerking aangepast.

Augustus 2022 Gesprekken omwonenden

In augustus heeft Trebbe met bewoners van de Concourslaan gesproken. Een verslag van dit overleg is bij dit participatiedossier gevoegd.

Herontwikkeling flevomanegelocatie Dronten

Herontwikkeling Flevomanegelocatie

Participatieuitkomsten

Gemeente Dronten en Trebbe

OKTOBER 2022

In plan opgenomen n.a.v. participatie

De opgehaalde input hebben we zoveel mogelijk in het plan proberen te verwerken. De wijzigingen die dit heeft opgeleverd voor het plan beschrijven we in dit hoofdstuk.



Eerste planopzet gepresenteerd 12 oktober 2021

Vastgelegd in Richtlijnen op aangeven omwonenden:

- Maximaal aantal woningen
- Maximale bouwhoogtes
- Maximaal groen plankaders
- Voorkomen 'blokkendozen-architectuur'
- Posities ontsluitingen

Doorgevoerde wijzigingen n.a.v. 12 oktober:

- Ontsluiting op De Zuid verlegd naar huidige ontsluiting van het manegerrein
- Appartementen op het erf naar achter verschoven
- Aanpassing ontsluiting Concourslaan, aandacht voor veiligheid o.a. door toevoegen drempel



Tweede planopzet 23 november 2021

Herontwikkeling Flevomanegelocatie

Participatieuitkomsten

Gemeente Dronten en Trebbe

OKTOBER 2022



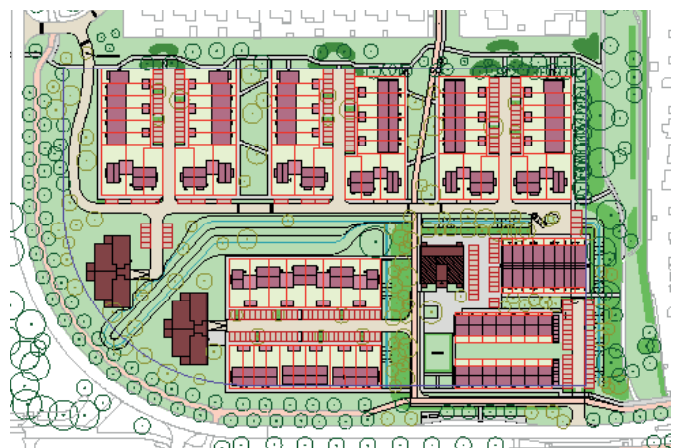
Derde planopzet 21 december 2021

Input vanuit schetssessies Januari 2022:

- Diverse punten en suggesties, zie de verslagen in bijlage F

Doorgevoerde wijziging n.a.v. 23 november:

- Woningen versmalt en opgeschoven aan zijde Concourslaan en De Lipizzaner om bestaande bomen te kunnen laten staan



Overleggen april en augustus:

Zie bijgevoegd verslag. Onder andere:

- Verleggen aftakking schelpenpad aan noordzijde
- Aanplant bossage ter hoogte parkeerkoffers en op kop Concourslaan tegen inschijnende lichten
- Verlagen bouwhoogtes in bestemmingsplan

Bijlage A

Verslag bijeenkomst maart 2021

Algemeen

1. **Is er ook een vaste doelstelling voor het aantal woningen? / Is er een verplicht aantal woningen dat gebouwd moet worden op het perceel? / In hoeverre is ca 150 woningen uitgangspunt? / hoe zijn jullie bij 150 woningen gekomen? / Is 150 woningen een streefgetal, of moeten er 150 woningen worden gebouwd om dit plan financieel mogelijk te maken? / Waarom 150? Waar is die keuze op gebaseerd?**

Het realiseren van 150 woningen is geen doelstelling op zich. In de planvorming is 150 een gemiddelde woningdichtheid die passend is voor een gebied met woningen in de vrije sector met een gemengd woningbouwprogramma. Daarnaast is het passend bij het uitgangspunt om te komen tot een sluitende exploitatie. Op basis van de stedenbouwkundige verkenningen die zullen worden gemaakt naar aanleiding van de op te stellen uitgangspunten zal dit verder verkend, onderbouwd en gevisualiseerd worden.
2. **Kun je daar 150 woningen bouwen zonder hoogbouw en met veel groen? Als het al vast staat dat het 150 woningen worden met "openbaar groen" waar praten wij dan nu over?**

We moeten dat nog verder gaan uitwerken en verkennen. Dit is mede afhankelijk van de toe te passen woning categorieën en typologieën en zal in de vervolgfase worden gevisualiseerd
3. **In vergelijking, hoeveel woningen zijn er bij oude tuincentrum de Boeg gepland?**

Hier worden 61 woningen gerealiseerd op 1,1 hectare. De locatie Flevomanege betreft 5,6 hectare.
4. **Zit er een financieel uitgangspunt bij?**

Bij planvorming wordt ook altijd gekeken naar opbrengsten en kosten. Uitgangspunt is om tot een sluitende exploitatie te komen.
5. **Kunnen we vanuit bewoners van de Concourslaan ook een korte presentatie over onze wensen, ideeën delen in deze sessie?**

Ja, dat is mogelijk. De bewoners van de Concourslaan hebben de presentatie gedeeld.
6. **Welke opmerkingen zijn gemaakt tijdens de eerste bijeenkomst? van vanavond? worden de opmerkingen/chats vanuit de verschillende bijeenkomsten met ons gedeeld of krijgen we op een andere manier een totaaloverzicht op hoofdlijnen wat deze vier bijeenkomsten opgeleverd hebben?**

Er wordt een overzicht gemaakt van alle opmerkingen. Dit overzicht wordt toegestuurd aan de deelnemers.
7. **Hoe is de keuze voor de ontwikkelaar tot stand gekomen?**

Trebbe is al langer betrokken bij het project en is voorgedragen door het bestuur van de Stichting Flevomanege. Door de gemeente is met Trebbe een intentieovereenkomst afgesloten.
8. **Hebben wij ook inspraak in het te bouwen woning met de aannemer?**

Trebbe zal in overleg met geïnteresseerden het plan ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van toekomstige bewoners.
9. **Wat is de globale planning van het project, wanneer moeten de concrete plannen er liggen/ wanneer start de bouw? (natte vinger werk is voldoende).**

Deze uitgangspunten worden aan het college voorgelegd. De door het college vastgestelde uitgangspunten worden ter vaststelling aan de raad aangeboden. Hierbij wordt ook beschreven op welke wijze wij zijn omgegaan met alle opgehaalde informatie. De intentie is om het voorstel in juni aan de raad aan te bieden. Ook zal gestart worden met het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Vanaf juli tot mei 2022 zullen planuitwerking en de planologische procedure aan de orde zijn. In 2022 kan dan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden, de start van de bouw van woningen is in 2023 aan de orde.

Woontypologie

10. Bent u bekend met het plan van Sara den Hertog en Coby Dekker? Een plan voor een zorg erf voor ouderen met zorgvraag?

Ja dit is bij ons bekend.

11. Is er ruimte voor Tiny houses met gezamenlijke tuin?

Niet in dit plangebied. De gemeente Dronten is wel in overleg met de initiatiefgroep Tiny House Dronten (gericht op zelfvoorzienend wonen met een zo klein mogelijke ecologische footprint); daarbij wordt gezocht naar een andere locatie.

12. Algemene vraag: Dronten wil groeien, het rijk wil dit subsidiëren, is hier nog wat mogelijk voor dit plangebied?

Het Rijk heeft de zgn. Regeling Woningbouwimpuls open gesteld; het plangebied Flevomanege voldoet niet aan de voorwaarden (o.a. minimaal 500 woningen).

13. Ik hoor enkel senioren en starters. Ben benieuwd hoe groot het belang van gezinnen is in dit plan / hoe belangrijk zijn de gezinnen in dit plan?

Ook gezinnen zijn belangrijk voor de ontwikkeling in het gebied. Het is juist de bedoeling om er een gedifferentieerde woonwijk van te maken.

14. Er is gekeken naar het woningbouwprogramma in relatie tot de demografie, welke prioritering is daaruit gekomen?

Voor het plan Flevomanege is dit nog niet vastgesteld; demografische ontwikkelingen laten zien dat de vraag van (jonge) gezinshuishoudens groot blijft, maar ook dat er een (forse) toename gaat komen van kleine huishoudens, waaronder senioren. Zie verder bij vraag 15.

15. Welke behoefte qua type woningen komt er uit onderzoek naar voren?

De behoefte is divers en betreft zowel (sociale) huur als koop in diverse typen. De uitkomsten van het onderzoek hebben voor de kern Dronten geleid tot onderstaand nieuwbouwprogramma. Per locatie wordt gekeken naar de meest gewenste invulling.

	Dronten
Koop - appartement	15%
Koop - rij-/hoek	25%
Koop - 2-1 kap	15%
Koop - Vrijstaand	10%
Subtotaal koop	65%
Sociale huur - Rijwoningen	-
Sociale Huur - Appartementen	10%
Sociale Huur - Senior	10%
Subtotaal sociale huur	20%
Vrije ruimte (incl. vrije sector huur)	15%
Totaal	100%

16. Zijn er mogelijkheden om speculanten te weren of eigen inwoners voorrang te geven op inschrijving?

De gemeente Dronten hanteert voor sociale koopwoningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Trebbe zal woningbouw ontwikkelen en verkopen aan particulieren. Eigen bewoners van Dronten voorrang geven is niet mogelijk.

Stedenbouw

17. De uitleg voor openbaar groen heeft een sterk sturend karakter vanuit de gemeente. Hoe ziet u openbaar?

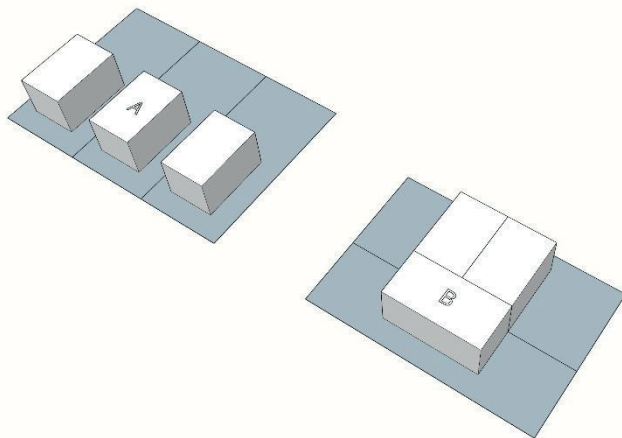
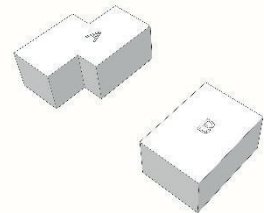
De gronden waarvan de gemeente eigenaar wordt zijn openbaar. Dit zijn straten, trottoir maar ook groenstroken, wadi's enz. Percelen die verkocht worden aan een particuliere eigenaar zijn niet openbaar.

18. Wat is compact bouwen?

Stedenbouwkundige clustering van bouwvolumes waardoor meer ruimte ontstaat voor gemeenschappelijk groen.

'compact' slaat op de verhouding tussen het beschermd woonvolume en de warmteverlies oppervlaktes. Als voorbeeld: A is compacter omdat er meer gevel- en dakoppervlak is dan B.

Dit kan ook in de stedenbouw toegepast worden zodat woningen meer gebruik maken van elkaar. Door bijvoorbeeld een gevel te delen als woning-scheidende wand. Zo ontstaan bijvoorbeeld woonclusters die ook minder eigen grond nodig hebben. Hieronder is het stedenbouwkundige model van A minder compact dan B.



19. Wat is de plangrens?

De plangrens van het gebied is als aangegeven op de kaart die als bijlage is opgenomen. De grens van het ontwikkelgebied voor woningbouw is aangegeven met een rode lijn. Daarbij hoort ook (een gedeelte van) de paardenbak bij de entree van de huidige manege, deze ontbrak nog bij eerdere kaarten. Zie bijlage.

20. Hoezo een goed plan? wij praten nu toch over het idee en nog niet over concrete plannen?

Het doel is om tot een breed gedragen plan te komen. We praten zeker nog niet over plannen, alleen over het opstellen van voorlopige uitgangspunten die voorgelegd gaan worden aan het college. Vervolgens gaat de ontwikkelaar (Trebbe) het stedenbouwkundig plan verder uitwerken.

21. En....kunnen we in deze wijk ook eens kleurrijke architectuur aanbieden. Hebben we hier invloed op?

In deze fase kunt u uw wensen uitspreken voor uitgangspunten die we de ontwikkelaar meegeven. De architectuur, kleuren en materialen worden in overleg met Welstand bepaald op basis van een nog vast te stellen beeldkwaliteitsplan. Uiteraard moeten die passen bij het gekozen stedenbouwkundige plan. Vooruitlopend hierop kunnen we voorkeuren vanuit de buurt en toekomstige bewoners meenemen.

- 22. Als de manegewijk zijn manege verliest dan blijven alleen de straatnamen over die herinneren aan de manege. Komt er in het nieuwe plan ook iets terug dat refereert aan paarden b.v. waterpartijen of groenstroken in de vorm van een hoefijzer?**

De intentie is zeker om meer dan alleen straatnamen te laten refereren aan de manege. In welke vorm dit precies zal zijn kunnen we nu niet bepalen en laten we aan de creativiteit van de architecten van de ontwikkelaar over. Het thema nemen we op in de uitgangspunten.

- 23. Ik ben bang dat als we voor veel groen willen gaan, we dan de hoogte in moeten?**

Een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen leidt tot meer ruimte in het openbare gebied maar de wijze waarop dit stedenbouwkundig wordt ingepast en welke hoogtes daarbij worden toegepast is onderdeel van de vervolgstudie. We nemen de reacties die gaan over hoogbouw daarin mee.

- 24. Ik neem aan dat de oude manege volledig afgebroken wordt ondanks historie?**

De kwaliteit van de bestaande bebouwing is slecht en de gebouwen zijn niet echt geschikt voor woningbouw.

Desalniettemin zal er in deze tijd van circulair bouwen eerst gekeken worden naar herbestemmingsmogelijkheden van de oorspronkelijke schuur. Mocht dit niet in te passen zijn kijken we naar hergebruik van materialen of een referentie naar de plek/volume zodat de historie van de plek "leesbaar" (herkenbaar) blijft.

Verkeer

- 25. Waar komt de ingang van de nieuwe wijk?**

Dat is op dit moment nog niet bepaald. Dit wordt nader vastgesteld op basis van de wensen vanuit de participatie, stedenbouwkundige en verkeerstechnische uitgangspunten. Aansluiting komt in ieder geval niet in de bocht van De Zuid vanwege verkeersveiligheid. In verband met zichtbelemmering.

- 26. Waar precies op de Concourslaan zou de ontsluiting moeten komen?**

Er is niet bepaald dat deze op de Concourslaan komt. Een onderzoeksmogelijkheid is het aansluiten aan de zuidzijde, tussen het fietspad en huisnummer 89.

- 27. Is er naast openbaar groen ook ruimte voor parkeerplaatsen met zo veel huizen?**

Hiervoor worden de geldende parkeernormen gehanteerd.

- 28. Kunnen wegen door deze wijk speels aangelegd worden om de snelheid te drukken.**

Dit is een aandachtspunt om mee te nemen in het ontwerp/stedenbouwkundig plan.

- 29. Er ligt al een plan voor de bocht bij de Pimpernel. In hoeverre is er nog de mogelijkheid om daar een rotonde te realiseren? / Is een rotonde een aanpassing? Niet te ingrijpend en daarmee nog wel te realiseren? / Als een t-splitsing wel mogelijk is als later aanpassing waarom een rotonde dan niet? Is toch ook een vorm van splitsing!**

De aansluiting Pimpernel met De Zuid wordt voor de zomer aangepast met een middengeleider tijdens het wegonderhoud. Met de aanleg van de middengeleider is het mogelijk om voetgangers en fietsers in twee etappes veilig te laten oversteken. Deze aanpassing is middels raadbesluit vastgelegd. De aanleg van een rotonde is niet aan de orde.

- 30. Is het handig om nu De Zuid te veranderen bij Pimpernel en daarna nog een keer alles op de schop voor de ontsluiting van de nieuwe wijk?**

Aansluiting bij de Pimpernel zit nu in de uitwerking, de aansluiting met het plangebied niet. Voor de laatste hoeft niet alles op de schop.

- 31. Is er ook nagedacht over het verlaten van het dorp via de rotonde? Dit is nu al druk en met 150 nieuwe woningen (en auto's) voorzie ik daar ook een probleem ontstaan.**

Er is gekeken naar de huidige verkeersintensiteit (o.b.v. verkeersstellingen). Hieruit blijkt dat de toename aan verkeersbewegingen met de komst van deze ontwikkeling geen problemen oplevert.

- 32. Ik vraag me af komt er nog een fietspad/stoep langs de lipizzaner naar De Ruiter / De zuid?**

Dit wordt bekeken in de verdere planuitwerking.

- 33. Hoe zit het met fiets- en wandelverkeer naar het winkelcentrum zuid?**

We zullen dit als aandachtspunt in de uitwerking meenemen.

Water

34. Kan het hemelwater opgevangen worden en weer gebruikt worden voor doorspoelen toilet?

Opvangen van regenwater en infiltratie is mogelijk. Gebruik voor doorspoelen toilet is geen uitgangspunt in verband met technische bezwaren

35. Er is toch helemaal geen sloot in de buurt die altijd vol water staat?

Er ligt een sloot buiten het plangebied parallel aan de Dronterweg, deze is watervoerend.

Groen

36. Begrijp ik het goed dat de huidige groene zones rond de planlocatie dus buiten het te ontwikkelen gebied vallen?

Ze maken wel onderdeel uit van het plangebied maar zullen worden ingepast in een integraal groen plan.

37. Hoe weten wij de waarde van de groenstroken?

Worden door (bomen)deskundigen in kaart gebracht.

38. Is er recent flora en fauna onderzoek gedaan naar de reeds aanwezige bijzondere flora en fauna (bijvoorbeeld vleermuizen?)

Er zijn onderzoeken uitgevoerd en deze zullen worden geactualiseerd

39. Het kwam net al even ter sprake, de huidige groenstroken. Deze blijven, begreep ik van Erwin Zwaan. Die vallen dus buiten het plangebied. Blijven ze buiten het gebied, ook als er misschien extra vierkante meters nodig zijn om het plan financieel mogelijk te maken?

Zie vraag 36. Het groene raamwerk blijft gehandhaafd.

40. Hebben de hondenbezitters straks evenveel ruimte?

Ja.

41. Gaat de inventarisatie van huidige staat van bomen ook gedeeld worden met omwonenden?

Het onderzoek naar de bomen zal onderdeel uit maken van het bestemmingsplan en is dus openbaar toegankelijk.

42. Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening met struiken en bomen behouden zouden blijven.

Klopt dit? Dit is onderdeel van de stedenbouwkundige studie. Groenvoorzieningen worden daar waar mogelijk en afhankelijk van de kwaliteit en toekomstwaarde zoveel mogelijk ingepast in het plan.

Hierbij zal ook rekening worden gehouden met de wensen uit de buurt.

Bijlage B

Presentatie en verslag bijeenkomst april 2021

uitkomsten participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten



inleiding

huidige situatie / plangebied / historie / beleid / uitgangspunt

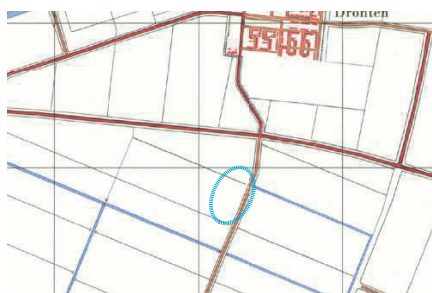
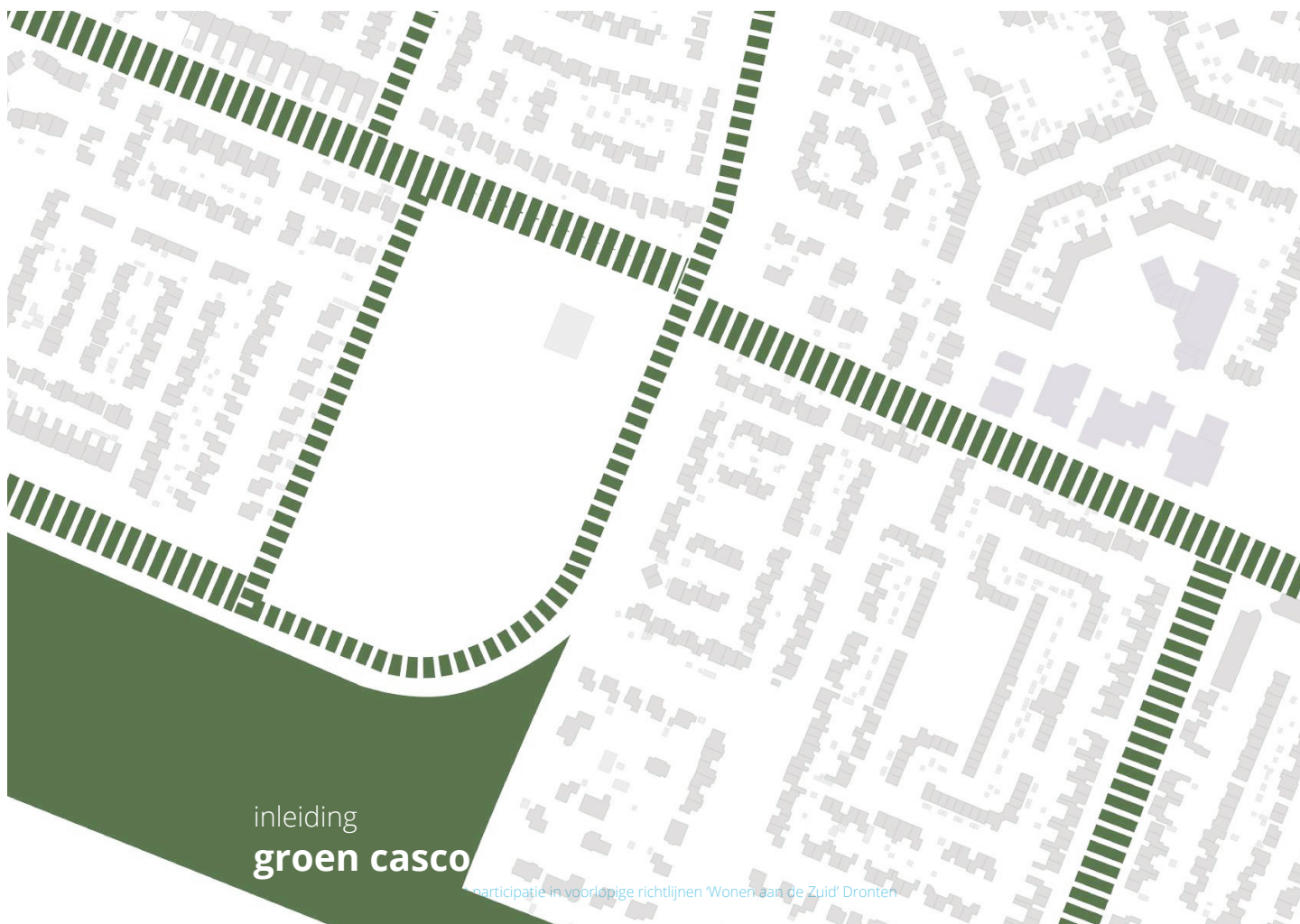
uitkomst participatie en voorlopige richtlijnen

1. woonprogramma
2. stedenbouwkundige structuur
3. infrastructuur en parkeren
4. water
5. groen / natuurinclusief bouwen

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten







1962



1973



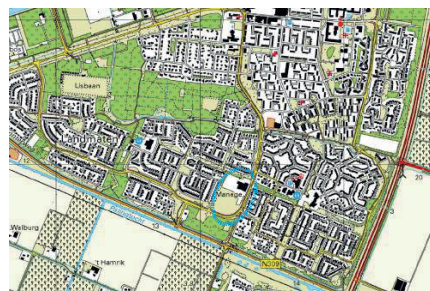
1988



1994



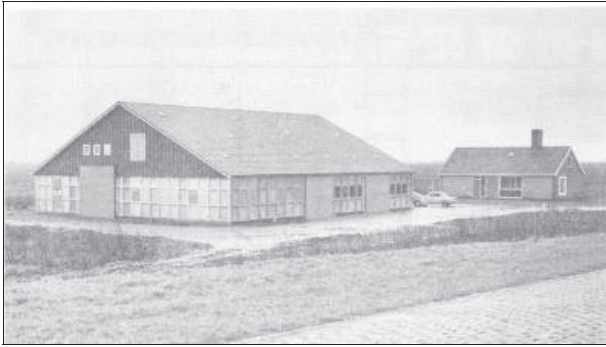
1997



2015

inleiding **historie**

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten



Agrarische bouwpercelen

inleiding

historie

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten

beleid

- **structuurvisie**

Flevomanege is een ontwikkellocatie als er woonbehoefte is => is er

- **woonvisie**

toelichting bij participatie en voorlopige richtlijnen

- **bestemmingsplan**

huidige bestemming Sport - Manege => aanpassen

huidige bestemming Groen => handhaven

inleiding

beleid

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten



Bestemmingsplan Woongebieden Dronten (d.d. 31-01-2019)

inleiding **beleid**

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten

uitgangspunt

ambitie

- woningen realiseren op de locatie van de Flevomanege

uitgangspunten

- verplaatsing van de Flevomanege naar andere locatie in Dronten
- een kwalitatief goed en haalbaar plan

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten

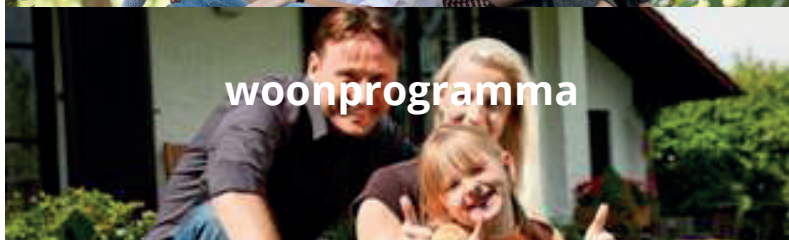
inleiding

huidige situatie / plangebied / historie / beleid / uitgangspunt

uitkomst participatie en voorlopige richtlijnen

1. woonprogramma
2. stedenbouwkundige structuur
3. infrastructuur en parkeren
4. water
5. groen / natuurinclusief bouwen

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten



woonprogramma



woonprogramma

uitkomst participatie



- wens voor vrijstaande woningen op grote kavels als aansluiting op / doorzetting van de aangrenzende buurten
- een mix aan doelgroepen / woningtypen
- geen danwel zeer beperkt appartementen (zeker geen 'hoogbouw')
- ook aandacht voor doelgroep senioren, oa soort (knarren)hofje/woonerven
- bijzondere woonvormen (combinatie jongeren/ouderen)
- ook kleine huishoudens
- ook betaalbare woningen (huur/koop) voor kleine huishoudens zoals starters

woonvisie 2016-2021 - groeien met kwaliteit

veel senioren willen wonen op locaties in of nabij een wijk- of dorpscentrum gemeente wil de kansen benutten => locatie Flevomanege is kans

- meer doorstroming
- en goede mix van doelgroepen zal leiden tot meer diversiteit en levendigheid

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten

woonprogramma

voorlopige richtlijnen:

- verschillende woningtypen t.b.v. verschillende doelgroepen
- belangrijk deel is de doelgroep 55+ => zowel appartementen als grondgebonden (nultredewoningen) woningen
- grondgebonden 55+ => mogelijkheid onderzoeken voor bijzondere woonvormen zoals bijvoorbeeld 'hofje' of op andere wijze geschakeld
- grondgebonden, ook geschikt voor 55+ => parkeren zo dicht mogelijk bij de woningen
- enkele doelgroepen vragen om een bepaalde vorm van meer gestapelde bouw, daarom toch een beperkt aandeel koop/huurappartementen
- aandeel grote vrijstaande woningen beperken aangezien deze al veel in de omliggende buurten aanwezig zijn
- voor kleine huishoudens en starters - als onderdeel van rijenwoningen - bijvoorbeeld boven- en benedenwoningen te ontwikkelen
- alle woningen (uitgezonderd starterswoningen) moeten voldoen aan het basispakket Woonkeur
- inrichting van de openbare ruimte extra aandacht voor toegankelijkheid

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten

Woningtype	Aandeel
Appartementen • (55+) koop / huur vrije sector	15 - 25 %
Grondgebonden woningen • Koop vrijstaand (gezinshuishoudens regulier) • Koop tweekap (gezinshuishoudens regulier) • Koop grondgebonden 55+ (een Knarrenhof of een variant hierop kan hiervan onderdeel uitmaken) • Koop rijen (gezinshuishoudens klein en/of starters)	75 - 85 %

voorlopige richtlijnen

woonprogramma

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten



stedebouwkundige structuur

uitkomst participatie



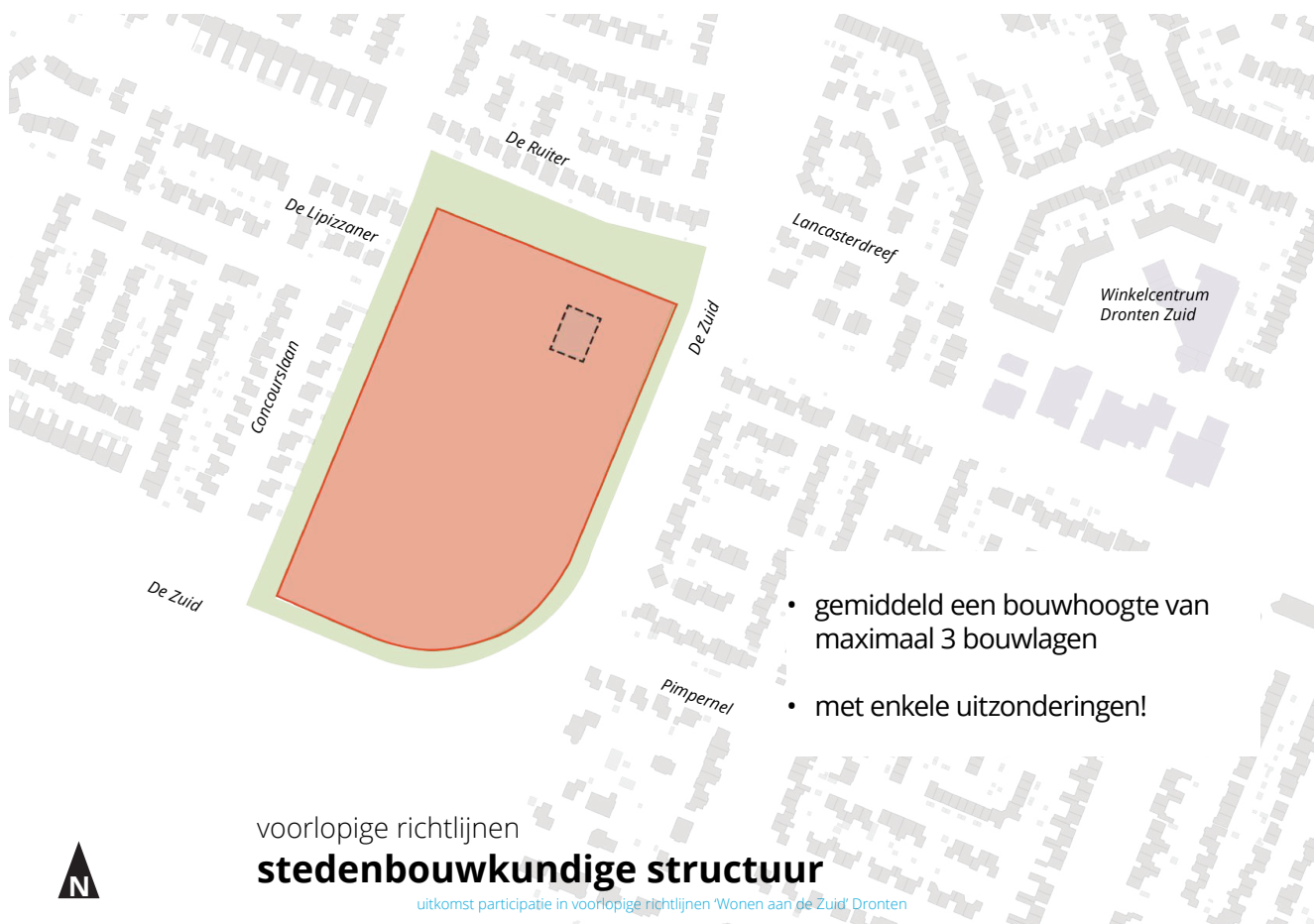
- behoud van het groene karakter/identiteit van de plek door inpassing kwaliteits en belevingsgroen in het nieuwe plan
- historie van de manege afleesbaar houden in de nieuwe wijk
- zeer vaak is geen hoogbouw genoemd
- vaak is een maximum hoogte van 3 bouwlagen genoemd
- enkele keer genoemd is dat de in de bocht bij De Zuid of op de plek van de huidige manegegebouwen eventueel iets meer hoogte (4 tot 5 bouwlagen) kan
- enkele keer is genoemd dat 2 tot 3 bouwlagen te hoog is
- meerdere keren genoemd zijn bijzondere woonvormen of woonclusters
- meerdere keren genoemd is een zachte overgang naar de aangrenzende buurten (Concourslaan/De Ruiter) - let op inkijk/privacy/schaduwwerking aangrenzende woningen - niet te hoog aan de rand
- meerdere keren is aangegeven dat de zuidzijde als entree of visitekaartje van Dronten moet worden gezien

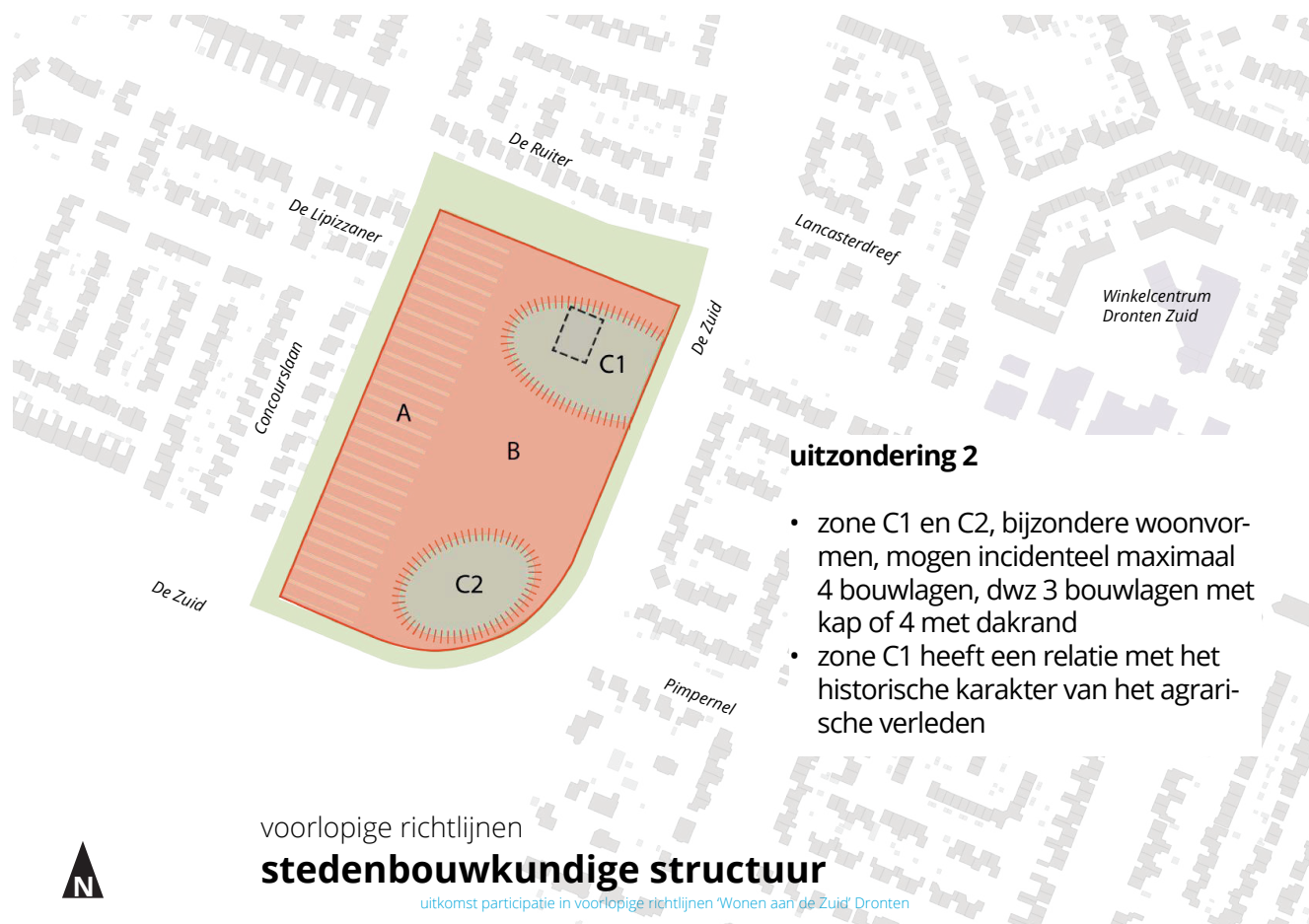
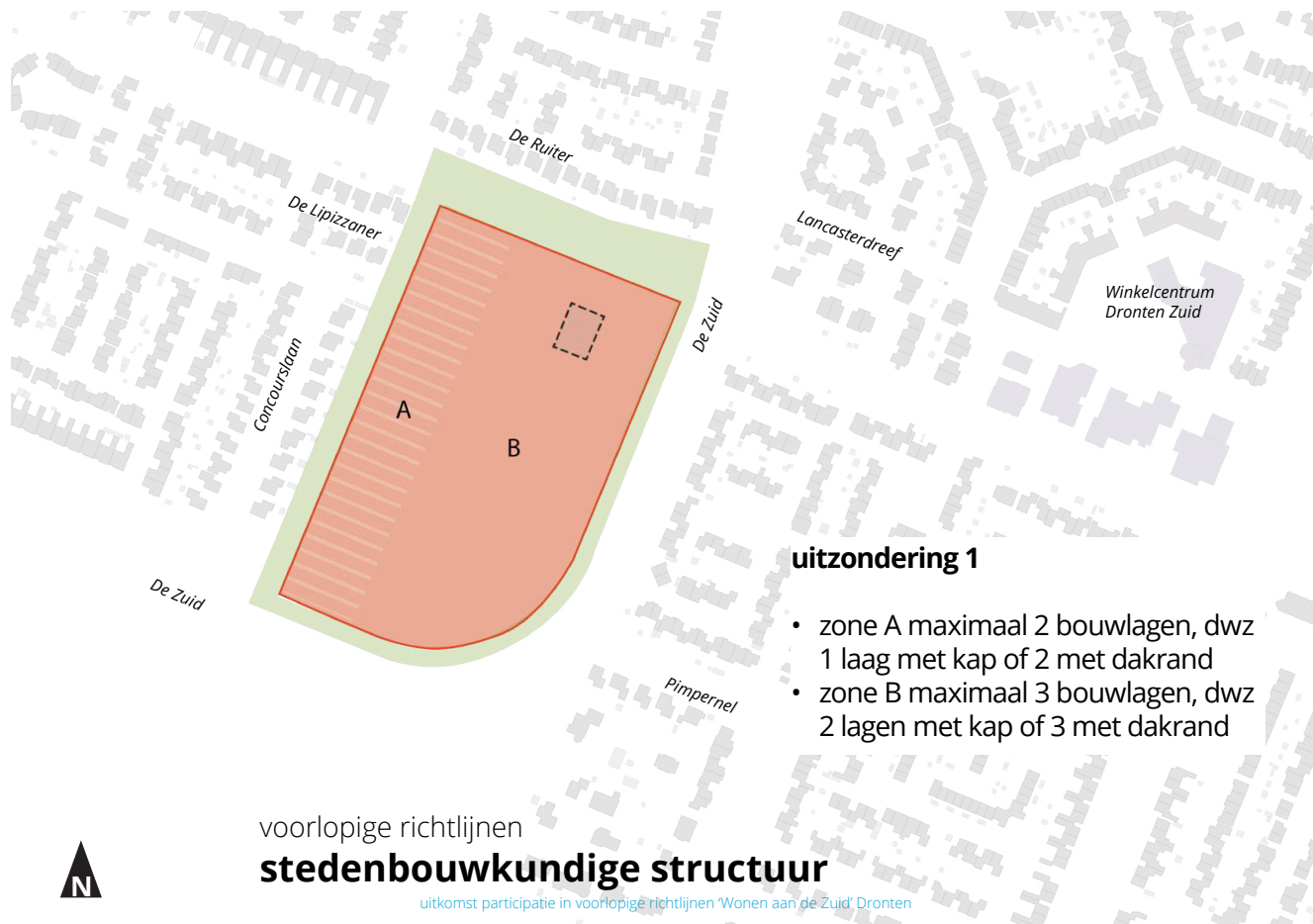
uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten

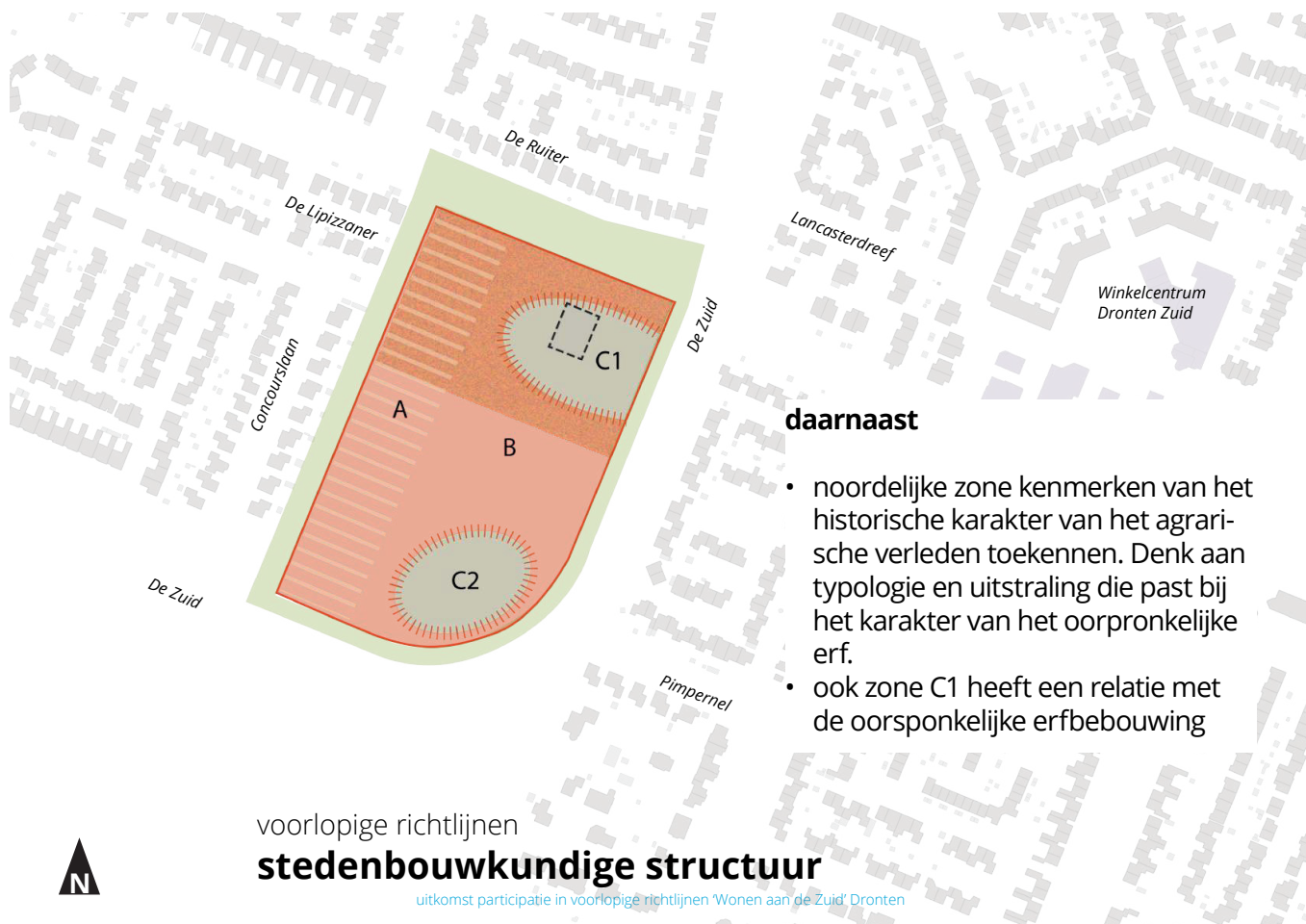


- meerdere keren benoemd dat verwacht wordt dat de dichtheid te hoog zal worden en ten koste van het groen zal gaan
- meerdere keren benoemd dat verwacht wordt dat vrijstaande woningen met een grote tuin een groen karakter geven
- geen schuttingen richten op openbaar gebied
- schuurwoningen/kappen/geen dozen/historische stijl met verwijzing naar het agrarische verleden/ appartementengebouw rond in de bocht

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten

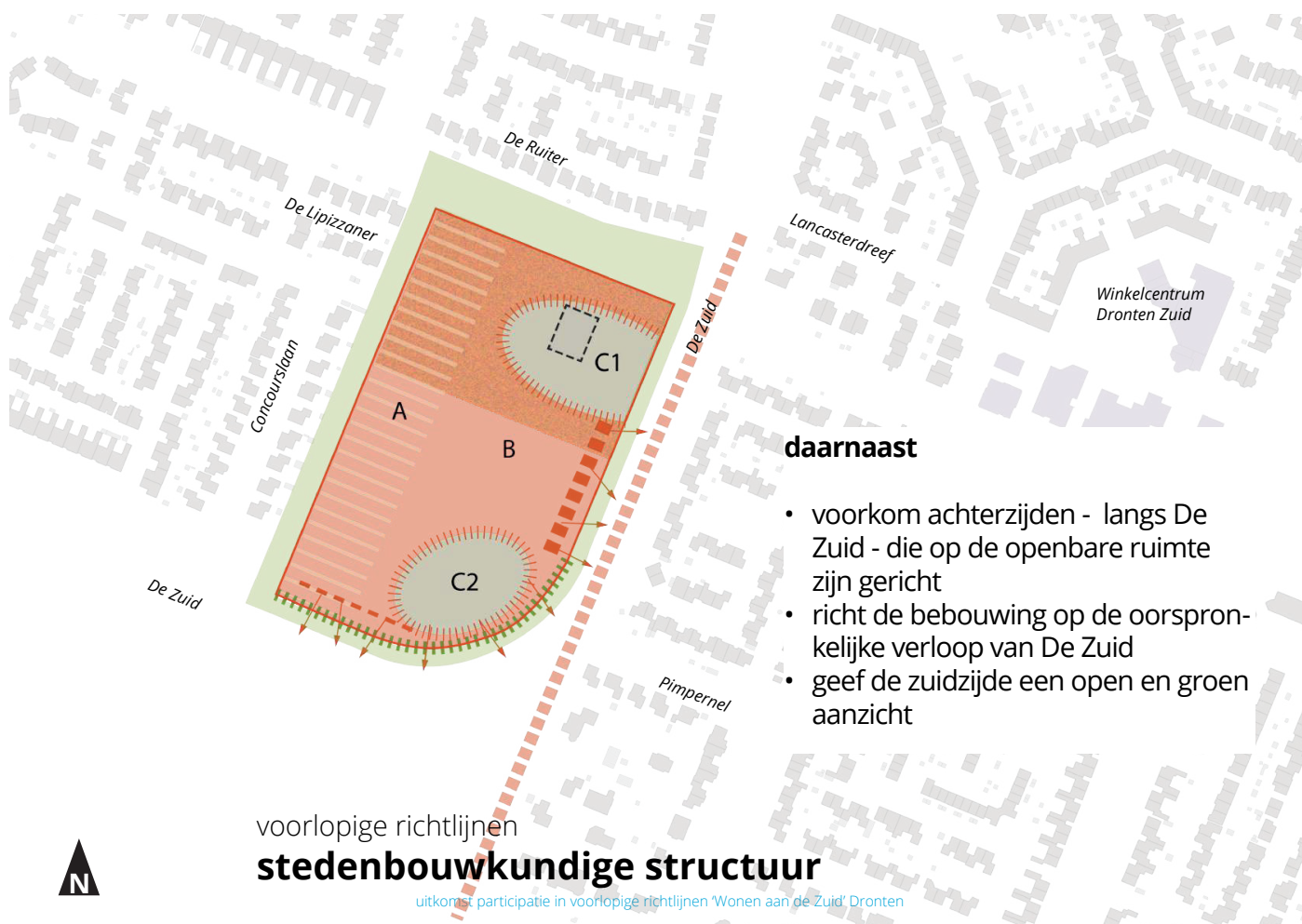






daarnaast

- noordelijke zone kenmerken van het historische karakter van het agrarische verleden toekennen. Denk aan typologie en uitstraling die past bij het karakter van het oorspronkelijke erf.
- ook zone C1 heeft een relatie met de oorspronkelijke erfbouw



daarnaast

- voorkom achterzijden - langs De Zuid - die op de openbare ruimte zijn gericht
- richt de bebouwing op de oorspronkelijke verloop van De Zuid
- geef de zuidzijde een open en groen aanzicht

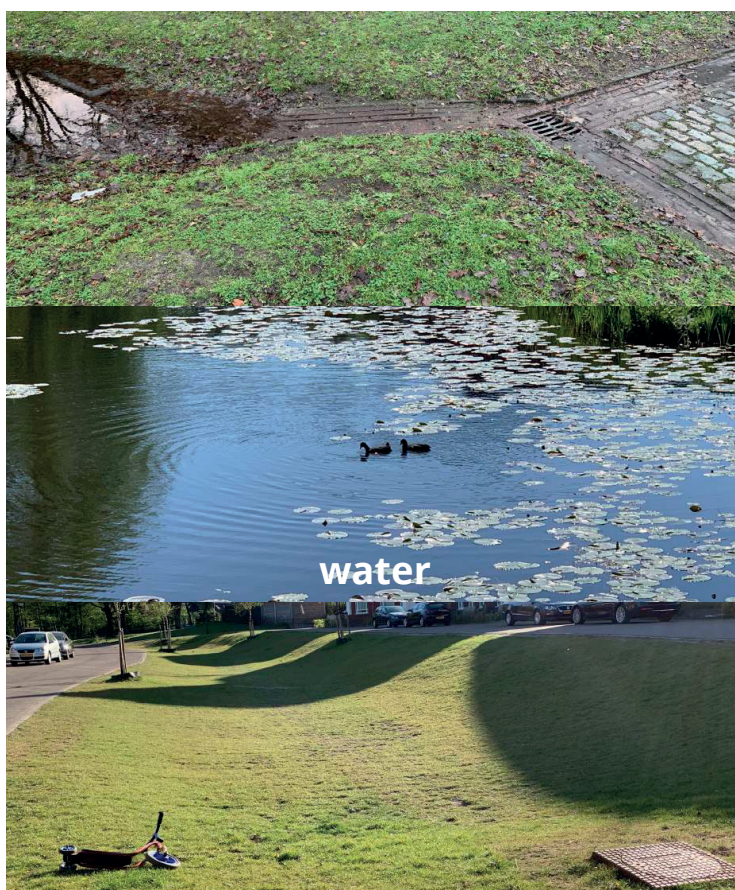
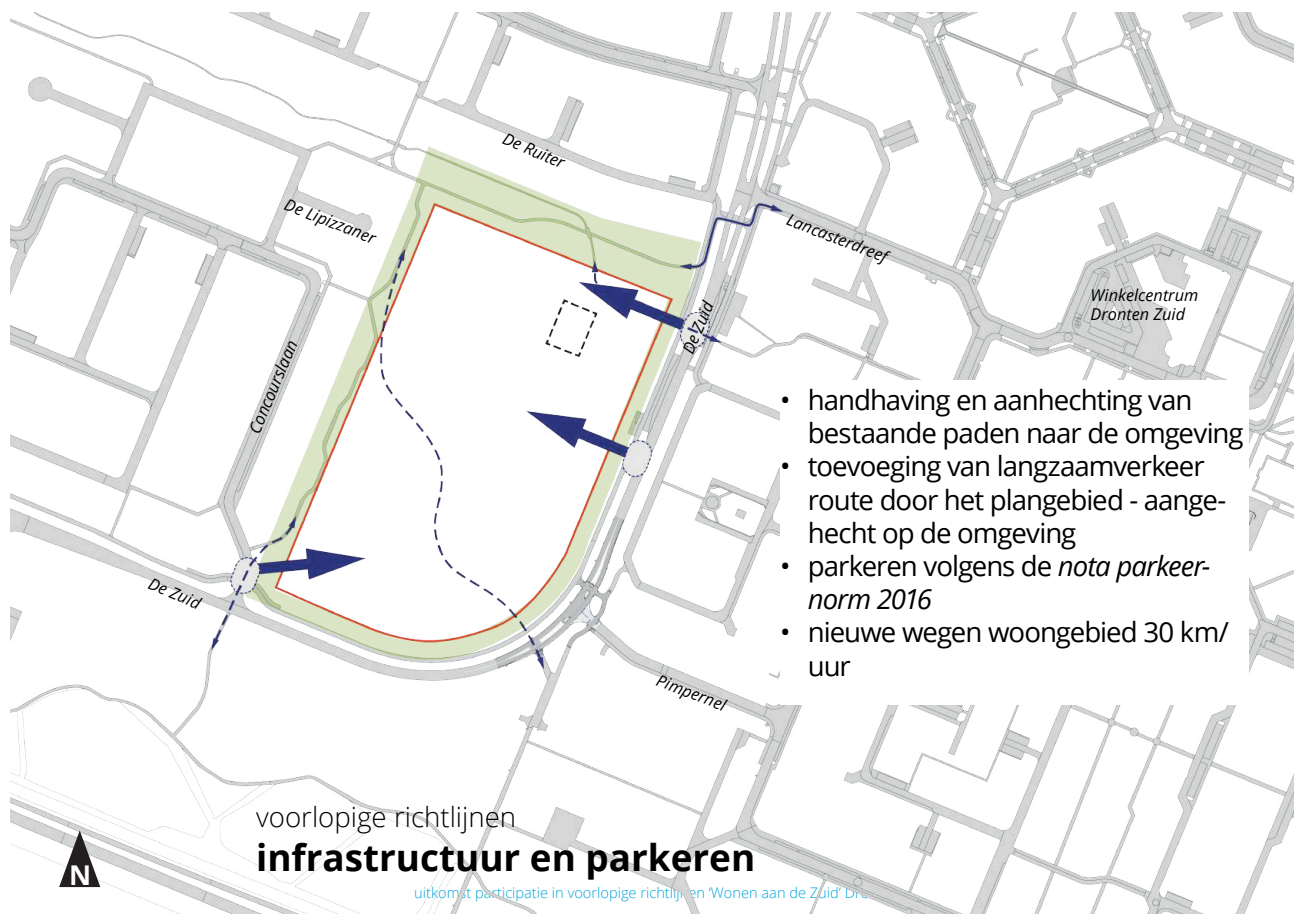


infrastructuur en parkeren

uitkomst participatie



- vaak genoemd voorkeur te hebben voor één hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied
- enkele keren voorkeur voor twee ontsluitingen genoemd
- verschillende voorkeuren voor de plaats van de ontsluiting - niet-wel bij de Concourslaan / bij de Pimpernel / oovonde met Lancasterdreef / oorspronkelijke toegang van de manege
- vaak aandacht gevraagd voor de hoeveelheid verkeer en de snelheid op De Zuid
- geregeld de suggestie voor een rotonde bij de Pimpernel aangehaald
- vaak aandacht gevraagd voor behoud en betere aanhechting van fiets- en voetpaden
- geregeld aandacht gevraagd voor veilig oversteken van De Zuid
- suggestie voor speelse weg door nieuwe woongebied om snelheid te beperken
- enkele keren aandacht gevraagd voor voldoende parkeerplaatsen



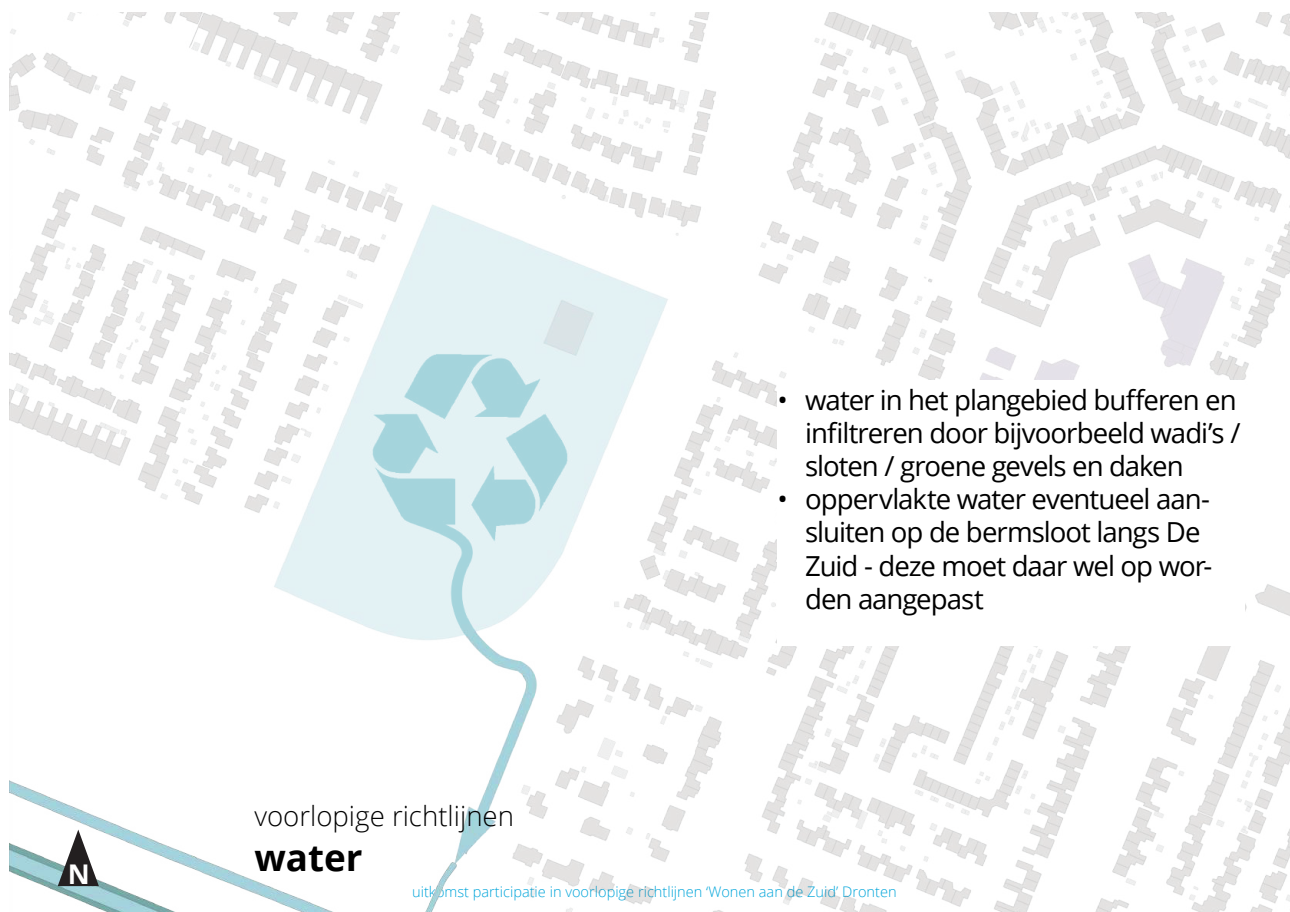
waterstructuur

uitkomst participatie



- slechts enkele reacties op de inpassing van water
- de combinatie tussen openbaar groen, water en speelplekken wordt het meest genoemd
- de toepassing van sloten in relatie tot huidige agrarische karakter wordt genoemd
- er wordt aandacht gevraagd voor ongewenste insecten en ongedierte die water met zich meebrengt
- er wordt aandacht gevraagd voor groene daken

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten



- water in het plangebied bufferen en infiltreren door bijvoorbeeld wadi's / sloten / groene gevels en daken
- oppervlakte water eventueel aansluiten op de bermsloot langs De Zuid - deze moet daar wel op worden aangepast

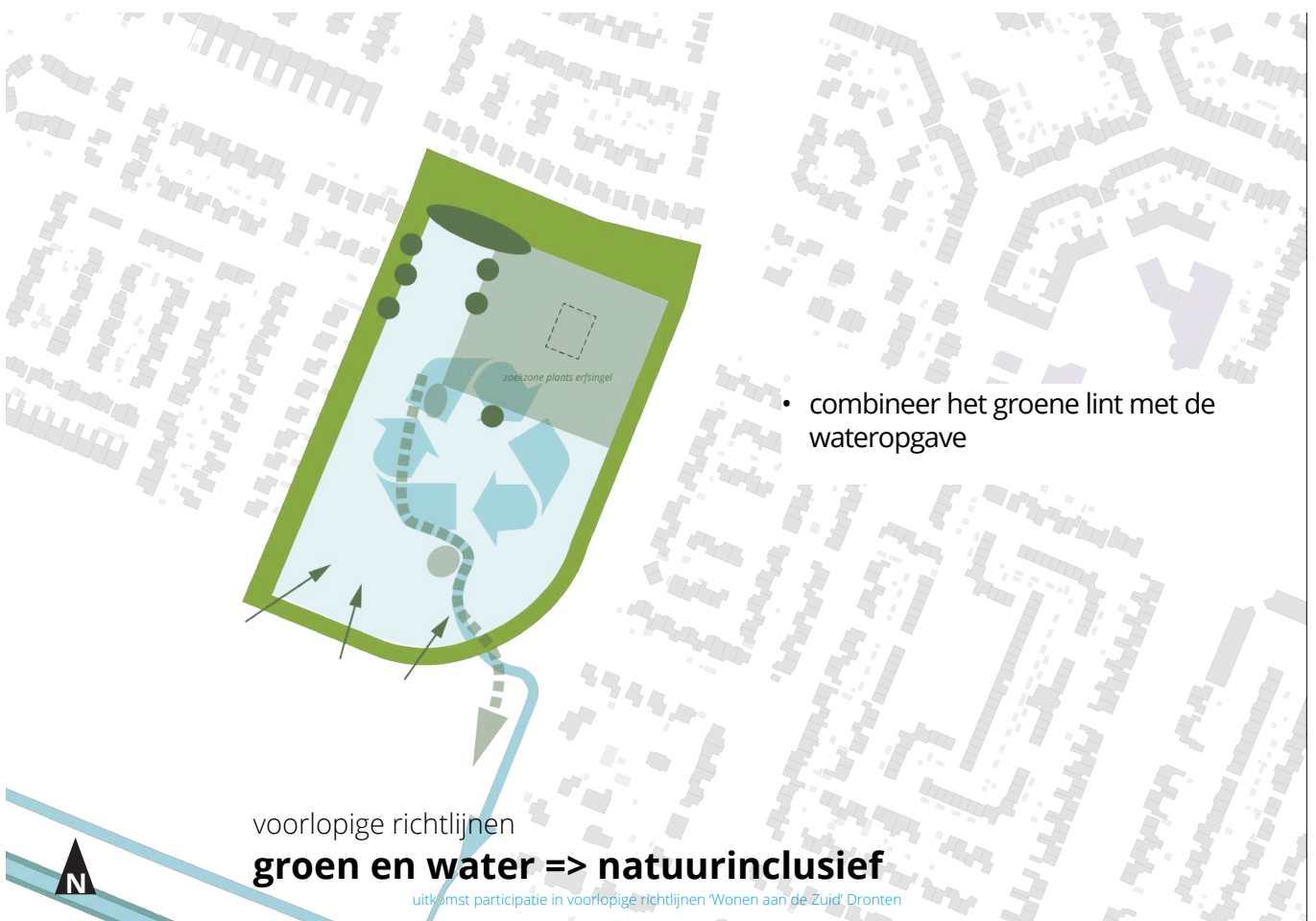
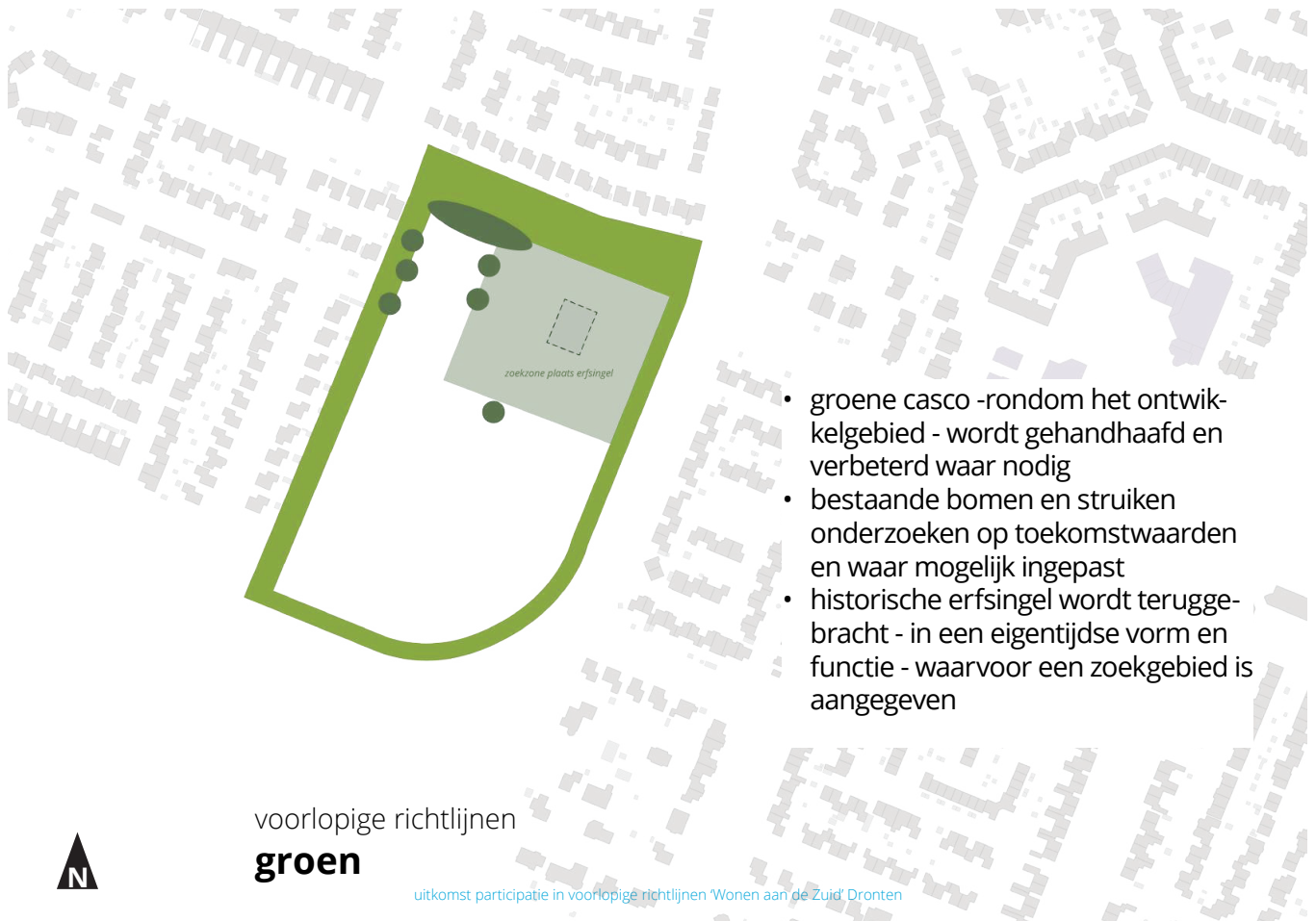


groenstructuur

uitkomst participatie



- vaak aandacht gevraagd voor behoud van de bestaande groenstructuur langs de randen van het plangebied
- vaak aandacht gevraagd voor het inpassen van bestaande bomen en struiken
- aantal keren wordt een natuurlijke speeltuin (en de relatie met de manege / paarden) gesuggereerd, in combinatie met water/wadi's
- daarnaast geeft een enkeling mee:
 - inpassen van fruitbomen in relatie tot boerenerf
 - geef biodiversiteit aandacht





Vragen, reacties en antwoorden bijeenkomst 14 april 2021 Wonen aan De Zuid

Bijgevoegde vragen, reacties en de antwoorden zijn geformuleerd naar aanleiding van de chats en de reacties over de gepresenteerde voorlopige richtlijnen. De antwoorden dienen ter verduidelijking. In deze fase worden wensen en ideeën opgehaald voor de planontwikkeling. Verdere uitwerking door middel van stedenbouwkundige verkenning vindt nog plaats. De beantwoording heeft plaatsgevonden aan de hand van de inzichten zoals die ten tijde van de inwonersparticipatie bekend waren. Inzichten en uitgangspunten kunnen hierdoor tijdens het vervolg proces wijzigen.

Stedenbouw

1. Blijft 150 het uitgangspunt?

Zie vragen en antwoorden naar aanleiding van de bijeenkomst 1 en 3 maart. In vraag 1 is als reactie opgenomen: Het realiseren van 150 woningen is geen doelstelling op zich. In de planvorming is 150 een gemiddelde woningdichtheid die passend is in het gebied voor woningen in de vrije sector in een gemengd woningbouwprogramma. Daarnaast is het passend bij het uitgangspunt om te komen tot een sluitende exploitatie. Wij verwachten dat met dit aantal en een gemixt woningbouwprogramma een kwalitatief goede wijk kan worden gemaakt. Op basis van de stedenbouwkundige verkenningen die zullen worden gemaakt naar aanleiding van de richtlijnen zal dit onderbouwd en gevisualiseerd worden.

2. De provincie wil nog meer bos en bomen realiseren. Daar de grond hier voor schaars is, zou realisatie mogelijk zijn in nieuw aan te leggen woonwijken. Gebruik dit gegeven en prop de wijk niet vol met 150 woningen maar realiseer zoals bijna overal in Dronten, wijken met veel groen. Het inpassen van groen maakt onderdeel uit van de planvorming.

3. Wanneer de oorspronkelijke uitgangspunten die voor de wijk Manege/Landmaten zijn gehanteerd worden gehandhaafd, wat betekent dat voor de bebouwingsdichtheid van dit gebied? Concreet hoeveel woningen kunnen dan in dat gebied gerealiseerd worden? (wanneer ik het gebied op schaal 'uitknip' en op andere delen van de wijk leg, lukt het mij niet tot het aantal nu geplande woningen te komen)

We nemen de oorspronkelijke uitgangspunten van de wijk Manege/Landmaten niet als uitgangspunt. We stellen voor deze wijk richtlijnen op voor de onderdelen woningbouwprogramma, bebouwing, groen, water en infrastructuur.

4. Nu is mijn beeld dat die uitgangspunten geen rol meer spelen. Wanneer dat beeld klopt, wat maakt dat het niet mogelijk is die uitgangspunten en dan gerelateerd aan de huidige ecologische normen, te handhaven? Is dat inderdaad geld?

Uitgangspunt is dat een kwalitatief goed en haalbaar plan gerealiseerd kan worden.

5. Zojuist heb ik de filmpjes bekeken over het te ontwikkelen stuk grond van de Manege aan De Zuid. Wij wonen zelf aan de Kamille. Graag zou ik mijn ideeën willen inbrengen. Ik zou heel graag betaalbare koopwoningen voor starters in het plan opgenomen willen hebben. Het is nu zo lastig voor jonge mensen om hun eerste huis te kopen. Een heel mooie optie zouden deze woningen kunnen zijn: zie website startblock.nl. De woningen zijn voor 90% circulair en geschikt voor 1/max 2 persoonshuishoudens. Verder zou het mooi zijn als er geen hoogbouw komt en het groene karakter van de wijk, ook op die plek behouden blijft.

Op dit moment werken we de richtlijnen uit. Ontwikkelaar Trebbe zal binnenkort een enquête (www.uniekwonendronten.nl) uit zetten om te inventariseren waar exact de behoefte zit. We nemen nu kennis van de reactie en geven deze door aan ontwikkelaar Trebbe.

6. Hoe hoog worden de appartementen/4 bouwlagen in gebied C1 en C2?

De hoogte van 4 bouwlagen is circa 12 meter exclusief dakrand, i.v.m. zonnepanelen of een lift zullen incidentele verhogingen aan de orde zijn.

7. 4 Bouwlagen niet alleen hoog maar ook groot blok.

We nemen kennis van deze reactie.

8. Incidenteel 4 bouwlagen, hoeveel keer 4 bouwlagen?

Er zijn twee zones aangewezen waar 4 bouwlagen mogelijk moet zijn. Hoe dit verder uitgewerkt gaat worden is onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning die volgt.

9. U heeft steeds 3 lagen genoemd, waarom heeft u het nu over 4 lagen? Bewoners hebben voorkeur voor 3 lagen, s.v.p. heroverwegen.

We hebben kennis genomen van alle wensen en ideeën. Er is overwegend 3 bouwlagen in de voorlopige richtlijnen opgenomen. In verband met flexibiliteit en om specifieke doelgroepen te kunnen bedienen, is in de voorlopige richtlijnen een beperkt aandeel koop-/huurappartementen in 4 lagen opgenomen.

10. Kan de 4^e laag naar C2 wordt verplaatst daar is geen inkijk?

Binnen de zone C2 is ook een 4^e laag opgenomen.

11. Hoe wordt privacy van De Ruiter/omliggende wijken gewaarborgd bij hoogbouw?

Er is een afstand van circa 35 meter van het ontwikkelgebied tot de achtertuinen van De Ruiter. Het C1 gebied waar hoogteaccenten van 4 bouwlagen worden toegestaan zit bijna 70 meter van de achtertuinen. Door deze afstand en de groene afscheiding – die daarop kan worden ingericht – wordt verwacht dat de privacy voldoende geborgd zal zijn.

12. Hoe wordt privacy van de nieuw te bouwen woningen gewaarborgd bij 4 woonlagen?

Zie vraag 10.

13. Welke effect heeft schaduwwerking op de tuinen van De Ruiter als er hoogbouw komt?

Gezien de afstand is er geen extra schaduwwerking door de bebouwing te verwachten. In de stedenbouwkundige verkenning zal dit toegelicht worden. In verband met de afstand en aanwezige groen blijft privacy gewaarborgd. Bij de verdere uitwerking wordt ook rekening gehouden met aanvullende groenvoorzieningen ter plaatse van de paardenbak.

14. C1 krijgt 4 bouwlagen, dat is 12 meter. Bewoners hebben deze woning gekocht vanwege privacy. Dat is weg met 12 meter. Hoe kan je dat met groen oplossen?

Zie vraag 10. Als hier al privacy schending ontstaat kan de groene zone hiervoor uitkomst bieden. De groenstrook heeft (met o.a toevoeging een gedeelte van de paardenbak) voldoende breedte om meerdere hoge bomen te laten groeien. Samen met de landschapsarchitect kan onderzocht worden welke bomen op welke plek geplant moeten worden om de privacy voldoende te waarborgen.

15. Alle bewoners van De Ruiter hebben aangegeven in de eerste bijeenkomst; niet hoger dan 3 lagen. Daar is deze bijeenkomst toch voor?

We hebben goed naar alle reacties gekeken, waarbij ook het mogelijke woonprogramma en stedenbouwkundige mogelijkheden zijn betrokken. Er is daarbij in de voorlopige richtlijnen een afweging gemaakt wat heeft geresulteerd in twee gebieden waar accenten tot 4 bouwlagen mogelijk zijn.

16. Als er concreet nog geen ideeën zijn voor concrete woonvormen waarom is dan nu al bepaald dat er appartementencomplexen moeten komen?

Zie beantwoording onder punt 9

17. Uit de op 14 april gepresenteerde samenvatting van de uitkomsten van de participatie bijeenkomsten van 1 en 3 maart 2021 is duidelijk naar voren gekomen dat en wij citeren letterlijk "geen dan wel zeer beperkte/appartementen (zeker geen hoogbouw)" in het gebied De Zuid zou moeten plaatsvinden. Tot onze verbazing blijkt dat in de bijeenkomst op 14 april een plan met uitgangspunten wordt getoond met een stedenbouwkundige structuur waarbij op twee locaties, C1 en C2, appartementen komen. Ons bezwaar ligt in de planning van de appartementen op locatie C1. Het bezwaar ligt zowel in de keuze voor de locatie voor C1 als ook in de hoogte van de appartementen op locatie C1. Er is gesproken over 3 bouwlagen (met kap) en waarschijnlijk 4 bouwlagen (met dakrand). De C1 locatie wordt gesitueerd op de plek van de schuur met het rode dak van de huidige bebouwing. Aangegeven is dat de C1 locatie niet direct in het grensgebied zal staan en dat men in de vervolgfase hierop terugkomt. We willen graag nader geïnformeerd worden over de exacte locatie van het C1 gebied.

Appartementen met 4 bouwlagen is te hoog voor ons als de bewoners aan De Ruiter. Met name het plaatsen van balkons op de noordzijde van de appartementen zijde betekent dat we direct inkijk hebben in onze tuinen en daarmee een inbreuk wordt gedaan op de privacy van onze tuinen. Graag worden we op de hoogte gehouden op welke zijde de mogelijk balkons geplaatst worden. Worden deze aan de oost west of zuid zijde geplaatst. Komen er balkons aan de noordzijde dan wordt de invulling van beplanting in het 35 meter tussenstuk van groot en doorslaggevend belang. Wij verzoeken wij u met nadruk om de bestaande beplanting in het huidige gemeentegroen en de bomen en beplanting rondom en bij de buitenbak te laten staan. Deze aanplant is in overleg met de omwonenden medio 1992 geplaatst, is ruim 25 jaar oud en heeft een bepaalde hoogte bereikt die ons veel privacy geeft. Het belang van deze boomsingel is dat de inkijk vanuit de toekomstige bebouwing op onze tuinen aan De Ruiter 1-17 niet mogelijk is en dat daardoor de privacy van onze tuinen blijft bestaan. Dus inspraak rondom de wijze van inplanten van bomen in de buitenbak van de manege vinden wij als bewoners van De Ruiter noodzakelijk. Graag willen wij nader met u van gedachten wisselen over onze zorgen en wensen.

In de beantwoording van de vragen 10 tot en met 14 is ingegaan op de hoogte, afstand tot de huidige bebouwing en de borging van de privacy. De suggesties over de situering van de balkons wordt aan de ontwikkelaar meegegeven; bij de verdere uitwerking kan in overleg rekening worden gehouden met aanvullende groenvoorzieningen ter plaatse van de paardenbak.

18. Er wordt gesproken over historisch karakter behouden. Hoe wordt dat vorm gegeven?

Daarvoor worden de volgende Richtlijnen opgenomen: De nieuwe gebouvvolumes qua typologie en uitstraling laten passen bij het oorspronkelijke erf. Een orthogonale opzet van het ensemble van gebouwen - dus parallel aan of loodrecht op het bestaande erf zijn hierbij het uitgangspunt.

In welke vorm dit precies zal zijn kunnen we nu niet bepalen en laten we aan de creativiteit van de architecten van de ontwikkelaar over. Het thema nemen we op in de uitgangspunten.

19. Aan wat voor bijzondere woonvormen wordt gedacht? En zijn er partijen waarmee de gemeente concreet in gesprek is wat dit betreft?

Het gaat dan bijvoorbeeld om een hofje waar senioren samen wonen. De gemeente is nu alleen met Trebbe in gesprek over de planontwikkeling. Het gaat dan bijvoorbeeld om een hofje waar senioren samen wonen. Ontwikkelaar Trebbe onderzoekt doormiddel van een woonwensenonderzoek de belangstelling naar bijzonder woonvormen (zie ook vraag 5).

20. De noordelijke zone kenmerkt zich door het historisch karakter van het agrarisch verleden. Wat betekent de opmerking dat gedacht moet worden aan "typologie en uitstraling". Wat wordt hiermee bedoeld?

En Waarom een verschil in noordelijke en zuidelijke zone v.w.b. typologie en uitstraling?

Omdat op de plek van de manege door de schuur met rode dak het verleden herkenbaar is, wordt er voor gekozen om juist daar de referentie uit het verleden te hanteren.

Zoals onder vraag 17 beschreven kenmerkt de orthogonale structuur van de opzet het agrarische erf. Daarnaast staan er verschillende rechthoekige volumes met een zadeldak. De volumes zijn eenvoudig (bijna sober) gedetailleerd en hebben daarmee een geheel eigen uitstraling. Deze eigenschappen vormen de typologie en uitstraling waar we in het noordelijke gebied op willen voortborduren.

21. Worden er woning gebouwd met nul op de meter?

De planvorming richt zich in eerste instantie op de stedenbouwkundige invulling. De te realiseren woningen zullen in ieder geval voldoen aan de al hoge duurzaamheidsnormen van nieuwbouw. De duurzaamheidsuitgangspunten op het gebied van energie groen en klimaatadaptatie moeten nog nader worden uitgewerkt in een latere fase van het project

22. Mogen we rekenen op een mooie en duurzame vorm van bouwen i.p.v. de blokkendozen zoals aan De Noord? Dan doel ik op C1/C2.

Op basis van de richtlijnen wordt het plan door architecten uitgewerkt; er zal ook een beeldambitieplan worden opgesteld en vastgesteld.

- 23. Heeft Trebbe al woonprojecten elders gerealiseerd waar wij ons aan kunnen spiegelen?**
Trebbe is een bedrijf dat al bijna 110 jaar bestaat en projecten heeft gerealiseerd in oneindig veel verschijningsvormen. Elk project is voor Trebbe uniek en wordt afgestemd op de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving in nauw overleg met de gemeente en ontwerpers omwonenden en toekomstige bewoners.
- 24. Wanneer gaat er een infoavond over de stedenbouwkundige visie georganiseerd worden?**
Dat is op dit moment nog niet bekend. Planning is dat na de zomer te doen als de plannen verder zijn uitgewerkt op basis van de vastgestelde richtlijnen.
- 25. Helaas weet ik dat architecten in een volkomen andere wereld leven als wij simpele bewoners. Let a.u.b. op, dit is echt een gevaar**
Het toezien op de kwaliteit gebeurt aan de hand van de richtlijnen en een beeldambitieplan.
- 26. Flevomanege is pachter en was geen eigenaar.**
De Stichting Flevomanege is voor een deel pachter en voor een deel eigenaar.
- 27. Bouwkundige opmerkingen/mogelijkheden:**
- Dakconstructies moeten voldoende sterk zijn om vele zonnepanelen te dragen.
 - Platte daken van woningen of garages voorzien van groen (veelal sedum achtige gewassen). Goed tegen opwarming, waterberging en microleven.
 - Gevelbekleding; steen/hout te voorzien van ingemetselde neststenen voor o.a. mussen, vleermuizen en onder goten zwaluwen.
 - Stimuleer het nieuwe bouwen in hout. Voordeel het vasthouden van de CO2 en is herbruikbaar materiaal.
 - Ruimtelijk naar de Noord-Zuidas van Dronten kijkend heeft De Noord een prachtig hoogbouw pand met hout “de Ferdinand” en ontstaat aan De Zuid mogelijk ook zo’n pand met hout en b.v. een paarden- of manegenaam. Of de woningen in laagbouw in hout zoals de Scandinavische bouw, past ook mooi landschappelijk en is vaak super geïsoleerd.
 - Wel of niet hemelwater hergebruiken voor toilet en/of langer vast te houden in het gebied (wordt wel over gesproken).
 - Voorzie de parkeerstroken van grastegels. Ben me er van bewust dat er dan weer klachten komen. Rommelig en niet begaanbaar met rollator etc. maar tussen de auto afmetingen kunnen gewone stenen liggen voor in- en uitstappen. Het vlak onder de auto is dan waterdoorlatend en een plek waar het micro organisme en wormen de drainage verzorgen.
 - Graag zie ik politieke en bestuurlijke lef door toekomst bestendige maatregelen te nemen. B.v. uit de achtergevel bij een terras max. 3 m. scheidingsmuren van steen, keienkorven, hout of kunststof. En een verbod om rondom schuttingen van die materialen te bouwen. Alternatief: b.v. direct (beton-)/gaas schuttingen plaatsen en klimop aanplanten. Hedera is daarvoor bijzonder geschikt. Snelgroeiend weinig onderhoud en zeer goed voor natuur en dier.
 - Een opmerking over het volledig betegelen is gemaakt. Hier past eigen verantwoordelijk die niet wordt genomen als er sturing ontbreekt. Stel vooraf grenzen.
- Bovenstaande suggesties worden meegegeven aan de ontwikkelaar.
- 28. Er wordt op te tekening een mogelijk voet-/fietspad weergegeven. Wij denken dat deze zou kunnen lopen van de ingang Concourslaan richting de huidige uitgang manege, hiermee zorg je dat de nieuwe bewoners kunnen lopen of fietsen richting winkelcentrum Zuid en het gezondheidscentrum. Dit kan goed realiseerbaar zijn in de vorm van de huidige schelpenpaadjes.**
We nemen kennis van deze reactie.
- 29. Een speelplek voor kinderen en jongeren realiseren centraal in de nieuwe wijk, dat voorkomt dat de huidige omwonenden meer geluidsoverlast krijgen.**
We nemen kennis van deze reactie.

Wonen

30. Is er ook ruimte voor studentenhuisvesting?

Nee, daar zijn andere locaties, met name campusterrein, voor in beeld.

31. Wat gaat de gemeente doen aan het verzoek van het rijk om 25 % van de nieuwbouw te besteden aan de senioren woningen 25% van 150 woningen is 37 woningen voor senioren.

Het realiseren van huisvesting voor senioren is een onderdeel van het woningbouwprogramma. Daarbij is gebruik gemaakt van onderzoek naar de lokale behoefte en worden ook resultaten van het uit te voeren woonwensenonderzoek meegenomen.

32. Hoe gaan jullie voorkomen dat Dronten-Zuid een senioren paradijs wordt en hoe willen jullie er voor zorgen dat jonge gezinnen willen blijven in het mooie Dronten-Zuid? 9 van de 10 jonge gezinnen (uit mijn sociale omgeving) zijn de afgelopen jaren naar Dronten-West vertrokken.

De groei van het aantal senioren is een realiteit en vraagt om toevoeging van geschikt aanbod (nultredewoningen). Voor de locatie Flevomanege willen we overigens een gemixt programma maken; niet alleen voor senioren, maar ook huisvesting voor gezinnen met kinderen.

Groen

33. Wat wordt er bedoeld met de verdichting langs De Zuid?

Langs De Zuid – waar de dikke stippellijn is getekend – is het denkbaar dat de woningen dichter op elkaar staan om de historische route extra te benadrukken. Aan de zuidzijde van het kavel – bij de dunnere stippellijn – willen we juist meer luchtigheid tussen de woningen.

34. De woningen zijn gericht naar De Zuid. Neemt de groenstrook veel zonlicht weg.

De woningen zullen voldoende zonlicht krijgen, daar zal de groenzone niet veel invloed op hebben.

35. De erfsingel is dus inclusief sloot? Niet veilig!

Dat is onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning. Voor de wateropvang is het normaal dat er in sommige gevallen water wordt gerealiseerd. Daarnaast is het niet zeker dat er een sloot in de nieuwe erfsingel zal worden opgenomen; dit wordt onderdeel van het inrichtingsplan.

36. De donker groene stippen en ovaal, wat is de betekenis hiervan?

Met de donkergroene stippen zijn bestaande bomen gevisualiseerd die mogelijk ingepast kunnen worden. Dit is echter afhankelijk van het boomonderzoek. Met de lichtgroene vlekken is gevisualiseerd dat er groene verblijfsplekken (perkjes, grasveldjes, speelplekken) langs een centrale doorlopende groenzone opgenomen zouden moeten worden. Waar deze komen wordt bepaald bij de uitwerking van het inrichtingsplan

37. Wat is de betekenis van de grote groene pijlen richting de brede groenstroken verder de manegewijk in? (in de laatste afbeelding)

Daarmee wordt gevisualiseerd dat we aansluiten op de bestaande groene zone.

38. Het gaat om de het huidige aanwezige “volwassen” groen, nieuw groen duurt jaren voordat het weer op hoogte is.

We nemen kennis van deze reactie

39. De groene speeltuin bij A zit vlak achter mijn huis. Daar is veel geluidsoverdracht van te verwachten/avondbijeenkomsten van jongeren/rommel en glas dat achterblijft e.d. Ik wil geen pleisterplaats voor jongeren achter mijn huis.

De exacte locatie van de speeltuin wordt onderdeel van de nieuwe wijk. Waar deze komt wordt onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning en het inrichtingsplan.

40. **Wij wonen op de t-splitsing van het schelpenpad. Hier loopt de uitgangsjeugd langs tot diep in de nacht. A.u.b. in deze omgeving geen speel/hangplek voor jongeren**
Zie vraag 39.
41. **Erfsingels waren vroeger in de historische tijd ca. 6 tot 9 (zelfs soms 12) meter breed. Bent u van plan deze breedte in het plan terug te brengen?**
Maar dus wel de historische breedte met meerdere functies. Prima antwoord!
Ja, als richtlijn wordt opgenomen dat de erfsingel op historische verantwoorde wijze teruggebracht moet worden. Deze singel zal tussen de 6m en 12m breed zijn, waarin ruimte is voor meerdere functies.
42. **Niet zomaar bomen kappen. Biodiversiteit staat hoog in de randvoorwaarden. Alle bomen in het gebied kunnen 100 jaar worden met het juiste beheer! Ook populieren en essen kunnen op de juiste wijze beheerd 100 jaar worden. Ik hoop dat u hiermee rekening houdt.**
Wij kappen niet zomaar bomen. We houden voor zo ver mogelijk rekening met deze reactie.
43. **Voor de ouderen onder ons (waartoe ik ook behoort) zou ik graag hier en daar bankjes geplaatst zien. "Wandelen in de wijk" is dan ook een optie voor bewoners die minder goed ter been zijn.**
We nemen deze suggestie mee (samen met de toegankelijkheid van de openbare ruimte).
44. **Bomen mogen geen belemmering zijn voor de zonnepanelen.**
We nemen kennis van deze reactie.
45. **De uitgangspunten beginnen al heel wat concreter te worden, dank hiervoor. Zoals gezegd wel zorgen om het behoud van het groene karakter/afscheiding tussen De Zuid en Concourslaan/ De Ruiter/Lippizaner. Door bestaande singel te behouden kun je een écht karakteristiek element behouden en daarmee een mooie overgang en afscheiding te realiseren/behouden.**
In de richtlijnen is opgenomen dat de afscheiding tussen De Zuid en Concourslaan/ De Ruiter/Lippizaner gehandhaafd blijft.
46. **Neem als randvoorwaarden ook de bijzondere fauna mee. Juist in de huidige bomen/struiken en gebouwen zijn mogelijk deze bijzondere soorten aanwezig.**
Er wordt een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Naast dit onderzoek krijgt de ontwikkelaar als richtlijn mee om natuurinclusief te bouwen. Dit kan o.a. door huidige bomen/struiken en gebouwen te handhaven alsook om verblijfsplekken te creëren in nieuwe bomen/struiken en gebouwen.
47. **En de bewoners van De Zuid willen ook graag groen zien.**
We nemen kennis van deze reactie
48. **Tevens zouden wij willen voorstellen om het bosgebied zuid van De Zuid meer te ontsluiten en hier ook wandel/schelpenpaden te realiseren voor de hondenbezitters.**
We nemen kennis van deze reactie.

Water

49. **Wordt er met de infiltratie van water bedoeld dat er geen plannen zijn voor het aanleggen van straatkolken zoals in de Gilden het geval is? Waterdoorlatende (poreuze) klinkers zijn een mooie optie, maar wanneer deze met vuil verzadigd zijn en het water nu vaak niet wegloopt bij hevige regenval loop, fiets en rij je door enorme plassen. Op dit moment regelmatig met natte voeten in de auto, is niet wenselijk.**
Er zijn vele manieren om water in het gebied vast te houden en gereduceerd af te voeren, welke optie er wordt gekozen hangt af van diverse factoren. Dus ook passerende verharding (verharding waar water door de voeg kan) behoort tot de mogelijkheden. De steen zal in dit geval alleen water passerend zijn en niet waterdoorlatend..

50. **Is doortrekken van de waterstructuur naar de bestaande hoofdinfrastructuur groen nog een optie? Ik bedoel meer wadi's en waterlopen doortrekken en uiteraard verbinden met een bestaande waterloop.**
Dat is zeker een optie.
51. **Gaat er een verbod gelden op het volledig bestraten van de tuin?**
Op dit moment zal er nog geen verbod gelden, in de toekomst kan het beleid wellicht wijzigen. Echter het compleet bestraten van tuinen wordt wel afgeraden. Het regent vaker, meer en heviger, dat water dient ergens heen te gaan, dit wordt niet opgenomen door bestrating. Groen is hierin een betere verwerker. Dus naast het mooie groene aanzicht, voorkomt het ook wateroverlast en draagt het bij aan het verminderen van hittestress, door de verkoeling die groen kan bieden. Tip is dus, bestraat niet de gehele tuin, maar geef groen en daarbij dus ook een stukje biodiversiteit de ruimte.

Verkeer

52. **Is bij het nieuw aan te leggen voet-/ fietspad, rekening gehouden met geluidsoverlast van bromfietzers e.d.?/ Laat bromfietser e.d., gebruik maken van de voorzieningen aan De Zuid. Hiermee voorkomen we ook extra geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners en omwonenden.**
Bij de aanleg van voet-/fietspaden kan niet voorkomen dat hier bromfietzers overheen gaan. Het aanbrengen van belemmeringen werkt ook weer nadelig voor de voetgangers/fietzers die van deze paden gebruik maken.
53. **Kan het schelpenpad rondom de manege verlicht kunnen worden in de toekomst omdat het nu een donker en eng karakter heeft zodra het donker wordt.**
We nemen hier nu kennis van. In het vervolg wordt deze mogelijkheid bekeken.
54. **Waar is de wijkontsluiting nu gepland?**
De opties zijn in beeld gebracht. In de stedenbouwkundige verkenning wordt bepaald op welke wijze de wijk ontsloten wordt.
55. **Er worden 3 punten aangegeven, waar de ontsluitingswegen zouden kunnen komen van de nieuwe wijk. 1 van die punten is recht tegenover bestaande woningen aan de Majoraan. Dat zou betekenen dat mensen daar veel overlast van zo'n weg ondervinden. Dus deze optie schrappen.**
Voor de ontsluiting van dit gebied zijn drie locaties mogelijk. Om een juiste keuze te kunnen maken moet er bij de verder uitwerking gekeken worden naar alle omgevingsfactoren.
56. **Ik mis dat eerdere bijeenkomsten ook herhaaldelijk gezegd is dat men de ontsluiting niet wil bij de huidige inrit van de Manege. Verbaast mij dat ik dit niet terug zie.**
Voor de ontsluiting van dit gebied is deze locatie ook mogelijk om het gebied te ontsluiten.
57. **Waarom geen rotonde?**
Dit is in de eerdere beantwoording van de vragen op 1 en 3 maar (vraag 27) toegelicht. De aansluiting Pimpernel met De Zuid wordt tijdens het wegonderhoud voor de zomer aangepast met een middengeleider. Met de aanleg van de middengeleider is het mogelijk om voetgangers en fietsers in twee etappes veilig te laten oversteken. Deze aanpassing is middels raadbesluit vastgelegd. De aanleg van een rotonde is niet aan de orde en is voor de verkeersafwikkeling van de locatie Flevomanege op De Zuid ook niet nodig. De verkeersafwikkeling van de wijk kan door middel van een T-splitsing op De Zuid plaatsvinden.
58. **Wij hebben kennis genomen van de voorlichting op 14 april. Bij de ontsluiting van het project is door de beleidsmedewerker Verkeer genoemd dat de gemeenteraad in 2019 een akkoord heeft gegeven op de herinrichting van o.a. De Zuid. In dit besluit is ook een aanpassing van de Pimpernel opgenomen. Conclusie was dat er geen rotonde kan komen bij de Pimpernel. Was de gemeenteraad in mei 2019 op de hoogte dat er een ontsluiting moest komen voor plan de Manege. Wij hadden zitting in de werkgroep herinrichting De Zuid. Wij kunnen ons niet herinneren dat er in de werkgroep ooit is gesproken over de ontsluiting van de Manege. Wij waren in de veronderstelling dat er vanaf De Boeg tot De Landmaten alleen het asfalt zou worden vervangen. In de planning wordt na 21 mei 2021 gestart met het asfalteren van de De**

Zuid van De Boeg tot De Landematen. Is het niet veel verstandiger om deze fase op te schorten tot er duidelijkheid is over de ontsluiting van de Manege. Na vaststelling van de ontsluiting de laatste fase van de herinrichting van De Zuid opnieuw aanbesteden en uitvoeren. Zo voorkom je wellicht dat er nu geld wordt besteedt aan de Pimpernel terwijl in een later stadium blijkt dat door de ontsluiting van de Manege opnieuw kosten zouden moeten worden gemaakt
Zie vraag 57.

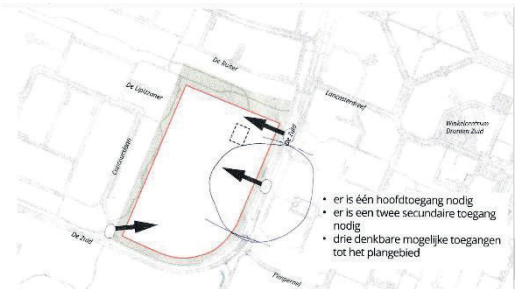
59. Ik wil graag nog meegeven dat er goed gekeken moet worden naar de aansluiting van de wijk op De Zuid. Ik fiets veel en op veel plekken in Dronten staan er vaak auto's op het fietspad te wachten tot ze de weg op kunnen rijden. Kortom; voldoende ruimte voor een wachtende auto t.a.v. de doorgaande fietspaden.
We nemen hier kennis van en nemen dit mee.
60. Hoe zit het met de geluidshinder van De Zuid, groen dempt geen geluid.
Hiervoor wordt een akoestisch onderzoek gedaan.
61. Het huidige fietspad tussen De Ruiter en de manege blijft die bestaan? Het geeft een indruk dat er weinig of veel ruimte zit tussen bebouwing en de achtertuinen van De Ruiter.
De groenstrook en het fietspad blijven in de voorlopige richtlijnen gehandhaafd.
62. Ontsluiting plangebied. Er wordt binnen het participatietraject meerdere keren voorgesteld om de ontsluiting van dit inbreidingsplan op te lossen via een rotonde ter hoogte van de Pimpernel. Bij de beantwoording wordt de indruk gewekt dat dit bij voorbaat al wordt afgewezen. Binnen een participatiegedachte zou dit toch niet aan de orde moeten zijn. Welke argumentatie/(externe) studie ligt aan deze afwijzing ten grondslag? Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is voor te stellen dat een centraal gelegen ontsluiting veel meer de voorkeur heeft. De verkeersbelasting op de woonstraten binnen het woongebied wordt dan veel gelijkmatiger verdeeld dan bij een ontsluiting in een van de hoeken. Een rotonde bij de Pimpernel lijkt juist ook een heel goede oplossing voor een betere beheersing van de forse verkeersstromen vanuit/naar de Kruidenbuurt. Tevens zal dit zorgen voor een beperking van de nogal eens te hoge verkeerssnelheid op dit deel van De Zuid en kan er gelijktijdig een veiligere aansluiting worden gemaakt op het "oude" stukje ontsluitingsweg De Zuid voor de woning en de bijeenveniging. Ontsluiting nabij de kruising/fietspad De Zuid-Concourslaan moet worden voorkomen. Een te hoge verkeersdruk hier moet worden voorkomen. De door de bewoners van de Concourslaan gemaakte opmerkingen wordt van harte ondersteund. Op de op 14 april getoonde richtlijnen voor de infrastructuur zijn 3 mogelijke toegangen aangegeven, echter niet die van de hiervoor bedoelde rotonde. Mag worden aangenomen dat bij de voorbereiding van de (binnenkort uit te voeren) reconstructieplannen van De Zuid geen rekening is gehouden met dit nieuwe inbreidingsplan? Concluderend zouden alleen de oostelijk gelegen ontsluitingsoptie en die van de rotonde, onderdeel moeten worden van de uitgangspunten voor de planuitwerking door de stedenbouwkundige.
De drie opties voor de ontsluiting zijn in beeld gebracht. Zie vraag 57 met betrekking tot de vraag over de rotonde.
63. Ingekomen brief van deel van bewoners Majoraan:
Wij hebben via de digitale bijeenkomst van 14 april informatie gekregen over de voorlopige uitgangspunten over de planontwikkeling van 'Wonen aan De Zuid' en wij maken gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de aangekondigde plannen.
Wij wonen aan de Majoraan en hebben uitzicht op het toekomstige plangebied. De Majoraan ligt parallel aan De Zuid en de Majoraan fungeert als vent/toegangsweg voor de woningen, die uitkijken op De Zuid en heeft ook de functie van fiets- en wandelpad (niet alleen voor bewoners van de Majoraan, maar ook voor inwoners met bestemming Dronten-centrum of Golfresidentie). De Zuid is een drukke hoofdverkeersweg van en naar het centrum met bus- en vrachtwagenverkeer (O.a. bevoorrading winkelcentrum Dronten Zuid, ambulance en brandweer etc.)
De Zuid is voorzien van een boombeplanting aan de kant van de Majoraan. Aan de overkant van de Majoraan (vanaf de hoofdtoegang van de Flevomanege tot de bocht van De Zuid richting Concourslaan) bevindt zich een vrij liggend fietspad, dat tevens dienst doet als wandelpad en een groenstrook (grenzend aan het plangebied). De groenstrook is o.a. in

gebruik om honden uit te laten.

Ook bevindt zich daar een bushalte met een fietsenstalling voor gebruikers van de bus.

Wij maken bezwaar tegen het plan om tussen de bestaande hoofdtoegang van de Flevomanege en de bocht van De Zuid een hoofdtoegang of een secundaire toegang te maken (zie het bijgaande kaartje) en wel om de volgende redenen:

- Er ontstaat een gevaarlijke verkeerssituatie voor de verkeersdeelnemers, die zich vanuit het plangebied willen voegen in het verkeer op De Zuid (zowel op het fietspad als op de drukke weg);
- Er wordt vaak een hogere dan de toegestane snelheid gereden op De Zuid (ter hoogte van de Majoraan);
- Als de geplande hoofdtoegang of secundaire toegang gebruikt wordt door auto's en ander gemotoriseerd verkeer dan zullen bewoners van de Majoraan die aan de overkant van de geplande toegang wonen last krijgen van lichtbundels van auto's e.d., die in de woonkamers zullen schijnen, als die auto's het plangebied verlaten en op De Zuid gaan rijden;
- Op dit moment bevindt zich tussen de bestaande hoofdtoegang van de Flevomanege en de bocht van De Zuid een toegangshek, dat sinds het bestaan van de Flevomanege slechts enkele keren per jaar in gebruik was bij hippische evenementen (1 x per jaar) en rundveekeuringen (1 x per jaar). Verder was en is dat hek altijd gesloten. Als er nu een toegang wordt gemaakt tegenover de Majoraan, dan is dat voor de bewoners van de Majoraan een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de tot nu toe bestaande situatie;
- Wij vinden het een slecht idee om aan De Zuid een ontsluiting te maken dichtbij een bushalte met fietsenstalling.



Wij vertrouwen er op, dat u bij de verdere uitwerking van de planvorming rekening zult houden met onze bezwaren.

Wij nemen kennis van de reactie. De nieuwe verkeersafwikkeling kan door middel van een T-aansluiting plaatsvinden op De Zuid, zie beantwoording van vraag 57. Zie verder vraag 55, waarbij is toegelicht dat de omgevingsfactoren in het vervolg bekeken moeten worden. Het inschijnen van koplampen is één van de omgevingsfactoren.

64. Hier bij wil ik een reactie geven op Wonen aan De Zuid

Nadat ik tweemaal gebruik gemaakt heb om in te spreken, wil ik nog wat reactie geven op dit plan. Dit betreft.

1 Verkeer:

De toegang en uitgang tot dit plan kan volgens mij het beste via een rotonde op de kop van de Pimpernel.

De reden hiervan is minder verkeersstromen op De Zuid naar het centrum en naar de N309. Ook wat betreft de milieubelasting zal dit een zeer goede oplossing zijn voor een gemeente die dit hoog in het vaandel heeft staan. Ook zal hier door een verkeerrustiger beeld ontstaan de snelheid en de geluidsbelasting zal afnemen.

Als het fietspad aan de westkant zal verdwijnen zal er ruimte ontstaan om de rijbaan wat op te schuiven naar deze richting. De bomen die hier voor verplaatst moeten worden kunnen volgens mij wel verplaatst worden in het plan.

Ook bomen van deze omvang zijn verplaatst aan het begin van De Zuid. Door de ruimte die dan vrij komt kan de hoofdfietsroute uit het centrum doorgetrokken worden naar de N309. Hier sluit het dan aan op de fietspaden langs de N309 en richting golfpark. Als de weg-as wat opschuift ontstaat er een knik net voor de afslag Lancasterdreef.

Hierdoor kan dan een veiligere oversteeek worden gemaakt voor voetgangers en fietsers uit het plan. Deze gegevens heb ik besproken met de ontwerper van dit plan. Hij vond dit volgens mij een goed plan. Zijn reactie was om De Zuid te betrekken bij het plan manege en de

werkzaamheden aan de dit deel van De Zuid voorlopig op te schorten. Dit zou hij bespreken. Ik heb het bureau van hem gebeld om een reactie naar tot op heden nog niets vernomen.

Ook heb ik de bewoners aan de Majoraan de kant van De Zuid bezocht en dit besproken zeker 90 procent vond dit een goede optie. Ook verdere bewoners in de gemeente die ik dit voorleg vinden het een weldoordacht plan en zijn vaak positief.

Ook heb ik contact gezocht met de Hogeschool Windesheim Almere. Ik heb het hier boven genoemde uit gelegd. Zij konden een onpartijdig kosteloos advies uit brengen. Dit soort vragen werden wel vaker aangenomen. Ik kan hier met andere partijen op terugkomen als dit wenselijk is.

Ook staat bij mij nog in de planning om deze gegevens nog voor advies voor te leggen aan VVN Nederland.

Bebouwing:

Ook heb ik bedenkingen over de uitleg van de bebouwing. In ieder geval de hoogbouw in de bocht van De Zuid is voor mij zeker geen aanvaardbare optie. Hierdoor zal bij ZW wind enorm veel overlast ontstaan in de Kruidenwijk. De hoogbouw zal een groot klankbord van het verkeer zijn.

Ook het milieu zal hier door extra worden belast fijnstof en CO2 zal extreem de Kruidenwijk in waaien.

Ook heb ik een politieke partij gevonden in Dronten die erg belangstellend is in al deze gegevens

Voor de rotonde zie beantwoording vraag 57. De Zuid maakt geen onderdeel uit van het ontwikkelgebied. Vanuit planvorming locatie Flevomanege is het opschuiven van de weg niet aan de orde. Het gebied Flevomanege kan vanuit verkeerskundig oogpunt door middel van een T-aansluiting aangesloten worden op De Zuid. Zie beantwoording vraag 63.

Bebouwing: er worden milieu- en akoestische onderzoeken gedaan.

Algemeen

65. U geeft aan 'laten we eerst het plan afwachten', maar in hoeverre is zo'n plan nog te veranderen straks?

Vanuit de richtlijnen wordt een stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Ook dan kunnen op onderdelen nog wijzigingen plaatsvinden. We werken van grof naar fijn en bij de uitwerking worden zaken concreter en zijn consequenties van keuzes beter te overzien. U krijgt de gelegenheid om te reageren op de verdere uitwerking van de plannen.

66. Er is een intentieovereenkomst getekend met Trebbe. Is er met hen al gesproken over een anterieure overeenkomst inclusief planschade?

Er wordt nog een anterieure overeenkomst afgesloten. Planschade maakt onderdeel uit van de afspraken die gemaakt worden.

67. Worden de resultaten van vanavond en daarmee de "voorlopige" richtlijnen ook nog met de buurt gedeeld voordat deze aan de raad worden voorgelegd ter accordering?

Op basis van de richtlijnen die door de raad worden vastgesteld, zal verder worden gesproken over een anterieure overeenkomst. Ook de eventuele planschade zal hier onderdeel van zijn.

68. Ik neem aan dat de resultaten van vanavond ook meegenomen worden?

Ook deze bijeenkomst maakt onderdeel uit van de participatie.

69. Dank voor de presentatie en de logische uitwerking door stap voor stap er doorheen te gaan en ons aan de hand mee te nemen. Dit schept natuurlijk verwachtingen. Indien bij de uitwerking straks geen herkenning is dan hebt U als gemeente heel wat uit te leggen en ook te repareren want dan is het vertrouwen volledig weg. Succes en ik hoop dat veel gerealiseerd kan worden.
We nemen kennis van deze reactie.
70. Om het plan haalbaar te maken moeten er 150 woningen worden gerealiseerd. Gezien de reacties en chats denken wij dat dit bijgesteld moet worden. Maar dat past natuurlijk niet in het plan van de project ontwikkelaar. Blijft de vraag, waarom maar een projectontwikkelaar?
De gemeente ontwikkelt niet zelf; in dit geval maakt de gemeente met een ontwikkelaar afspraken om de woningbouw te realiseren op basis van door de raad vast te stellen richtlijnen.
71. Als u de uitkomsten naar het college en de raad gaat, hoop ik dat u ook alle reacties/chats van de omwonende er bij doet en niet alleen de door u gemaakte samenvatting.
De reacties en de chats worden als bijlage opgenomen in het Richtlijnen document dat naar de raad gaat opgenomen.
72. Het lijkt ons een mooie wijk te worden, maar als inwoner van Dronten, vraag ik mij wel af of deze woningen voor kopers die daar willen gaan wonen (Oudere Drontenaren die een grote woning achterlaten) worden gebouwd of dat deze woningen ook door beleggers kunnen worden opgekocht. Dat laatste lijkt ons niet gewenst.
Ontwikkelaar Trebbe zal de woningbouw ontwikkelen en aan particulieren verkopen. Eventueel wordt een deel ontwikkeld voor middeldure huur.
73. Ingekomen brief gericht aan gemeenteraad.
Voor de ontwikkeling van bovengenoemd terrein zijn door de gemeente Dronten ter participatie van belanghebbenden een tweetal bijeenkomsten georganiseerd. Daaraan hebben we als direct aangrenzende bewoners (De Ruiter) van het manegeterrein dan ook mee gedaan. De uitkomsten daarvan vormen input om te komen tot vaststelling door u van de uitgangspunten voor ontwikkeling/bebouwing.

Hoewel er op veel vragen is ingegaan, kent een dergelijke bijeenkomst ook z'n beperkingen. Dat wil zeggen dat vragen soms blijven "hangen" dan wel geen adequaat antwoord kregen danwel onvoldoende konden worden uitgediept.

Om die reden willen wij u nog expliciet het volgende onder de aandacht brengen.

Kwaliteit bebouwing terrein

Omdat kwaliteit van bebouwing een nogal complex begrip is, hebben we daarover een aantal vragen gesteld. Deze betreffen achtereenvolgens:

- de woningdichtheid (deze blijkt bij de huidige stand van zaken - met 150 woningen op nog geen 6 ha - boven het landelijk gemiddelde te liggen, en eerder aan te sluiten bij een meer stedelijke dichtheid. Dat lijkt ons niet wenselijk gegeven de inpassing in de huidige wijk. Het gegeven antwoord dat kwaliteit niet op voorhand samenhangt met woningdichtheid is gegeven de locatie weinig zeggend);
- de keuze van de ontwikkelaar (aangegeven is dat de keuze voor Trebbe Bouw met name door de Stichting Flevomanege is bepaald? Op het waarom kwam geen antwoord. Hoewel door de gemeente met deze partij kennelijk goede ervaringen zijn opgedaan, zou ontwikkeling ons inziens meer kansen hebben als 2/3 ontwikkelaars via het construct van een prijsvraag een uitwerking maken op basis van de door u vast te stellen uitgangspunten. Hierop werd echter niet in gegaan;
- het aantal woningen (op de vraag waarop de 150 woningen zijn gebaseerd is geen duidelijk antwoord gekomen. Hooguit dat dit zowel naar boven als beneden nog kan afwijken. Dit aantal heeft uiteraard relatie met de dichtheid die zal ontstaan. Vermoedelijk speelt de onvermijdelijke exploitatieopzet van het plan een grote rol. Daarbij zijn aantallen woningen sterk bepalend alsmede de partijen (gemeente en ontwikkelaar) die aan deze exploitatie willen verdienen. Onze vraag om meer inzicht hierin bleef onbeantwoord;

- **soort bebouwing** (door uw raad is voor nieuwe bebouwing een woningdifferentiatie bepaald, die in principe leidend is. Per plan echter wordt daar van afgeweken. Dat laatste is ons duidelijk. Wat niet duidelijk wordt, is wat bij de keuze voor de soort bebouwing bij het manege terrein leidend is.
In dat verband zorgt met name de voorlopige keuze voor 2 appartementsgebouwen met 4 bouwlagen nogal voor veel onrust. Ook wij hebben de brief die over dit punt afzonderlijk door de bewoners van de Ruiter aan u is gezonden, ondertekent. Daarin wordt duidelijk dat de gemeente in tegenstelling tot eerdere info hierover een compleet andere koers gaat varen. Voor de bewoners aan de Ruiter is met name het appartementsgebouw C1 met 4 bouwlagen onacceptabel;
- **woningsegmenten** – zowel soort woning als prijsklasse als huur (het bedienen van de markt en de wensen van toekomstige bewoners loopt niet op voorhand synchroon. Er spelen immers vele belangen. Dat vergt dus goede aandacht en zal tot een evenwichtige mix moeten leiden. Hierover is tot op heden geen enkele mededeling gedaan. Kortom waar wordt door de gemeente op gestuurd bij de ontwikkelaar? Of, krijgt de ontwikkelaar vrij spel? Ook de wijze van toewijzing van woningen is daarbij een essentieel punt.

Groen/Natuur

Op het huidige manegerterrein huist al vele jaren een vleermuiskolonie alsmede een zwaluwkolonie. Daarover is tot op heden niets gezegd. Niettemin vragen wij uw aandacht hiervoor. De Vleermuis en de zwaluw zijn immers beschermd!

Tot zover onze resterende opmerkingen en vragen. Wij vertrouwen erop dat u dit betreft bij de finale vaststelling van de uitgangspunten voor het ontwikkelen en bebouwen van het Manegerterrein in Dronten-Zuid.

Kwaliteit bebouwing terrein/ het aantal woningen: Zie beantwoording onder 1 en de beantwoording onder Stedenbouw.

De keuze voor de ontwikkelaar: Voor de gemeente is het bestuur van de Stichting Flevomanege gesprekspartner voor de beoogde ontwikkeling Wonen aan De Zuid. Dit was lastig omdat het bestuur van de Stichting Flevomanege geen ervaring heeft om als mogelijke ontwikkelende partij met de gemeente afspraken te maken over een dergelijke gebiedsontwikkeling. Namens het bestuur van de Stichting Flevomanege is Trebbe Wonen B.V. (Trebbe) naar voren gebracht om met de gemeente gezamenlijk de planvorming voor de locatie Wonen aan De Zuid verder te verkennen en afspraken te gaan vastleggen (zie beantwoording vraag 22 en 25).

Woningsegmenten: op hoofdlijnen worden zaken vastgelegd vanuit de woonvisie en het onderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd naar de lokale behoefte; daarnaast is de ontwikkelaar er op gericht zo goed mogelijk te bouwen voor de behoefte vanuit de resultaten uit het nog uit te voeren woonwensen onderzoek. Zie beantwoording vraag 31 en 32.

Groen natuur: aangegeven is dat flora- en fauna onderzoek wordt uitgevoerd waaruit de aanwezigheid van eventuele beschermde soorten zal worden onderzocht. Als deze worden aangetroffen zal daar door de ontwikkelaar rekening mee worden gehouden en zullen zo nodig mitigerende maatregelen worden genomen vanuit de gedachte van natuurinclusief ontwikkelen en bouwen.

Bijlage C

Opgehaalde input en terugkoppeling bijeenkomst oktober 2021

Flevomanege Dronten

Resultaten omwonenden bijeenkomst 12 oktober 2021

Aantal

Algemene indruk

Wat is uw eerste reactie op de geschetste plannen voor de Flevomanege?

Positief	Ziet er goed uit.	11
	Goede verkaveling.	1
Negatief	Goed over nagedacht. Er is rekening gehouden met de wensen van de omwonenden.	1
	Leuke opzet in 5 hofjes.	1
	Verdeling woonvormen lijkt comfort plan.	1
	Veel mogelijkheden voor kindvriendelijke buurt.	1
	Positief.	3
	Verrassend veel groen! Water ertussen is leuk.	1
	Ziet er redelijk uit.	1
	Schitterend dat er huizen bij komen.	1
	Ik vind het heel positief, het ziet er leuk uit.	1
	Positief, het lijkt erop dat er geluisterd is naar de burgers bij eerdere bijeenkomsten.	1
	Wijk voor alle leeftijden.	1
	Klein beetje positief.	1
	Best mooi.	1
	Mooi groen plan, aandacht voor verschillende types huishouding.	1
	Zeer positief.	1
	Prima.	1
	Positief, ruime opzet.	1
	Plan ziet er in basis goed uit. Dat wil zeggen geen extreme hoogbouw.	1
	Mooi plan.	3
	Ziet er veelbelovend uit.	2
	Gmatigd positief.	1
	Ziet er prachtig uit.	1
	Leuke opzet.	1
	Basisopzet ziet er goed uit. Diversiteit v. woningen spreekt wel aan.	1
	Aantrekkelijk ontwerp van de diverse woning types.	1
	Aandacht voor groenstructuur.	1
	Verdwijnen buitenbak en vervanging groen.	2
	Locaties voor appartementen (park F0 en Hoogbouw D).	1
	Geeft goede impressie weer.	1
	Eerste opzet kan ik mee leven, er gaat hoe dan ook gebouwd worden.	1
	Geen AI's /foto's.	1
	Een mooie zichtlocatie - toegangsgebied verkwanseld door teveel bebouwing, hoogbouw en hoogte hoogbouw. Commercie druipert ervan af.	1
	Geen echte inspraak.	1
	Jammer dat er geen huurwoningen komen. Meer woningen voor 1 of 2 persoons huishoudens zou leuk zijn.	1
	Gemeente als vertegenwoordiger van de bevolking heeft ook nu geen oog voor starterswoningen en soc. Huur.	1

Vragen/ suggesties	Diverse bestemmingen behouden zoals oude kap behouden en invulling aan geven als bijv. buurthuis.	1
	De appartementen t.o.v. de Majoraan a.u.b. verplaatsen naar achteren.	1
	Toewijzingsbeleid bij verkoop. Hoe wordt dit georganiseerd?? Eerlijke verdeling/ transparant.	1
	In hoeverre is het mogelijk dat de gemeente(raad) inwoners van de gemeente Dronten het eerste inschrijfrecht geeft? Bijv. wij wonen hier in Dronten in een 2/1 kap woning. Als wij naar een appartement/seniorenwoning gaan, komen er weer een woning vrij voor een gezin.	1
	Is er ook ruimte voor mensen met een smalle beurs?	1
	Hoe wordt speculatie bestreden?	1
	Rekening houden met tussenpaden bij de hofjes (kortere looproute tussen parkeerplaats en de voordeur).	1
	Een belangrijk punt in de richtlijnen is de ligging bij winkelcentrum Dronten Zuid. De ontsluiting vanuit het plan voor fiets en voetgangers verdient meer aandacht. Bij voorkeur niet via de Lancasterdreef. Is al druk. Voorkeur voor ontwikkelen van fiets/wandelroute door de bosstrook bij fietsstalling.	1
	Prettig als plannen ook via de mail worden verzonden.	1
	Hoe zit het met de laadpalenvoorzieningen. Vooral richting toekomst als iedereen een elektrische auto heeft? Er zal dan niet altijd een paal vrij zijn. Temeer omdat het parkeren v.d. auto niet op eigen perceel is.	1
	Wel voorkeur dat noordelijke appartementengebouw max. 3 lagen hoog worden.	1
	Waarom appartementen?	1
	Bezorgd of woningen betaalbaar zullen zijn.	1

Verkaveling		
Wat vindt u van de verkaveling van de nieuwe buurt?		
Positief	Lay-out ziet er goed uit.	1
	Mooi met de in blokken verdeelde kavels.	1
	Appartementen gebouwen zuidzijde met schuin dak is mooi. Gelukkig geen vierkante dozen.	1
	Fijn dat de opgang het zicht vanaf de Concourslaan open is. Dat de huizen op de kopse kanten staan.	1
	Mooi, de oude landbouwschuur vind ik een goed plan.	1
	Ik ben blij dat er geen hoogbouw komt, dat was eerst het plan.	1
	Oplossingen voor autoverhuur en ontsluiting.	1
	Standplaats van de flats/appartementen.	1
	Speels karakter.	1
	Blij dat er geen zicht is in tuinen De Ruiter zoals beloofd.	1
	Mooie binnenkomst.	1
	Goede verdeling hoog- en laagbouw.	1
	Ruim van opzet.	1
	Nog steeds een dorps karakter.	1
	Woon aan de Concourslaan, voorzie voor ons geen echte problemen	1
	Aardige opzet. Esthetiek is uiteraard individueel.	1
	Locaties hoogbouw op perceel Park F.	1
	Compromis tussen alle mensen. De Ruiter komt er goed vanaf.	1
	Mooie verdeling groen t.o.v. woningen.	1
Negatief	Dorps karakter gaat door de hoogbouw helaas verloren.	1
	Veel insteekhavens in de buurt.	1
	Veel rijwoningen.	3
	Gewenste 2/1 kap met garage + oprit is in de minderheid.	1
	De appartementen aan de Zuid tegenover de Majoraan zijn te hoog.	1
	Huizen staan wel dicht op elkaar.	1

Appartementencomplex tegenover Majoraan (erf D) niet blij mee. Liever laagbouw op deze plek.	1
De wijk past niet bij de bestaande manegewijk, te modern.	1
Appartementencomplex te hoog.	1
Minder appartementen, staan er al veel bij station.	1
Veel grote ramen, ook op 1e verdieping. Niet mooi.	1
De seniorenwoningen staan te ver van de parkeerplaats voor mindervaliden.	1
Plaats hoogbouw is niet goed i.v.m. geluidsheerkaatsing Pimpernel en Majoraan.	1
Wel een beetje te properig (volgebouwd).	2
Appartementen niet gewenst.	3
Teveel woningen op een plaats.	1
Hoogbouw past niet in dit plan.	1
Veel rijtjeswoningen en minder 2/1 kap woningen.	1
Weinig vrijstaand .	1
Geen eigen parkeerplaats.	2
Teveel postzegel bebouwing.	1
Teveel hoogbouw en hoogte.	1
Seniorenwoningen parkeren bij achtertuin en moeten omlopen om bij de voordeur te komen.	1
Niet mogelijk om met eigen stroom elektrische auto's op te laden.	1
12 jaar geleden was rond de norm, nu weer vierkant.	1
Jammer dat het bestaande erf vol wordt gezet, je had ook van een buitenbak een openbare speelplaats kunnen maken.	1
Verbaasd dat er geen parkeerplaatsen bij seniorenwoningen zijn i.v.m. doorgaans slechte mobiliteit ouderen.	1
Levensloop bestendig met tuin graag aan of zicht op De Zuid.	1
Bij interesse van appartement is de wens om een groot terras te hebben 4 meter diep en over de breedte van de woning.	1
Bovenruimte van de schuur geen commerciële of sociale activiteiten i.v.m. overlast.	1
1e verdieping van schuur/garage geen commerciële of sociale activiteit.	1
De impact op de zichtlijnen in de bocht zijn mij niet helemaal duidelijk.	1
Wij hechten veel waarde aan starterswoningen en seniorenwoningen.	1

Vragen/ suggesties

Groen		
Wat vindt u van de invulling van het groen in het plangebied.		
Positief	Groene zones zijn wel top, mits openbaar en goed onderhouden.	1
	Goed nagedacht over invulling van de biodiversiteit.	1
	Goed aan de wensen van het groen gehouden, ook met het oog op de rest van de manege wijk.	1
	Positief, moet niet minder worden.	1
	Wateropvang en veel bomen voor warmteregeling.	1
	Veel groen, fijn.	9
	Aandacht voor groen.	1
	Heel groen volgens de maquette.	1
	Mooi groen incl. water.	1
	Hoop dat het groen gaat worden/blijft.	1
	Mooi veel groen en bestaand bos dat overgaat in het plan.	1
	Op de tekening ziet het er mooi uit.	1
	Goed dat er herkenbare accenten (parkjes) zijn.	1
	Op basis van de impressies goede indruk gekregen.	1
	Prima, veel bomen, veel diversiteit.	1
	Groenstructuur aan de Ruiter wordt samen over nadenken.	1
	Met name erfgrans van erf D is goed.	1
Negatief	Veel bestaand groen gaat verloren. Duurt minimaal 20 jaar voordat bomen volwassen zijn.	1
	Groen gaat wel ten kosten van kavelgrootte.	1

	Mag iets groener, als het kan.	1
	Geen groen op dak.	1
	Te open t.b.v. bocht in de Zuid.	1
	Er gaan teveel bomen tegen de vlakke onder het mom van veiligheid. Is jammer en niet nodig met juiste beheer en op tijd.	1
Vragen/ suggesties	Groenstrook tussen Concourslaan/ De Ruiter en plangebied in laten vullen door bewoners. Groene "muur" behouden.	2
	Veel laag groen. Wordt dit niet snel verwilderd?	1
	Net buiten het plangebied de Esbomen (met de helikopters) vervangen. Geeft veel troep.	1
	Hopelijk wordt er goed nagedacht over regenval zodat wateroverlast zoals in de gildenwijk bij lange regenval, geen problemen veroorzaakt.	1
	De bestaande groenstructuur goed handhaven. Is nog overblijfsel van bosstrook tussen akkerland voordat de woningbouw manage is gestart.	1
	Het bosje achter de Shell behouden zoals deze nu is.	1
	Is er wel rekening gehouden met toegang hulpdiensten?	1
	Wij (bewoners de Ruiter) denken graag mee over de invulling van de ruimte tussen het nieuwe plan en de Ruiter.	1
	Aandacht voor ontmoeting bij verdere inrichting (bankjes o.i.d.).	1
	Graag bewoners van de Concourslaan actief betrekken in verdere vormgeving. Met name aansluiting naar plangebied achterzijde bijv. door het gesprek aan te gaan naast infobijeenkomst.	1
	Appartement of erf D 3-hoog maken, met groen dak dus zonder penthouse.	1
Algemeen	Moeilijk om hier nu al een oordeel over te vellen.	1

Verkeersstructuur	Wat vindt u van de verkeersstructuur in het plangebied?	
Positief	Verdeling goed.	1
	Goede invulling voor wat betreft auto- en toevoerwegen. Loop- en fietspaden uit de omgeving doorgetrokken.	1
	Goed nagedacht over wandel- en fietspaden en zorg dat er geen kans is op sluipverkeer.	1
	Fijn dat er 2 verschillende toegangswegen zijn.	1
	Bushalte voor senioren.	1
	Geen ontsluiting naar de (nu al veel te drukke) Pimpernel.	1
	Blij dat toegangsweg bij manege verplaatst wordt.	1
	Twee ingangen op logische plekken.	1
	Autoluw.	1
	Twee toeritten ook erg fijn.	2
	Aansluiting op de Zuid is goed over nagedacht. Deze dient veilig te zijn.	1
	Prima.	2
	Geen doorgang door de wijk.	1
	Locaties voor ontsluiting prima.	2
	Fiets/ voetpad prima.	1
	Pad voorbij de "bushalte aan de Zuid" achter de manege richting Erf F is goed.	1
Negatief	Jammer van de ontsluiting aan de Concourslaan. Ronde Pimpernel blijft gemiste kans.	1
	Toegang vanaf De Zuid wordt druk kruispunt. Zijn seniorenwoningen goed bereikbaar met auto?	1
	De Concourslaan is een drukke ontsluiting, je komt bij spits niet op de Zuid.	1
	Inrit plan, aansluitend op de Zuid met name de verlichting baart ons enorme zorgen. Ontsluit t.h.v. splitsing de Zuid/Landmaten.	1

	Bij calamiteiten kun je niet zo gemakkelijk uit de wijk komen (met maar twee uitgangen)	1
	zorg dat er genoeg vluchtwegen zijn (eventueel voetpaden).	1
	Teveel fietsverkeer op de bestaande gedoogde wandelpaden.	1
	Wordt erg druk bij uitgang Concourslaan.	1
	Uitgang Concourslaan wordt ingang m.i. druk	1
	De aansluiting op de Zuid (optie 1) heeft niet mijn voorkeur. Meer combineren met huidige uitrit manege. Natuurlijk bushaltes aanpassen.	1
	2e ontsluiting Concourslaan is niet nodig en moet vervallen.	2
	Aardig bedacht, echter ontsluiting in de ochtend en avond zal met de Zuid en de drukke grote Kruidenbuurt niet soepel verlopen.	1
	Oversteekplaats fietsers ligt in een bocht waar nogal stevig gereden wordt.	1
Vragen/ suggestie	A.u.b. schelpenpaden laten, geen beton e.d. Het Bos zuid van de zuid, herinrichten en wandelpaden erbij voor de hondenbezitters.	1
	De uitvalswegen graag uitvoeren zoals weergegeven op de schets. Dus niet alles via 1 weg.	1
	Beter fietspaden met gescheiden wandelpaden.	1
	(net buiten het plan) is de verkeerssituatie m.n. bij de ingang De Zuid-Pimpernel door (te) hoge bosschages m.b.t.. het fietspas enigszins onveilig door het beperkte zicht en (te) hoge snelheid van (elektr..) fietsen.	1
	Een rotonde als ontsluiting zal soepeler zijn.	1
Algemeen	Vind ik lastig te zien op een foto.	1
	Ik weet nog niet precies hoe het gaat.	1

Bijlage D

Verlag bijeenkomst november 2021

1. Algemeen

Doel van de bijeenkomst is om als vervolg op binnengekomen schriftelijke reacties van bewonersgroepen De Ruiter, Concourslaan en Majoraan specifieke vragen over onder andere de ontsluiting en groenstructuur te bespreken. Het voorliggende plan is gebaseerd op de door Raad vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Het is de bedoeling om op hoofdlijnen onduidelijkheden nader toe te lichten en te onderzoeken waar bezwaren kunnen worden weggenomen door planaanpassing.

We organiseren op een later moment in december een plenaire bijeenkomst waar alle omwonenden voor worden uitgenodigd. Om een constructief gesprek te kunnen voeren is ervoor gekozen om met een kleiner gezelschap in gesprek te gaan. In dit geval met een aantal omwonenden die expliciet hebben verzocht om een gesprek of een brief of mail hebben gestuurd met bezwaren tegen het voorliggende plan.

Er wordt een opmerking gemaakt over de samenstelling van de bijeenkomst: aanwezige bewoners vertegenwoordigen niet de gehele straat waarin zij wonen. Hiervan is het projectteam zich bewust.

2. Fietsverkeer

- Fietsverbinding (west-oost), er wordt aandacht gevraagd voor een logische route richting het centrum voor fietsers uit de achterliggende wijk.
- Suggesties worden gedaan om fiets- en wandelverkeer te scheiden of om het pad tussen het plangebied en De Ruiter te verbreden zodat voetgangers en fietsers elkaar makkelijker kunnen passeren. Dit ligt buiten het plangebied, maar wordt besproken met de gemeente.

3. Toelichting nieuwe verkaveling van het erf en gewijzigde ontsluiting aan De Zuid

Joris licht toe: op 12 oktober is er informatie opgehaald uit de buurt. Met deze punten zijn we aan de slag gegaan en dit heeft geleid tot diverse veranderingen op het erf om hiermee omwonenden tegemoet te komen. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd op het erf:

- Ontsluiting verschoven naar positie van de huidige ontsluiting van het manegeterrein
- Appartementengebouw opgeschoven naar het westen (achter op het erf)
- "Schuurwoningen met onderdoor loop" aan de oostkant van het erf gesitueerd (aan De Zuid)

- Huidige manegeschoor kan constructief gezien niet worden gehandhaafd
- Parkeren gesitueerd aan de noordzijde van het erf

Reacties:

- Bewoners van De Ruiter maken zich zorgen over inschijnende lampen, wanneer er geparkeerd wordt aan de zijde van De Ruiter.
- Dit parkeervak wordt 'ingepakt' met groen. Cees Maris geeft aan dat het grootste deel van de huidige buitenbak wordt ingericht met groen en ook in hoogte aansluiting krijgt met de al bestaande verhoogde grondwal die ten zuiden van het voetpad ligt. Dit groen met de doorgetrokken grondwal en de afstand tot de woningen aan De Ruiter voorkomen eventuele hinder naar omliggende woningen door inschijnen van lichten van parkerende auto's.
- De suggestie wordt gedaan om het parkeren om te wisselen met de moestuin. Deze optie gaat het projectteam onderzoeken.



Verkaveling zoals getoond op 12 oktober 2021



Nieuwe verkaveling waarin input van de bewonersbijeenkomst op 12 oktober is verwerkt

Nb. Groot formaat tekening is bijgevoegd in de bijlage.

4. Majoraan

Ontsluiting

- Bewoners van de Majoraan hebben zorgen geuit over de gekozen positie van de ontsluiting.
- De ontsluiting is daarom verplaatst naar (ongeveer) de huidige plek van de ingang van de manege in combinatie met een parallelweg als aan de overzijde van De Zuid waarop fietspad met autoverkeer wordt gecombineerd.
- Aamwezige bewoners van de Majoraan zijn tevreden met de verplaatsing van de ontsluiting en de verschuiving van het appartementengebouw.
- Bewoners van de Ruiter vragen zich af of parallelweg effect heeft op inschijnen van lampen naar woningen aan de Ruiter. Uit bijgaande tekeningen blijkt dat de parallelweg eerder afbuigt naar de Zuid en daarnaast in het verlengde wordt begrensd door de groene wal (zie onderstaande tekening).
- Aandacht wordt gevraagd voor een goede, veilige en logische oversteekplek vanaf het erf richting de groenstrook aan de overzijde van De Zuid, waar nu de busstop ligt. Dit is nu geen logische overgang door de hielden die geplaatst zijn. De verkeerskundige van de gemeente zal deze situatie moeten bekijken.



Ontsluiting erf op De Zuid

De Ruiter

- Wal met bomen aan zijde van De Ruiter buiten het plangebied blijft dus gehandhaafd (benodigd onderhoud zal wel moeten worden uitgevoerd). De wal met bomen zal worden doorgezet in het nieuwe plan als begrenzing van het zgn. erf.
- Aandacht voor inrichting parkeren op de positie van de buitenbak: zorgen over inschijnende lichten bij De Ruiter. Zie toelichting onder punt 3.
- Tekensessie met Cees Maris (landschapper) om samen tot een goede invulling van de groenstrook te komen. Hier wordt op termijn een afspraak voor ingepland als de plannen meer op detailniveau worden uitgewerkt.

Concourslaan

Groene singel

- Zoveel mogelijk behoud van de groene singel tussen Concourslaan en het plangebied.
- De bomen die buiten het plangebied staan, op grond van de gemeente blijven behouden waar mogelijk: zieke bomen en nodig onderhoud uitgezonderd.
- De bomen die op het terrein van Trebbe staan (in de groene zone langs het plan achter de hekken) blijven staan waar het ingepast kan worden in het plan. Ook hiervoor geldt: zieke bomen en onderhoud uitgezonderd.
- Aandacht voor de architectuur van de woningen: geen blokkendozen-architectuur is uitgangspunt en onderzoeken hoe we de kopgevels aan de zijde van de Concourslaan met bijvoorbeeld met 'groen' kunnen inkleden, zodat geen massieve muur het plan begrensd.
- Genoemd wordt dat de nieuwe woningen strak op de planerfgrens komen te staan. Dit is niet juist: de woningen blijven circa 1,5 meter uit de erfgrens.
- Tekensessie met Cees Maris (landschapper) om samen tot een goede invulling van de groenstrook te komen. Hier wordt op termijn een afspraak voor ingepland.

Ontsluiting aan zijde Concourslaan

- Naast een ontsluiting aan de oostzijde, wordt het plangebied ontsloten aan de zijde van de Concourslaan. Er wordt terecht aandacht gevraagd voor de veiligheid: er

komen op dit punt verschillende ontsluitingen bij elkaar en wordt daardoor nu al als onoverzichtelijk ervaren.

- Samen met de verkeerskundige van de gemeente wordt de situatie bekeken. Uitgangspunt is uiteraard dat de situatie veilig en overzichtelijk moet zijn.
- Cees Marijs doet een voorstel dat met de verkeerskundige kortgesloten zal worden, waarna dit z.s.m. zal worden uitgewisseld.

Tot slot wordt er aandacht gevraagd voor de ontsluiting van het bouwterrein tijdens de uitvoeringsfase: zowel via de Concourslaan als op de huidige ontsluiting van het manegeterrein is volgens [REDACTED] niet wenselijk i.v.m. veiligheid. Hier zal door Trebbe uiteraard zorgvuldig naar worden gekeken. Een bouwplaatsinrichting en V&G plan wordt in een later stadium opgesteld en met de buurt worden besproken voordat werkzaamheden plaatsvinden.

Bijlagen:

1. Verkavelingstekening 12 oktober
2. Aangepaste verkavelingstekening 23 november
3. Tekening ontsluiting oostzijde op De Zuid
4. Tekening van het erf met de contouren van de huidige bebouwing (manegeschuren)

Bijlage E

Digitale bijeenkomst december 2022

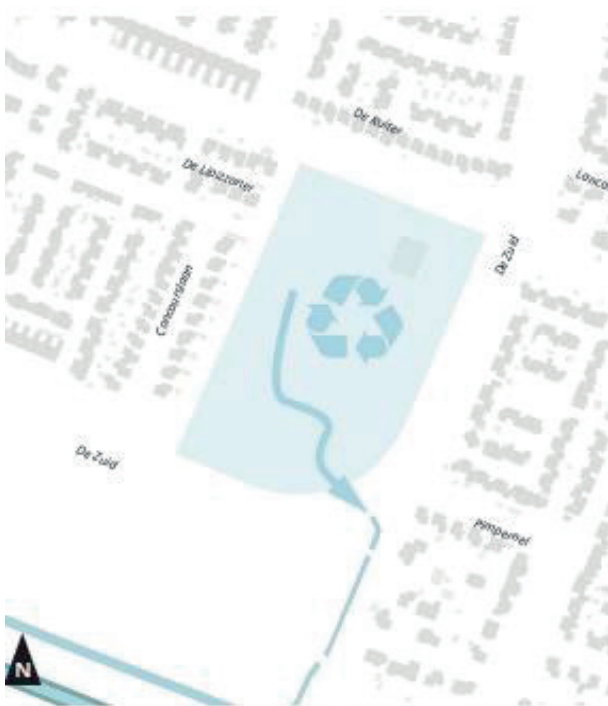
Buurtbijeenkomst

Flevomanegelocatie

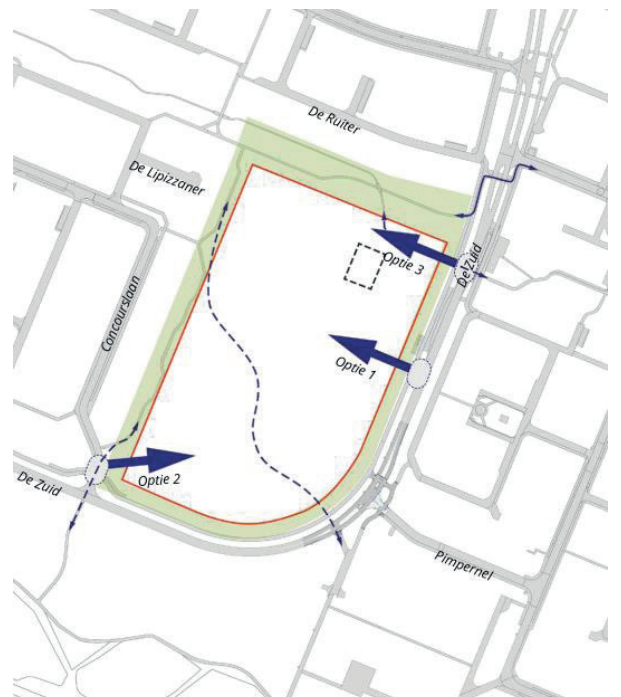
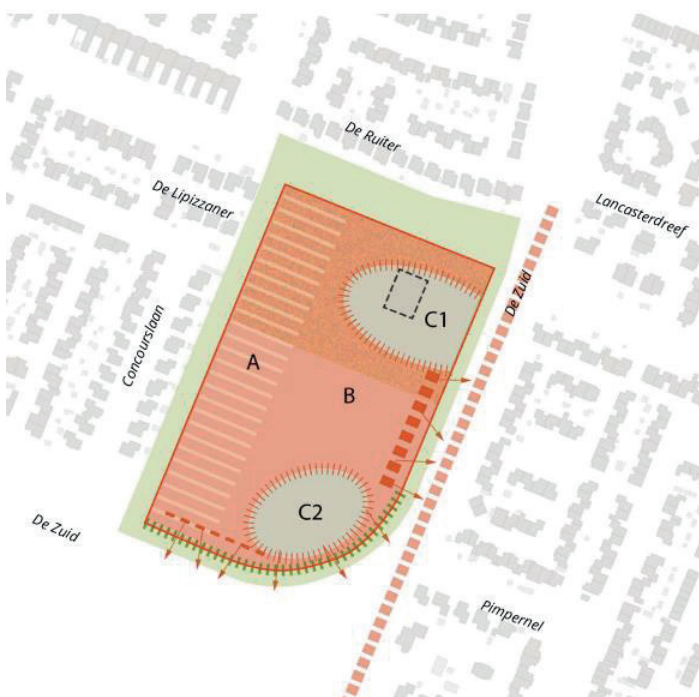
21 december 2021



Vastgestelde Richtlijnen als uitgangspunt



Vastgestelde Richtlijnen als uitgangspunt



Plan gepresenteerd 12 oktober 2021



Flevomanegelocatie plan d.d. 12 oktober 2021



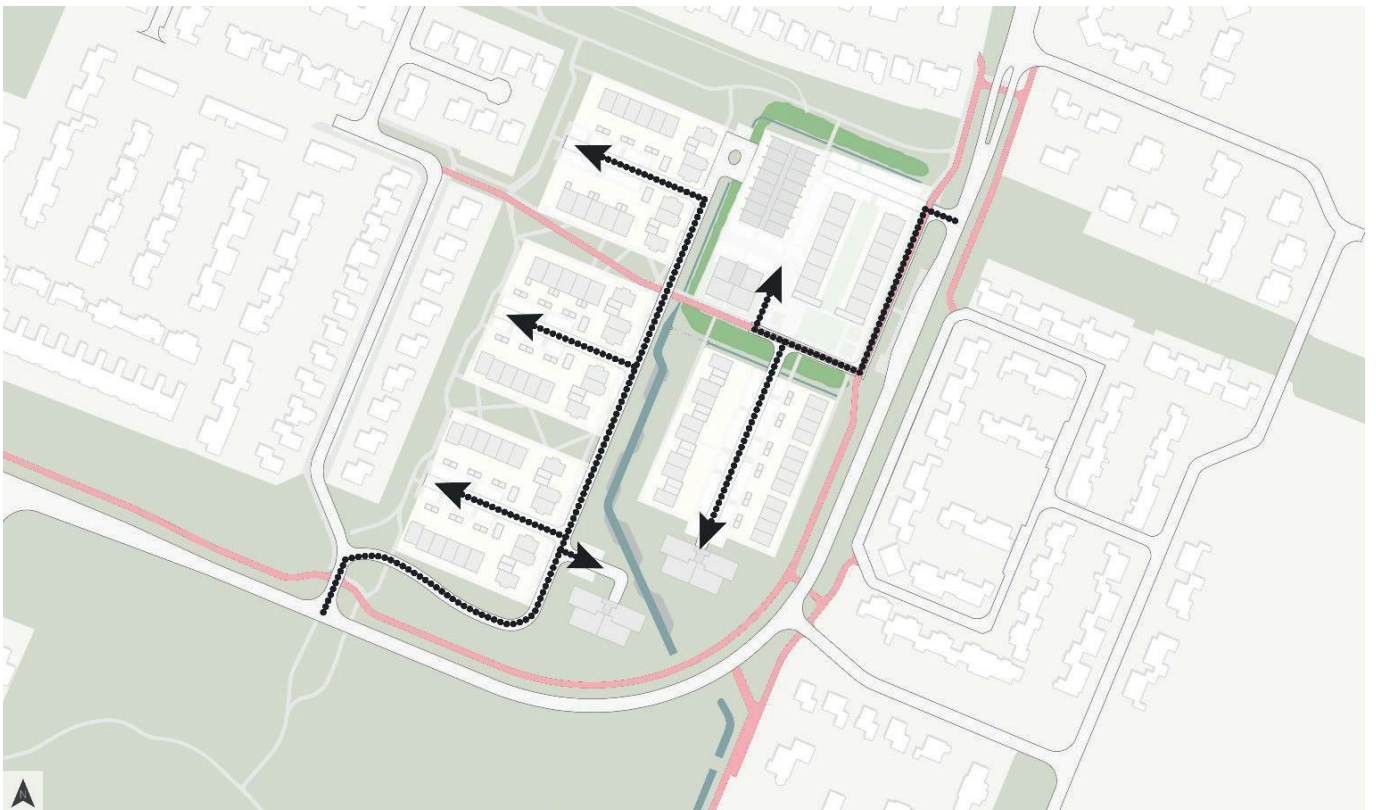
**Wijzigingen in stedenbouwkunst
opzet n.a.v. input buurt:**

- Ontsluiting erf verlegd
- Appartementen op erf verschoven
- Groensingel Concourslaan, woningen versmald

Flevomanegelocatie plan 21 december 2021



Auto ontsluitingen



Zicht vanaf De Zuid



Toegang vanaf De Zuid



Zicht vanaf de Concourslaan



Zicht vanaf de Lipizzaner



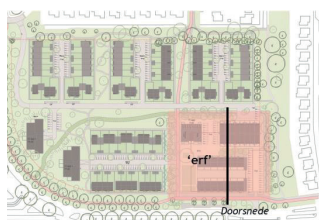
Zicht vanaf het noorden



Uitgangspunten: groenstructuur

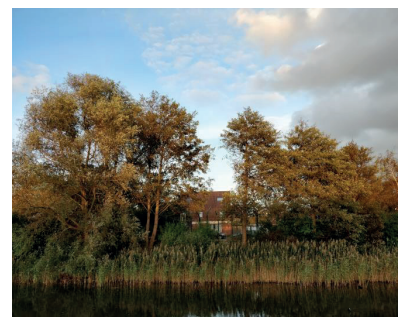


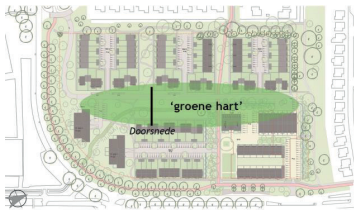
Uitgangspunten: Ontsluiting wandelen & fietsen



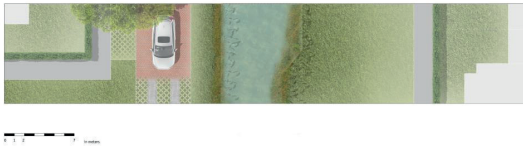
Groen, compact en interactief

Erf

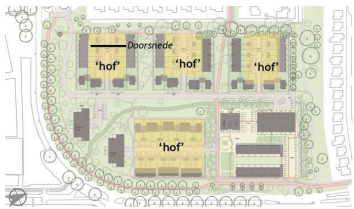




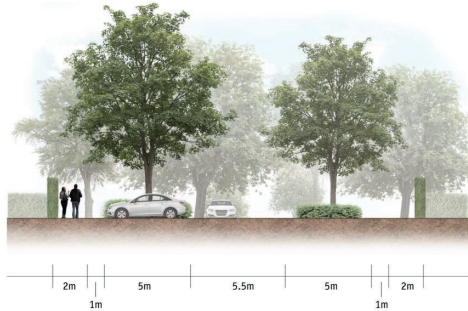
Natuurlijk en beleefbaar



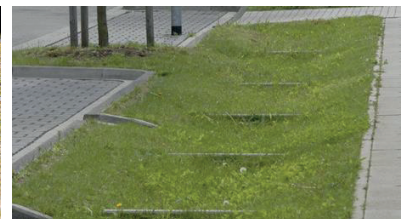
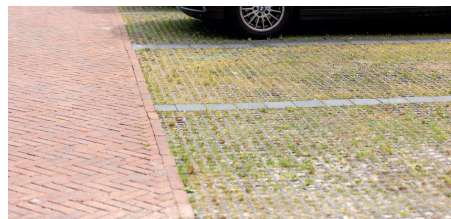
Groene hart

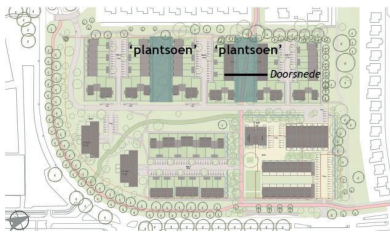


Verkoelend en besloten

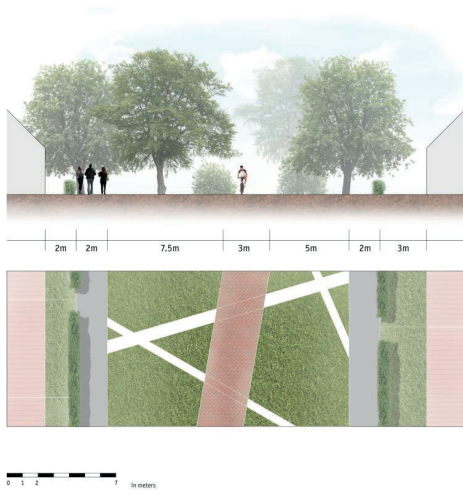


Hofjes

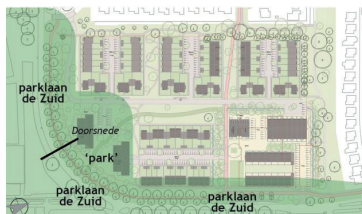




Knus en bescheiden



Plantsoenen



Half open en verbindend



Parklaan





Groenzone Concourslaan

Zoveel mogelijk bestaande bomen behouden



1. Huidige situatie



2. Huidige situatie



Groenzone De Ruiter

Aanvulling met een verdichte singel



1. Huidige situatie



2. Huidige situatie

Vragen



Vervolg

2021

December

Buurtbijeenkomst

Vaststellen stedenbouwkundig plan

2022

Januari/
februari

Vervolg gesprek buurt over (groen)inrichting
en terugkoppeling architectuurbeeld en landschappelijke
inrichting

Maart

Ter inzage legging concept bestemmingsplan

Digitale buurtbijeenkomst – Flevomanegelocatie Dronten

21 december 2021



gemeente
dronten

M&C
CO



Vragen tijdens de bijeenkomst

Vragen: Is de weg bij het erf een 30 km weg?

Is de gecombineerde weg/fietsroute een weg met zeer beperkte snelheid i.v.m. veiligheid?

Antwoord: Ja, een 30 km zone. Voor de fietsstraat geldt een maximumsnelheid van 15 km per uur.

Vraag: Veel doodlopende wegen. Is dat handig voor bijvoorbeeld de pakketbezorgers, diensten etc.?

Antwoord: Er is bij de ontwikkeling van het plan rekening gehouden met pakketdiensten en -zoals dat genoemd wordt-, 'het maathoudend voertuig' (vuilniswagen), door ruimte te houden voor draaicirkels en keerlussen. Op een aantal punten in het plan vergt dit nog nadere studie. Pakketdiensten kunnen niet overal met de auto recht voor de voordeur komen: de woningen aan de westzijde zijn bereikbaar tot aan het hofje en vanaf daar bereik je via het plantsoen de voordeuren.

Vraag: Waarom is gekozen voor hogere appartementen in de bocht van De Zuid? Dan zie je als eerste deze hogere gebouwen komende vanaf de Dronterweg of Landmaten. Kunnen deze hogere gebouwen niet beter in het midden van het plan worden gezet?

Antwoord: De gedachte is om het parklandschap/bos aan de overkant van De Zuid het plangebied 'in te trekken'. Dit parklandschap is goed te combineren met vrijstaande bebouwing van appartementen die tot aan de voet van de gebouwen een parkaanleg krijgen. Dat is een betere inpassing en aansluiting op de overkant van het *Bijenbos*, dan wanneer je dit zou verkavelen met woningen met tuinen. De keus voor appartementen is logischer om een ruimere landschappelijke aanleg te kunnen maken. In de Richtlijnen die zijn vastgesteld door de Raad zijn twee plekken aangegeven waar appartementen denkbaar zijn: in de bocht van De Zuid en op het erf. Wij hebben ons aan deze uitgangspunten gehouden.

Vraag: Een normale erfsingel bestaat uit minimaal 3 rijen bomen. Uit hoeveel bomenrijen bestaat deze erfsingel?

Antwoord: Er is een ruimtereservering van circa 14 à 15 meter voor deze bomen en sloot/afwateringselement. Deze bomen worden niet in rijen geplaatst maar in een vrije singelgroep. Zogenaamd wildverband.

Vraag: Bent u niet bang dat de wadi's muggenbroedplaatsen worden. Waterberging kan ook in bakken onder het wegdek?

Antwoord: De landschapsarchitect begrijpt deze zorg, maar hier wordt zorgvuldig invulling aangegeven. Wadi's staan overwegend droog, dus er is geen sprake van langdurig stilstaand water.

Bij het aanbrengen van kratten onder het wegdek dienen er een aantal maatregelen te worden genomen die ingrijpend zijn voor ons klimaat, vanwege fabricage en de beheersbaarheid van dit systeem.

Om die reden is ervoor gekozen om dit zo natuurlijk mogelijk op te lossen door middel van Wadi's.

Vraag: Zijn er berekeningen uitgevoerd m.b.t. klimaatadaptatie bijvoorbeeld opvang na een stevige bui?

Antwoord: Deze berekeningen zijn in hoofdlijnen gemaakt en dienen nog verder te worden uitgewerkt. De genoemde wadi's maken onderdeel uit van de opvangcapaciteit bij hevige regenval.

Vraag: Wat wordt de hoogte van het appartementengebouw op het erf?

Antwoord: Het appartementengebouw op het erf wordt 4 bouwlagen hoog. Dit past binnen de door de Raad vastgestelde Richtlijnen.

Digitale buurtbijeenkomst – Flevomanegelocatie Dronten

21 december 2021

Vraag: Klopt het dat het voetpad achter De Ruiter voetpad blijft en niet geüpgraded wordt naar fietspad?

Wij willen dat het een voetpad blijft.

Antwoord: Het voetpad achter De Ruiter valt buiten het plangebied en ligt op grond van de gemeente. Het is bekend dat dit voetpad nu vaak gebruikt wordt als fietspad. De Flevomanege is altijd een afgesloten terrein geweest. In de nieuwe opzet worden fietsers vanuit de westelijke wijkdelen via de Concourslaan door het nieuwe plan naar de bestaande fietsroute geleid. Het voetpad achter De Ruiter blijft een voetpad. Alleen via De Ruiter is er een ontsluiting door middel van het voetpad naar het nieuwe plangebied.

Vraag: Hoe breed wordt de groenstrook achter De Ruiter?

Antwoord: Deze groenstrook blijft even breed. Een gedeelte van de paardenbak wordt omgevormd tot groensingel dus op dat punt wordt de groenstrook breder. Ook de bestaande aardenwal wordt doorgetrokken over de huidige paardenbak.

Vraag: Wordt de erfschuur opnieuw gebouwd en zo ja waar?

Antwoord: De manegeschuur blijkt constructief gezien niet mogelijk om te behouden.

Deze schuur zal nu gestalte krijgen in de rug-aan-rug woningen, waarbij de contour van de schuur het uitgangspunt zal blijven en de massa en omvang ongeveer gelijk zal zijn aan de huidige schuur.

De nok zal om en nabij dezelfde hoogte krijgen als de huidige schuur.

Vraag: Kan de groenstrook en parkeergelegenheid aan de kant van De Ruiter bij seniorenwoningen nog gewisseld worden?

Antwoord: Dit is onderzocht en blijkt stedenbouwkundig niet wenselijk.

Vanuit De Zuid is het de bedoeling dat de bebouwing ruim tussen de erfsingels blijft, waarbij aan de ene zijde de groene moestuin zichtbaar is en aan de andere zijde het parkeren. Daar waar je het erf opgaat is de moestuin gecombineerd met het erf en algemene voorzieningen. Dit is een verkeersluwer gebied. Het parkeren geschiedt aan de achter-entree van de woningen. Dit is in dit geval aan de zijde van De Ruiter. Ter hoogte van de paardenbak komt een singel met een stevige grondwal, waar de auto's achter staan en bijvoorbeeld koplampen niet in de woningen schijnen.

Vraag: Er wordt alleen gepraat over bewoners De Ruiter en Concourslaan, maar niet over bewoners Lipizzaner?

Antwoord: Wij realiseren ons dat we steeds spreken over De Ruiter en Concourslaan maar wij bedoelen hierbij uiteraard ook De Lipizzaner. Bij De Lipizzaner is aandacht besteed aan de bestaande beuken om deze in stand te kunnen houden. Hier is gekozen om de bebouwing iets terug te trekken om de groenstrook in stand te kunnen houden.

Vraag: Waarom zijn wij als bewoners van De Lipizzaner bij de rondgang niet uitgenodigd?

Antwoord: Op verzoek van bewonersgroep van de Concourslaan is er een rondgang gehouden. We zijn voornemens om samen met landschapsarchitect Cees Maris een schetssessie te organiseren voor de zijde van de Concourslaan en De Lipizzaner over het groen en de overloop naar het plangebied. Hiervoor ontvangt u binnenkort een uitnodiging. Dit geldt ook voor de bewoners van De Ruiter met betrekking tot de groensingel aan de noordzijde van het plan.

Vraag: Waarom zijn de seniorenwoningen verplaatst. Was bij De Lipizzaner?

Antwoord: Er is gekozen voor gelijke grootte van woningen aan weerskanten van het fietspad voor een symmetrisch profiel en ruimtelijk ontwerp. Hierdoor ontstaat er meer afstand bij de hoekwoning van De Lipizzaner. Voordeel is dat de parkeerhoven worden gemengd qua doelgroepen. Hierdoor wordt de parkeer-intensiteit evenredig verdeeld.

Vraag: Wat wordt de hoogte van die schuur?

Antwoord: Deze wordt om en nabij gelijk aan de hoogte van de huidige schuur.

Digitale buurtbijeenkomst – Flevomanegelocatie Dronten

21 december 2021

Vraag: Wanneer is er meer bekend over hoe de woningen eruit komen te zien en de prijs en start verkoop hiervan?

Antwoord: De komende periode wordt er verder gewerkt aan het plan, onder andere aan de invulling van de architectuur. Aan het einde van de presentatie blikken we al even vooruit op de planning. Op dit moment is het nog te vroeg om iets te kunnen zeggen over start verkoop en de prijzen.

Vraag: Ik snap de uitleg van de parkeerplaats, maar ik ben bang dat dit geluidsoverlast betekent als we in de tuin zitten (De Ruiter).

Antwoord: Doordat hier een wal tussen komt te liggen zal dit meevallen. Op dit moment is dit een parkeerplaats voor de manege, waardoor de geluidsintensiteit hier in de toekomst niet veel zal afwijken.

Is het mogelijk borden neer te zetten om ervoor te zorgen dat het looppad achter De Ruiter niet als fietspad wordt gebruikt ook in de toekomst?

Antwoord: Het looppad achter De Ruiter valt buiten het plangebied en ligt op grond van de gemeente. In algemeenheid helpt het plaatsen van borden vaak niet. De verwachting is dat het aantal fietsers over het voetpad zal afnemen en fietsers de andere (nieuwe) route gaan nemen. De nieuwe bewoners zullen veelal gebruik gaan maken van het interne centrale fietspad. Mocht dit toch een probleem blijven dan zou het plaatsen van een "bajonethek" een oplossing kunnen zijn. Dit dwingt de fietser om af te stappen. Verdere gesprekken over de inrichting en het ontwerp van deze strook volgen nog.

Vraag: Komt er ook een aarden wal bij De Lipizzaner bij de groenstrook? De afstand wordt groter maar we krijgen er wel paden bij, dus nog meer geluid precies bij onze achtertuin.

Antwoord: Het aanleggen van een wal is niet mogelijk, aangezien de bomen dan ook niet gehandhaafd kunnen worden. Wel wordt er veel aandacht besteed aan een goede groene invulling en afwerking van de kopgevels. Geluid in een woonsituatie is niet te voorkomen evenals geluid als gevolg van de huidige manege.

Vraag: Hoe ziet de agenda eruit, in stappen tot realisatie van dit project?

Antwoord:

2021	december	Buurtbijeenkomst Vaststellen stedenbouwkundig plan
2022	Januari/februari	Vervolggesprek buurt over (groen)inrichting en terugkoppeling architectuurbeeld en landschappelijke inrichting
2022	Maart	Ter inzagelegging concept bestemmingsplan

Op dit moment is het nog te vroeg om iets te kunnen zeggen over start verkoop en start bouw. Zodra daar meer over bekend is, informeren wij u.

Vraag: Veilig Verkeer Nederland heeft contact gezocht met de gemeente over het verkeersgebeuren. Wordt hier verder nog iets mee gedaan?

Dit is ons niet bekend. Wij zijn ervoor beschikbaar om hierover samen met de gemeente de bevindingen van VVN door te spreken.

Vraag: Waarom wordt er niet ingegaan op de bezwaren over de hoogbouw tegenover de Pimpernel?

Antwoord: Bij het ontwerp zijn de vastgestelde Richtlijnen van de gemeente aangehouden. Hierin zijn zowel de locatie van de appartementen als maximale bouwhoogte opgenomen. Daarnaast hebben we het parkeren bij de appartementen half onder het gebouw gebracht, waardoor het gebouw 3,5 laag boven het maaiveld wordt, in plaats van 4 lagen. Het is dus niet zo dat we niks hebben gedaan met de bezwaren.

Bijlage F

Verslagen schetssessies Concourslaan, De Lipizzaner en De Ruiter januari 2022



Verslag schetssessie Lipizzaner en Concourslaan

Aanwezig:

- Vanuit De lipizzaner: [REDACTED]
- Vanuit de Concourslaan: [REDACTED]
- Namens de ontwikkelaar Trebbe: Paul Jansen
- Namens de architect: Joris Molenaar
- Namens de landschapper: Cees Maris
- Namens de gemeente: Erwin Zwaan (namens groen, natuur en landschap)

Trebbe opent de bijeenkomst en ieder wordt voorgesteld.

Cees licht de laatste planontwikkelingen en wijzigingen toe:

- Ruimte voor de bestaande essen en de noordwestelijke zone waardoor drie bouwblokken zijn opgeschoven/smaller zijn gemaakt.
- De één laag met kap woningen (senioren) komen aan weerszijden van het doorlopende fietspad en op noordwest hoek naast de Lipizzaner komt de twee bouwlagen woning met dakrand (nader te ontwerpen).

Deze planaanpassing wordt positief ontvangen, doch wordt de vraag gesteld of ook de andere blokken achter de Concourslaan opgeschoven kunnen worden. Uitgelegd wordt dat daar geen ruimte is in het plan en de situatie ook anders is, omdat daar geen bomen behouden hoeven te worden. Verder wordt toegelicht dat de blokken al haaks verkaveld zijn met veel meer openheid naar binnen waar nieuwe bomen worden toegevoegd.

Verder wordt de zorg aangegeven van extra drukte, door de kopwoningen hier een voordeur te geven. Aangegeven wordt door het ontwerpteam dat het gaat om sociale veiligheid door een overhoekse oriëntatie van de begane grond op openbaar gebied. Dit kan beperkt zijn tot een venster en je kunt de gevel daarmee meer beleving geven in de groenzone, dan alleen een gesloten afbakening links en rechts. Bewoners geven aan dat de zijtuin van een kopwoning zonder voordeur ook rommelig kan worden door opslag van spullen. Dus een voordeur en een venster kan in principe blijven.

De bewoners geven aan dat men graag wel een fraaie materialisatie ziet van de kopgevel niet met goedkope pannen en geen mogelijkheid van ramen of dakkapel op de 1^e verdieping. Een eventueel badkamerraam is wel mogelijk. Ook wordt de lichte schuine kapvorm toegelicht in een zaagtand of 'vlinderdak' die de architect voor ogen staat, maar nog verder vorm moet krijgen. Dat wordt positief ervaren doordat het niet alleen een platte doos wordt.

De bewoners willen dat bestaande bomen (mits mogelijk i.v.m. kwaliteit e.d.) behouden blijven maar zien liever geen bomen toegevoegd aan hun zijde van het huidige schelpenpad. Wel graag een boom op de kop van de elke woning. Nader bekijken of dit past naast het aanwezige pad welke vrij kort langs de plangrens loopt.

Wel geeft de buurt aan de onderlaag (tot 2-3m) ter plaatse van de parkeercoffers dicht te willen hebben i.v.m. inschijnen van koplampen in de achtertuinen. Cees geeft aan dat hiervoor een (deels wintergroene) groenvoorziening zal worden opgenomen die dit afsluit, doch zal er nog wel een voetpad doorheen gaan lopen, eventueel schuin.

Erwin geeft aan dat hij de beplanting in de groenstrook graag divers ziet. M.a.w. dat er inheemse, een ook rijk bloeiende beplanting wordt toegepast die de biodiversiteit bevordert. Uiteraard met in acht neming van privacy voor bewoners als het gaat om afscherming van hun privétuinen.

Door Cees wordt aangegeven dat wellicht ook nagedacht zou kunnen worden door bewoners om gezamenlijk hun achterzijde opnieuw in te richten zodat de bestaande erfafscheiding (deels groen deels schutting) wordt verbeterd. Het zou fraai zijn als de bewoners hiervoor een strook van ca. 1 m van de huidige groenstrook van de gemeente over kunnen nemen. Erwin geeft aan hiertoe geen toezeggingen te kunnen doen, maar daagt de buurt uit om gezamenlijk een suggestie te doen om deze groenzone te verbeteren. Dit proces valt buiten de planontwikkeling en zal de buurt moeten neerleggen bij projectleider van de gemeente Jaap van Duin.

Cees licht ook toe dat het plan er is om het voetpad aan de zuidzijde iets aan te passen en op een andere positie De Zuid te laten oversteken het bos in. Hier staat men positief tegenover, maar dit moet binnen de gemeente eerst worden bekeken en goedgekeurd en staat buiten de planontwikkeling van Trebbe.

De doorsteek van het fietspad met aansluiting op de Concourslaan wordt besproken. Bewoners denken dat de fietsers ook andere paden zullen blijven gebruiken. De noodzakelijke verplaatsing van de aanwezige ondergrondse container is voor de aanwezigen geen probleem. Wel is het de vraag waar deze dan een plek moet krijgen. Trebbe zal in overleg met gemeente een voorstel doen.

Een verzoek wordt gedaan om het voetpad aan de noordzijde bij De Lipizzaner voorlangs de rijenwoningen, niet rechtdoor te trekken verder naar de achtertuin van de bestaande woning op de hoek. Bewoner ervaart veel overlast van mensen die hier op kruispunten blijven staan praten. Gekeken gaat worden of dit in het ontwerp aangepast kan worden naar een ontsluiting aan de noordzijde of ingekort kan worden door paden iets te verleggen.

Bewoners geven aan de opgestarte overleggen als positief te ervaren. Een open gesprek wordt gewaardeerd en zij zien graag verdere uitwerkingen tegemoet. Ontwerpteam werkt verder aan een inrichtingsplan (Cees Maris) en het ontwerp van de woningen (Joris Molenaar). Zodra de uitwerkingen verder gevorderd zijn zal dit met de buurt weer worden besproken in een nieuw te plannen bijeenkomst.

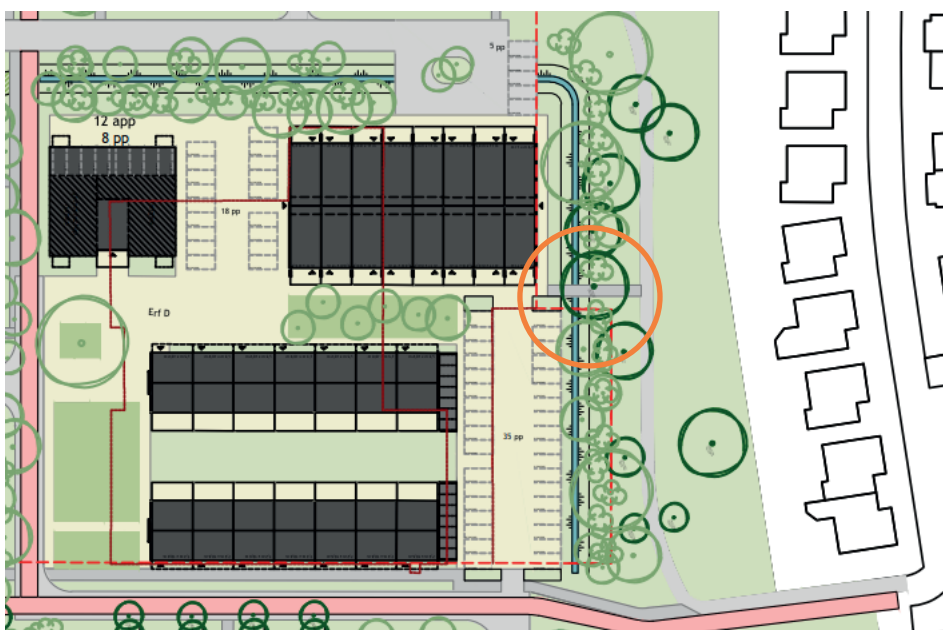
Verslag schetssessie De Ruiter d.d. 18 januari 2022

Aanwezig:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Cees Maris, landschapper
- Erwin Zwaan, gemeente Dronten, beleidsadviseur Groen, natuur en landschap
- Marieke de Groot, projectontwikkelaar Trebbe

Deze schetssessie gaat over de invulling van de groensingel tussen het plangebied en De Ruiter. Bewoners van De Ruiter hebben hier een uitnodiging voor ontvangen.

- Ter inleiding licht Cees de indeling van het erf toe en de singel bestaande uit bomen + sloot/wadi met een breedte van ca. 15 meter.
- Zorg van bewoners van De Ruiter is de parkeercoffer aan de noordzijde van het erf met betrekking tot mogelijk inschijnende lichten van auto's. Cees legt uit dat de grondwal die nu al tussen De Ruiter en het plangebied ligt doorgetrokken wordt, waardoor de parkeerplaats achter de wal + aanplanting komt te liggen (de parkeercoffer komt straks ter hoogte van de huidige buitenbak te liggen).
- Cees maakt een doorsnede tekening die wordt verstrekt aan omwonenden, zodat goed te zien wat straks het uitzicht is vanaf De Ruiter/ schelpenpad.
- Er wordt de vraag gesteld hoe ver de nieuwe bebouwing richting De Ruiter verschuift ten opzichte van de huidige bebouwing (manegeschuren). De rug-aan-rug woningen komen redelijk dicht tegen de singel aan, zie ook onderstaand kaartje.
- Er wordt gevraagd of het oude ruiterveld (doorsteek van manegeterrein naar het schelpenpad) blijft bestaan. Dit pad vervalt. Wel komt er een doorloop/paadje vanaf de parkeerplaatsen naar het voetpad achter De Ruiter. *Zie onderstaande afbeelding, oranje cirkel.*



- Door de nieuwe fietsverbinding die straks door het nieuwe plangebied loopt en aangesloten wordt op het pad tussen de Concourslaan en De Lipizzaner, is de verwachting dat het voetpad aan de zijde van De Ruiter ontlast wordt m.b.t. fietsverkeer. Bewoners betwijfelen nu nog of deze nieuwe fietsroute het voetpad bij De Ruiter echt gaat ontlasten. Dat moet de tijd uitwijzen, maar als dit een logische, goed aangelegde route is, is toch echt de verwachting dat mensen hier gebruik van gaan maken. Dat fietst immers makkelijker dan over een smal schelpenpad waar je voetgangers tegen komt. Bovendien is het nieuwe fietspad vanuit de achterliggende wijk een logische route naar het winkelcentrum.
- Cees benadrukt dat het plan streeft naar zoveel mogelijk groen en minimale verharding.
- De singel tussen het plangebied en De Ruiter bestaat nu met name uit doorgeschoten beuken. Deze beukenbomen willen we behouden. Er staan ook enkele essen tussen. Deze worden eruit gehaald met het oog op de essentaksterfte die heerst en om de beukenbomen meer lucht te geven. De uitstraling van de singel blijft in stand. De grondwal die er nu ligt blijft. Hier kan ook niks meegedaan worden: ophogen zou funest zijn voor de bomen.
- Cees licht toe dat er een zorg is met betrekking tot de kabels en leiding die aangelegd moeten worden voor de woningen die gebouwd worden ter hoogte van de bestaande singel. Riool aanleggen via de achterzijde van de woningen en er wordt bekeken of waterleiding, gas en elektra via de achterzijde de woning in kan. Een sleuf aan de voorzijde kan het worteldek van de bomen beschadigen. Hier wordt door Trebbe/Cees zorgvuldig mee omgegaan.
- Vraag wordt gesteld of de esdoorns die aan het schelpenpad staan (buiten het plangebied) blijven staan. Erwin geeft aan dat deze bomen blijven staan. Bewoner geeft aan dat deze bomen veel rotzooi (blad) geven en zon in de tuin wegnemen. Erwin benadrukt het belang van grote bomen voor verkoeling in de zomer en CO₂-opname. Het past niet in het gemeentelijk beleid om deze bomen te verwijderen. Erwin gaat de situatie met de bewoner bekijken en bespreken.
- [REDACTED] geeft het belang van biodiversiteit aan. Landschapsarchitect/Trebbe/Gemeente onderstrepen dit belang. Dit wordt zowel voor het openbaar gebied als op woningniveau in het ontwerp meegenomen.
- Cees licht toe dat er een verzoek is gekomen van een van de bewoners van De Lipizzaner om het schelpenpad ter hoogte van De Lipizzaner iets eerder te laten afbuigen naar rechts i.v.m. overlast van mensen die op de 'kruising' met elkaar blijven praten.
- Bewoners merken op dat er Japanse Duizendknoop in de singel en buitenbak zit.
- [REDACTED] heeft een lijst met vogelvriendelijke bomen opgesteld als suggestie. Een mooi initiatief. Trebbe/Cees nemen deze lijst mee bij het inrichtingsplan. Gemeente / Erwin geeft mede aan dat de keuze op deze lijst goed aansluit bij de opvattingen van de gemeente van inheems en goed toepasbare beplanting op deze locatie.
- [REDACTED] doet de suggestie om beplanting te kiezen die vroeg in het seizoen draagt, dat is niet alleen mooi, maar ook van cruciaal belang voor voldoende voedselaanbod voor dieren/insecten.
- Cees legt uit dat wordt bekeken welke bomen op het manegeterrein eventueel verplant kunnen worden. Bijvoorbeeld de vier Lindes aan De Zuid. Deze bomen moeten wijken voor de aan te leggen fietsstraat.
- Er is de intentie om de wal tussen het plangebied en De Ruiter al voor start bouw aan te planten, zodat we al een paar seizoenen verder zijn als de bebouwing er staat. Er wordt door Trebbe bekeken of dit praktisch ook haalbaar is.

- Er wordt gesproken over de soms 'ratjetoe' aan schuttingen en andere erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied. Bij het ontwerp van het nieuwe plan is het de intentie om afscheidingen mee te ontwerpen en een instandhoudingsplicht op te nemen. Binnen het plan is overigens zoveel mogelijk rekening gehouden met voorzieningen gericht naar het openbaar gebied i.p.v. 'achterzijden'.
- Tot slot geeft Erwin aan dat de gemeente ruimte wil geven voor initiatief vanuit burgers om samen na te denken over de inrichting van het openbaar gebied. In dit geval het openbaar gebied tussen het plangebied en De Ruiter. Dit initiatief ligt bij bewoners, de gemeente kan dit faciliteren. Bewoners geven aan dat het waarschijnlijk goed is om eerst te wachten op het nieuwe plan en vertrouwen dat het op een goede manier gerealiseerd wordt en vervolgens te kijken of zij dit met de straat kunnen/willen oppakken.

Verslag bijeenkomst Concourslaan en Lipizzaner d.d. 14 april 2022

Aanwezig:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Cees Maris, landschapper
- Joris Molenaar, architect
- Jaap van Duin, projectleider gemeente Dronten
- Marieke de Groot, projectontwikkelaar Trebbe

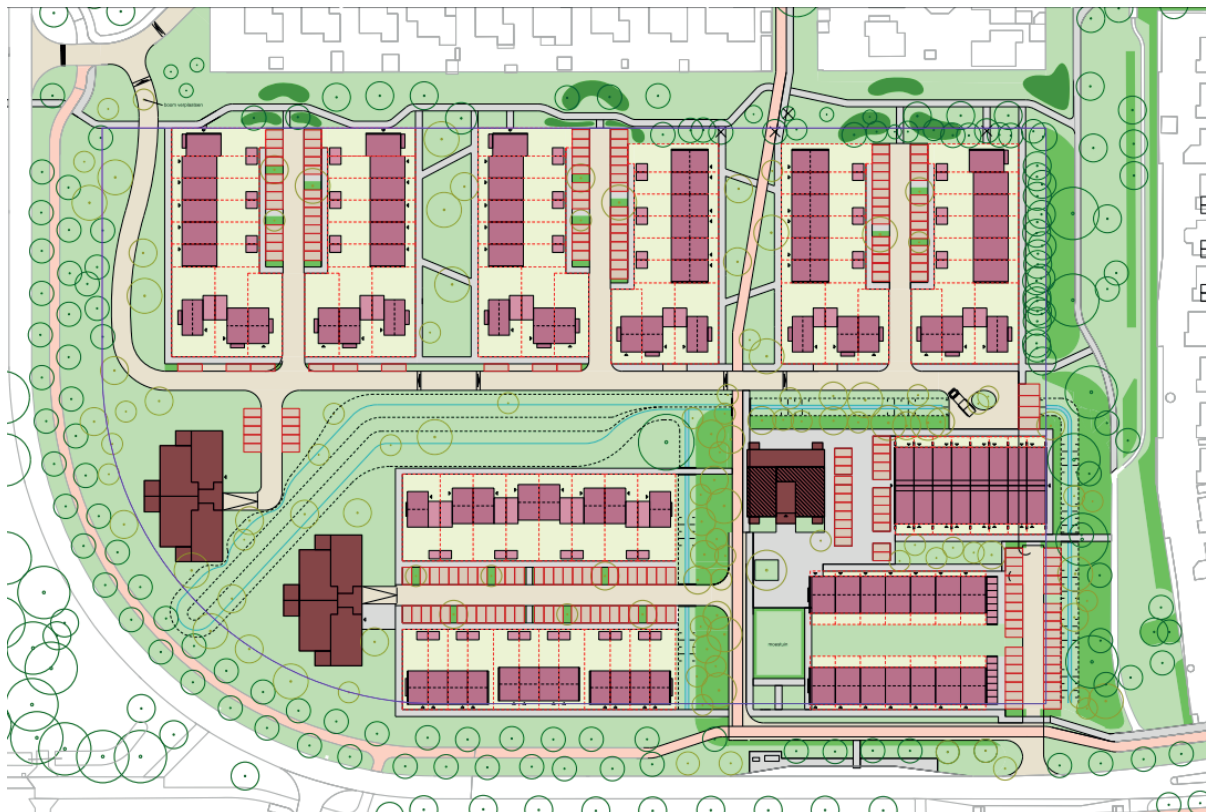
Verhinderd:

- [REDACTED] (vervangend videoafspraak gepland op 15 april)
- [REDACTED]

Deze bijeenkomst wordt georganiseerd in opvolging van de bijeenkomst die in januari van dit jaar plaatsvond.

Hoofdonderwerpen zijn de inrichting van het groen en het ontwerp van de kopgevels van de woningen aan de zijde van de Concourslaan en De Lipizzaner.

- Cees Maris licht de situatietekening toe.



- Het kruispunt bij de Concourslaan is ingetekend. De lep die daar nu staat moet wijken voor de nieuwe ontsluitingsweg. Deze boom wordt verplant.
- Het schelpenpad wordt verlengd en er wordt een oversteek naar het bos aan de overkant van De Zuid gecreëerd.
- Het schelpenpad dat langs het plangebied loopt, wordt op enkele plaatsen aangepast om een goede aansluiting te maken op de parkeerhoven, plantsoenen en de woningen met een zijentree te ontsluiten.
- Tijdens de vorige bijeenkomst is door omwonenden de zorg uitgesproken over inschijnende koplampen van auto's die de parkeerkoffers inrijden. Om inschijning te voorkomen zijn de parkeerhoven 'toegedekt' met onderbeplanting, in combinatie met de bestaande bomen. Welke soort beplanting dit wordt is nog niet bekend. Cees houdt rekening met zowel wintergroen als beplanting die goed is voor de biodiversiteit.



Voorbeeld van beplanting ter hoogte van een parkeerkoffer. Dit is een impressie.

- De parkeerkoffers en plantsoenen zijn openbaar toegankelijk en sluiten aan op het schelpenpad.
- Het schelpenpad ter hoogte van De Lippizaner buigt iets eerder af richting het oosten (richting De Ruiter). Dit is op verzoek van [REDACTED] die nu geluidsoverlast ervaart doordat omwonenden op de t-splitsing blijven staan praten. Dit verzoek is doorgevoerd en opgenomen in het ontwerp. Daarnaast wordt deze hoek ook beplant om nog meer beschutting/afstand te creëren.

- De achtertuinen van de woningen krijgen een haag van ca. 1,80 meter hoog. Deze haag loopt ter hoogte van de woning over in een lage haag.



- De suggestie wordt gedaan om het schelpenpad ter hoogte van de kopgevels van de woningen iets op te schuiven (richting de Concourslaan) zodat er meer ruimte tussen de kopgevels en het schelpenpad overblijft. Cees neemt deze suggestie mee in het ontwerp en past dit aan. Dit gaat om het eerste hofje vanaf De Zuid gezien.
- De hofwoningen krijgen een zijentree, met uitzondering van de seniorenwoningen, dit zijn de woningen aan weerszijden van het fietspad. De hofwoningen krijgen een zijentree zodat deze woningen 'een gezicht' krijgen, dat heeft ook met sociale veiligheid te maken licht Joris toe. We willen niet dat het schelpenpad een achterpad wordt. De kopgevels krijgen een raam en een voordeur. Deze woningen worden uiteraard ook via de parkeerkoffer ontsloten (achterdeur).
- Er wordt gevraagd of het schelpenpad verbreed wordt, omdat het nu erg smal is. Het pad licht buiten het plangebied. Eventuele verbreding is aan de gemeente. Toch verdient dat niet de voorkeur: bedoeling is dat het schelpenpad een voetpad blijft.
- De pakketbezorgers kunnen de voordeur niet met de auto bereiken. Hier wordt een inham voor bedacht bij de ingang van de parkeerhoven. Er wordt nog kort gesproken over het plaatsen van buurtkluisjes, via een app kunnen bewoners hun pakket uit de kluis halen. In overleg met de gemeente wordt gezien of dat hier eventueel ook een optie is.
- Er wordt de vraag gesteld of de onderbeplanting ter hoogte van de parkeerhoven in de winter groen blijft. Bewoners spreken hun zorg uit over inschijnende koplampen in de winter. Cees geeft aan dat in deze fase er nog geen beplantingslijst ligt, maar hier wel rekening mee houdt bij het kiezen van de plantsoorten.
- Eén van de bewoners stelt de vraag of de haag die op de kopgevel bij de woningen komt van de gemeente is of van de toekomstige bewoner. Deze haag is van de bewoner. Zorgen over het verwijderen van de heg en het plaatsen van een schutting zijn niet nodig: deze kopgevels zijn voorgevels en op 1 meter achter de voorgevel mag er geen schutting worden neergezet.
- [REDACTED] verzoekt om ook bosschage te planten ter hoogte van de zijkant van zijn woning (op de hoek van de Concourslaan) in verband met inschijnende koplampen. Dit is nu ook al het geval, maar hij verwacht hier meer hinder van te ondervinden door de toenemende verkeersdruk. Dit zal in het ontwerp worden meegenomen.

- Op de situatietekening staan de bestaande bomen ingetekend. Er worden naast de bestaande bomen geen nieuwe bomen aangeplant.
- Door een aantal bomen staat een kruis op de situatietekening. Deze moeten wijken in verband met ontsluitingsroutes. Ter hoogte van De Lipizzaner moeten er een paar bomen uit, om onder bosschage ter hoogte van de parkeerhoven mogelijk te maken.
- Ter hoogte van het fietspad moeten er drie bomen uit, in verband met het aanpassen van het kruispunt. De fietsroute wordt ca 3 meter breed met een wandelpad er naast. De boom iets na de kruising (ingetekend aan de rand van de situatietekening) blijft staan. De ondergrondse container moet waarschijnlijk verplaatst worden naar de overzijde van de weg.
- [REDACTED] spreekt zijn zorgen uit over de boom die er staat: takken hangen over zijn tuin heen. De gemeente heeft nog niet gereageerd op het verzoek om deze te snoeien. Jaap zegt toe hier achteraan te gaan.
- [REDACTED] vraagt naar het lichtplan / lantaarnpalen ter hoogte van het fietspad. Op dit moment is er nog geen lichtplan. Wel staat vast dat het fietspad verlicht moet worden. Er zijn verschillende soorten verlichtingsmogelijkheden, dit zal uitgewerkt worden in een lichtplan, inclusief posities en er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met aangrenzende tuinen en huizen.
- Uitwerking van materialisatie volgt in een later stadium. Voetpaden zullen bestaan uit tegels van 1,80m breed. De gemeente kijkt mee in de keuze van de materialisatie voor de bestrating.
- De woonhofjes worden mandelig. Dit betekent dat bewoners zelf gaan over het onderhoud en verlichting in deze hofjes.
- Joris licht het ontwerp van de woningen toe: er is gehoor gegeven aan de wens van omwonenden om geen blokkendozen te maken. De rijwoningen krijgen een zogeheten vlinderdak (zigzaggende lijn). De woningen mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn, de seniorenwoningen aan het fietspad 8 meter.
- De hoekwoningen van de rijwoningen krijgen een doorgetrokken kap. Er zit slechts één raam op de verdieping en dat is het raam van de badkamer.
- Er wordt een vraag gesteld over mogelijke dakkappen. Dat is niet mogelijk bij deze woningen.
- De seniorenwoningen krijgen in basis een volledig woonprogramma op de begane grond. Deze woningen bestaan uit 1 laag met een kap en mogen maximaal 8 meter hoog zijn. De kopgevels krijgen een erker.
- Er wordt door Joris aangegeven dat de beelden die getoond zijn voorlopige ontwerpen zijn en met name de massa en gevelopeningen laten zien. In de volgende fase wordt het ontwerp en materialisering verder uitgewerkt.
- Ter afronding somt [REDACTED] de punten op die door bewoners belangrijk worden gevonden/ zijn aangehaald:
 - Het dichtzetten van de parkeerhoven geeft een goed gevoel. Met de kanttekening dat de beplanting nog niet bekend is en dat bewoners belang hechten aan keuze voor planten die in de winter groen blijven.
 - Het schelpenpad wordt op verzoek van bewoners nog iets verlegd, daar waar het pad direct langs de kopgevels loopt.
 - De verlichting van het fietspad en de breedte van het fietspad is een zorg. [REDACTED] vraagt zich af hoe 'kolossaal' dit wordt; of de breedte van het fietspad met wandelpad goed gaat passen als de boom iets na de kruising behouden blijft. Ook vraagt hij aandacht voor de verlichting (zie eerder benoemd in dit verslag).

- Zowel bewoners van De Lipizzaner als de Concourslaan staan open om de achterkanten van hun eigen tuinen te verfraaien in samenspraak met de gemeente. Zij staan open om het gesprek aan te gaan met de gemeente.
- Er is afgesproken dat wordt gekeken naar aanplant op de hoek van de Concourslaan om het inschijnen van lampen voor [REDACTED] te beperken.
- Richting de bouw benoemt [REDACTED] dat heien een zorgpunt is van de bewoners. Er wordt verzocht om een nulmeting. Het verzoek wordt gedaan om het bouwverkeer niet te ontsluiten vanaf de Concourslaan. Trebbe neemt deze twee punten mee.
- Tot slot wordt de vraag gesteld of het getekende pad die voor de meest zuidelijke woningen langs komt te lopen, iets verder kan worden verschoven naar het zuiden. Zo wordt er meer afstand gehouden tussen de nieuw te bouwen huizen en het huis op de hoek van de Concourslaan. Cees zal hier naar kijken, maar moet bezien of dit met de positie van de bomen en het inpassen van bochtstralen goed gaat.
- Trebbe zal de beelden en een verslag nasturen. Er volgen geen nieuwe sessies, maar Trebbe houdt omwonenden via de mail op de hoogte van de verdere planvorming.

Bijlagen bij dit verslag:

1. Situatietekening
2. Impressies
3. Video impressie

Verslag overleg ontwikkeling Flevomanegelocatie d.d. 26 april 2022

Aanwezig:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Namens de landschapper: Cees Maris
- Namens de gemeente: Jaap van Duin, projectleider
- Namens Trebbe: Marieke de Groot, projectontwikkelaar

Dit overleg is ingepland om het te hebben over de nieuwbouwontwikkelingen op de locatie van de huidige Flevomanege. Meer in het bijzonder over de effecten die dit qua zicht en geluid hebben op de woningen aan de Pimperl. [REDACTED]

Waterhuishouding

Cees Maris licht aan de hand van de situatietekening de plannen toe. We maken een water- en klimaatbestendig plan. Aan de noordzijde wordt het oude erf in ere hersteld. Dit erf wordt omsingeld door bomen en een sloot/greppel. Deze greppel loopt uit in het groene hart midden in het plangebied. Hier komt een wadi. Water wordt zoveel mogelijk vastgehouden in het plangebied. Bij extreme buien wordt het water via een duiker onder De Zuid door afgevoerd.

Bouwvolumes appartementen

Aan de zuidzijde van het plangebied worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Er komen half verdiepte parkeerplaatsen onder de gebouwen. De appartementen worden 3,5 laag hoog: 3 woonlagen en halfverdiept parkeren. Het bestemmingsplan staat een hoogte van maximaal 13 meter toe. Dit is gemeten vanaf het nieuw aan te leggen maaiveldniveau. [REDACTED]

[REDACTED] geven aan dat [REDACTED] een drone heeft gekeken wat het zicht vanaf de appartementen op hun woningen zal zijn. En geconcludeerd dat er geen inkijk is.



Groen

[REDACTED] geeft aan zich zorgen te maken over de singel die langs het plangebied loopt. Wat gaat er weg en wat blijft staan?

Cees licht toe dat de groensingel aan de zijde van de Pimperl qua bomen (lindes) behouden blijft. De onderbossage die nu tegen het hek aangroeit wordt, samen met het hek, verwijderd. Wel plant

Trebbe nieuwe bomen aan (zie de lichtgroene ingetekende bomen op de situatietekening, dit is een indicatie de exacte posities van de nieuwe bomen worden nog uitgewerkt). Welke soort dit wordt is nog niet bekend. Daarnaast wordt er lagere bossage aangeplant bestaande uit heesterachtige beplanting. De locaties van de bomen en bossage zoals op de situatietekening aangeven, geven een impressie: de exacte locaties moeten nog uitgewerkt worden. De bestaande lindes, nieuw aan te planten bomen en bossage zullen samen wel een mooie buffer, maar geen dichte singel vormen. Er blijven openingen die doorkijkjes in het plangebied geven.



Geluid

_____ heeft het geluidsrapport ingezien. Er bestaan zorgen over de geluidsbelasting (weerkaatsing door de appartementen) op _____ woning. Marieke geeft aan na te gaan in het rapport of er ook een specifieke meting is gedaan voor de Pimpernel/de woning _____ en wat de uitkomsten zijn. Zij zal dit terugkoppelen (*inmiddels teruggekoppeld in de mail van d.d. 28-04-22: Bij de Pimpernel is ook een meting gedaan, het geluidseffect van het te realiseren bouwplan op o.a. _____ is zeer minimaal namelijk 0,13 dB*).

Verkeer: oversteekpunten en wandelroute

Er wordt besproken dat het goed is om aandacht te hebben voor het oversteken van voetgangers vanaf het fietspad langs De Zuid (straks vanaf het nieuwe plangebied), De Zuid over, richting het Bijenbos. Het zou fijn zijn als hier een voetgangersoversteek komt, zodat je goed en veilig een rondje kunt wandelen door het plangebied en het bos. _____ geven aan dat het in de huidige situatie moeilijk is om veilig over te steken, daarnaast lopen de wandelaars nu over het fietspad. Er wordt geopperd of een zebepad een optie is. _____ zal namens de gemeente bekijken wat mogelijk is en dit terugkoppelen.

Ander punt dat voorbij komt is de hondenpoep die nu veelvuldig in de groenstrook grenzend aan het huis van [REDACTED] ligt. Daar geldt een opruimplicht, maar hondenbezitters verzuimen de poep op te ruimen. Daarnaast geeft [REDACTED] aan dat het bosje naast [REDACTED] huis onderhoud verdient. [REDACTED] zal dit intern bij de gemeente terugkoppelen.

Heien

Er wordt aandacht gevraagd voor de heiwerkzaamheden. [REDACTED] verzoekt om een nulmeting en een foto-opname van zijn woning. Zodat discussie achteraf wordt voorkomen. Trebbe begrijpt dat hier zorgvuldig mee om moet worden gegaan. Op dit moment is de planontwikkeling nog niet zover, maar tegen de tijd dat we gaan heien wordt er nauwkeurig gekeken wat de risico's zijn, of we gaan heien of boren en welke nulmetingen en opnames er eventueel moeten plaatsvinden.

Communicatie

[REDACTED] geeft aan dat hij best begrijpt dat er wat moet gebeuren met de huidige locatie, maar dat hij zich in het gehele traject heeft geërgerd aan de communicatie vanuit de gemeente. Zo heeft zowel hij als Veilig Verkeer Nederland geprobeerd contact te zoeken in verband met het vraagstuk dat destijds speelde over het al dan niet aanleggen van een rotonde op De Zuid. [REDACTED] belooft na te vragen bij de verkeersdeskundige hoe dit kan en of er nu collega's bij de gemeente zijn die hier meer informatie over kunnen geven. Wel staat vast dat het aanleggen van een rotonde inmiddels een gepasseerd station is.

Tot slot

Marieke geeft aan een verslag te maken van het overleg en de getoonde afbeeldingen te delen. Belangrijk om te benoemen is dat de doorsneden en aanzichten nog niet compleet zijn. Beplanting en architectuur moet nog verder ingevuld worden, maar dit geeft in ieder geval een goed globaal beeld van de nieuwe situatie.

Hartelijk dank voor uw komst en het constructieve gesprek!

Bijlagen bij dit verslag:

- Situatietekening ingezoomd op De Zuid / Parkappartementen
- Situatietekening totaal
- Doorsnede en aanzicht de Zuid

Verslag overleg bewoners Concourslaan 25-08-2022

Aanwezig:



Jaap van Duin (projectleider gemeente Dronten)

Marieke de Groot (projectontwikkelaar Trebbe Wonen)

Paul Jansen (projectontwikkelaar Trebbe Wonen)

Afwezig:

Erwin Zwaan (beleidsmedewerker groen, natuur en landschap gemeente Dronten)

Dit overleg is een vervolg op de overlegreeks die de afgelopen 1,5 jaar heeft plaatsgevonden tussen omwonenden, Trebbe en de gemeente over de herontwikkeling van de Flevomanegelocatie. Op verzoek van bewoners van de Concourslaan bespreken we vandaag wat voor hen de overgebleven knelpunten zijn.

-  benoemt dat de gedane tegemoetkoming van een verlaging van de bouwhoogtes -in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan-, nog niet naar wens van de bewoners van de Concourslaan is. Zij zien graag 6 meter opgenomen in plaats van de huidige 7 meter. Door Trebbe is in een eerder overleg toegelicht waarom 6 meter niet haalbaar is.  geeft aan dat omwonenden dit punt in de nog aan te vullen pro forma zienswijze gaan opnemen.
-  vinden dat de groenstrook nog steeds erg open is waardoor de bebouwing voor hen zichtbaar blijft. Dit is voor bewoners een zorgpunt. Duidelijk is dat er beplanting wordt aangebracht ter hoogte van de parkeerkofters. Het toevoegen van ander groen aan de zijde van de singel / plangrens wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.
- Ook de aanleg van het fietspad tussen de Concourslaan en de Lipizzaner blijft een zorgpunt voor bewoners. Dit is in een eerder overleg inhoudelijk besproken (zie gespreksverslag d.d. 14-04-22).
- Aanwezigen zijn het over eens dat de hiervoor genoemde punten in eerdere overleggen al uitgebreid besproken zijn. Het overleg van vandaag richt zich inhoudelijk op de afscheidingen en uitbreidingen van de tuinen van de woningen aan de Concourslaan.
- In een eerder overleg (zie verslag d.d. 10-01-22) is door het ontwikkelteam gesproken over het aanpakken van de erfafscheidingen van de percelen van de huidige bewoners. Zij omarmen dit maar zien dit graag als onderdeel van een aanpak van de gehele groenzone. Daarbij is een suggestie gedaan door de landschapper dat de buurt wellicht een verzoek kan indienen bij gemeente om de perceelgrenzen daar 0,5 tot 1,0m op te schuiven.
- Bewoners noemen het een win-win situatie als zij een stukje tuin erbij krijgen en hun erfafscheidingen worden aangepakt: 'een mooier uitzicht voor de toekomstige bewoners van het nieuwe plan en de huidige bewoners een stuk tuin erbij en een fraaiere afscheiding.' Door bewoners wordt uitgesproken dat dit zou bijdragen om de ontwikkeling in dit gebied te verzachten voor omwonenden.  gaat dit verzoek binnen de gemeente voorleggen, maar spreekt uit dat het toekennen van grond aan bewoners een moeilijke discussie is.  zal rechtstreeks contact houden met de bewoners van de Concourslaan. Marieke zorgt voor de uitwisseling van contactgegevens tussen 