

Gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Betreft: Bebouwing manegeterrein Dronten-Zuid

Dronten, 22-4-2021

Geachte 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 appartementgebouw 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 synchroom. 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 manegeterrein 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 Manegeterrein in Dronten-Zuid.

Hoogachtend
[naam]