

Aan het college van Dronten
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling
Postbus 100, 8250 AC DRONTEN.

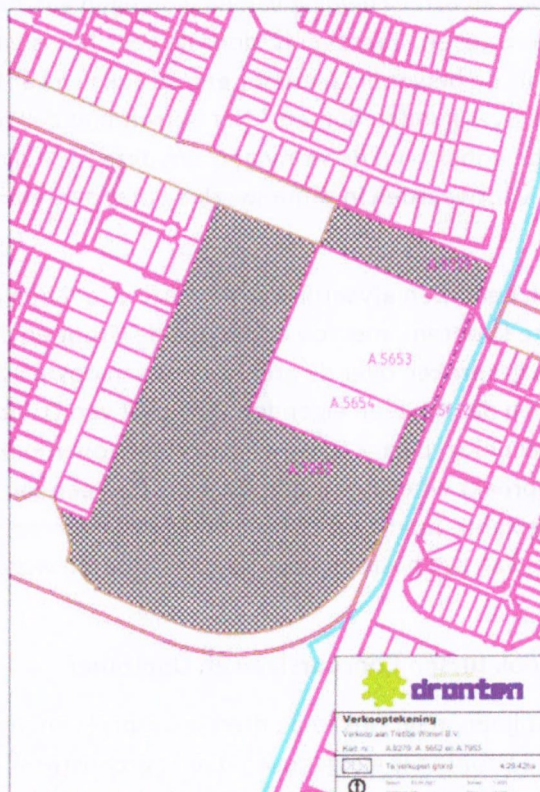
Geachte college van de Gemeente Dronten, beste heer/mevrouw,

In de afgelopen maanden hebben wij als bewoners van de Concourslaan 73 t/m 96 onze inbreng mogen hebben in de verschillende doorlopen fases in de herontwikkeling van het Flevomanège terrein. Medio augustus 2022 hebben wij in verband met de vakantieperiode gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een pro forma zienswijze in te dienen. Middels dit schrijven willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op het voorgelegde bestemmingsplan "Herontwikkeling van de Flevomanège / Wonen aan de Zuid dat vanaf 7 juli ter inzage ligt.

Omkadering plangebied, groenstrook en mogelijkheid uitbreiding tuinen

Tijdens het bestuderen van de stukken, welke in de afgelopen maanden/jaren met ons zijn gedeeld, valt het ons op dat er verschillende plankaarten met ons zijn gedeeld met daarop de definities plangebied en ontwikkelgebied.

In de anterieure overeenkomst tussen diverse partijen is vastgelegd dat voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Hierbij wordt in de overeenkomst verwezen naar bijlage 1. Het voorliggende bestemmingsplan is slechts een gedeelte van het plangebied.





Fragment bestemmingsplan (7 juli ter inzage) Fragment Quickscan Natuurbank Overijssel

Op 10-01 jl. heeft een afvaardiging van onze straat een overleg gehad met afvaardiging van Trebbe, Gemeente Dronten, landschapper en architect. Hierin is gesproken over het zicht vanaf het plan richting de tuinen van de Concourslaan en dat een andere (nader te bepalen) invulling van de groenstrook en erfafscheiding van de woningen aan de Concourslaan een flinke kwaliteitsimpuls aan het plan kan geven. Hierover is door de heer Maris (landschapper) het volgende geopperd: "Het zou fraai zijn als de bewoners hiervoor een strook van ca. 1m van de huidige groenstrook van de gemeente over kunnen nemen." Het betreft hier de woningen aan de oneven kant parallel aan het plan. De bewoners van de woningen aan deze zijde zijn unaniem voor dit voorstel om onder bepaalde voorwaarden in samenwerking met de Gemeente Dronten en Trebbe hier aan mee te werken

Op 25-8 jl. heeft een afvaardiging van onze straat een overleg gehad met de heer Jaap van Duin (gemeente Dronten), mevrouw Marieke de Groot en de heer Paul Jansen (Trebbe). Er is in dit overleg nogmaals gesproken over de groenstrook ten oosten van de Concourslaan. De heer Jansen heeft aangegeven dat dit geen eigendom is/wordt van Trebbe en buiten het plangebied valt. De verkooptekening, bijlage 2 van de anterieure overeenkomst tussen Gemeente, Flevomanege en Trebbe, spreekt dit echter tegen. Er is op 25-8 een formeel verzoek gedaan bij de gemeente Dronten om het geplante zaadje (door de heer Maris) concreet te maken, wij twijfelen echter of dit geen onderdeel van het bestemmingsplan zou moeten worden aangezien het plangebied ook dit gebied omvat.

Groenstrook tussen Concourslaan en Lippizaner

In de richtlijnen maar ook in de diverse gesprekken met vertegenwoordigers van Trebbe en de Gemeente Dronten is aangegeven dat de groenstrook aan de oostzijde van het plan (o.a. singel grenzend aan de Concourslaan en Lippizaner) gehandhaafd blijft. Mede om deze singel de ruimte te geven zijn de blokken 4, 5 en 6 in zone A van het plan, bekeken vanuit weg de Zuid (zie onderstaand figuur) verder in het plan gesitueerd. Het behoud van deze groenstrook is een belangrijk item om de rust en het groene karakter van de Lippizaner/Concourslaan zijde te behouden.



Fragment bestemmingsplan (7 juli ter inzage)

Nu blijkt onder andere uit het beeldkwaliteitsplan dat in de bestaande groenstrook (tussen het plan en de Lippizaner/Concourslaan) toch een flink aantal (circa 20%) bomen moet wijken om ruimte te creëren voor het fietspad dat vanuit het plan moet gaan aansluiten op de Concourslaan. We willen daarom aandacht vragen om de ruimte, rust en groene karakter te eerbiedigen en de complete groenstrook te behouden. Naar onze mening zou het behoud van de huidige schelpenpaden, bomen, struiken en gras het doel moeten zijn en in deze beperkte ruimte niet extra verharding in de vorm van het fietspad op te nemen.

Flora en Fauna

Uit jurisprudentie maken wij op dat gelet op het ontbreken van nader Flora en Fauna onderzoek, er is alleen een quickscan voorhanden, het bestemmingsplan niet door de Raad kan worden goedgekeurd. Immer er is geen duidelijkheid omtrent de vereiste inzichtelijkheid en eventuele benodigde ontheffingen in het kader van de wet Natuurbescherming.

Een flink deel van de beschermde soorten op de vermelde lijst in de quickscan bestaat uit soorten die op de Flevolandse vrijstellingslijst staan. Die vragen dus eigenlijk weinig aandacht. Maar er zijn toch ook een groot aantal soorten over die wel aandacht vragen. Van een aantal van deze soorten wordt in het rapport geen aandacht geschonken. Onduidelijk blijft of deze nu wel of niet in het gebied kunnen voorkomen en wat daarvan de motivatie is. Zo wordt er geen woord gerept over de huiszwaluw, grote bonte specht of steenmarter.

Van een aantal beschermde soorten wordt beschreven dat zij niet voor kunnen komen omdat er geen potentiële verblijfplaats aanwezig is. Dat speelt in het bijzonder bij de vleermuizen. Kijkend naar streetview is meteen duidelijk dat dat niet kan kloppen. Bij de schoorsteen aan de voorzijde is een holte waar vleermuizen, spreeuw en huismus naar binnen kan. De schuurdeur die aan de bovenzijde rolt is in Flevoland een bekende paarplek voor de ruige dwergvleermuis. Daarnaast zijn er op streetview een aantal zwaluwnesten zichtbaar. Onduidelijk blijft waarom daarvoor geen ontheffing wet natuurbescherming nodig is om deze te verwijderen. De bunzing is volgens onze informatie in de periode 2019-2021 meerdere keren gezien en gemeld. De conclusie dat het gebied ongeschikt is als leefgebied voor de kleine marterachtigen is daarmee wel erg kort door de bocht zonder aanvullend onderzoek naar de waarde van dit terrein voor deze soort. Er zijn tevens goede kansen voor de aanwezigheid van de wezel.

De quickscan concludeert dat een groot aantal beschermde soorten waar wellicht een ontheffing Wet natuurbescherming voor nodig is, heeft beschouwd als niet aanwezig. Deze conclusie is naar onze mening op onjuiste gronden genomen en daarnaast is niet voor het gehele plangebied onderzoek gedaan. Hier wrekt zich het ontbreken van een volwaardig onderzoek (conform de richtlijnen vanuit de wet- en regelgeving) naar alle beschermde soorten. Zoals het rapport nu geformuleerd is, kan de gemeente de omgevingswet zelf regelen zonder terugkoppeling met de provincie die over de Wet natuurbescherming gaat. Een afschrift van deze zienswijze versturen wij daarom ook naar de Afdeling Natuur van de provincie Flevoland. Een toetsing aan de Wet Natuurbescherming is naar onze mening benodigd.

Bouwhoogtes

Vanaf het eerste moment van inspraak hebben wij ons hard gemaakt voor geringe bouwhoogtes in het plangebied. Dit geldt voor alle te bebouwen zones, maar met name voor zone A welke aan "onze" kant van het plangebied ligt. Dit heeft erin geresulteerd dat bij amendement in de gemeenteraad de bouwhoogte in zone A maximaal 2 laags zou worden ipv van 2 laags oplopend naar 3 laags. Dit is ook aangepast in de uitgangspunten welke Trebbe heeft meegekregen voor het ontwerp.

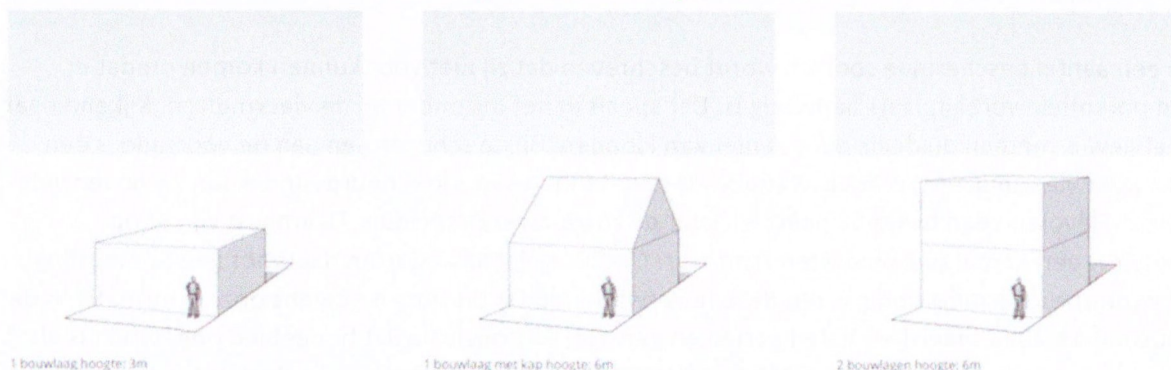
Bij tweelaags (met dakrand) mag er vanuit gegaan worden dat er op basis van de huidige geldende bouwregels een maximale hoogte van 6m geoorloofd is. Dit is gemeten vanaf peil:

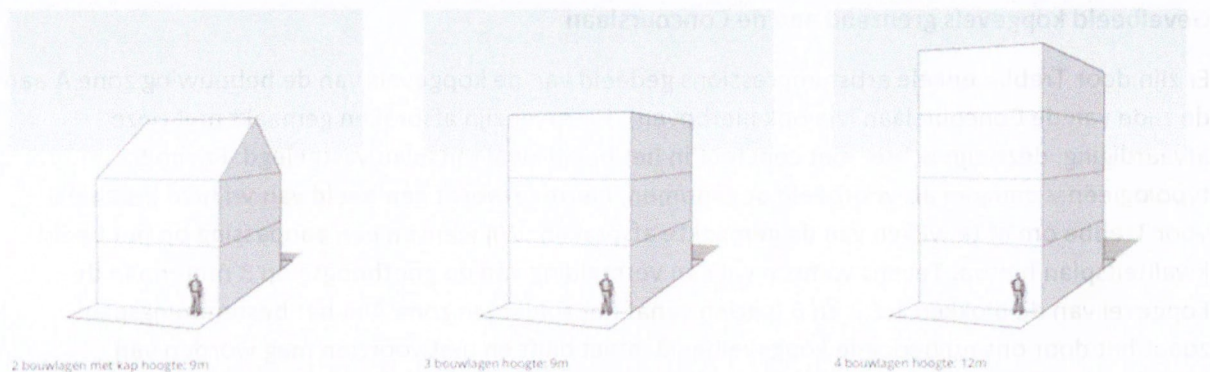
- 2600mm tot plafond begane grond
- 250mm tot bovenkant vloer verdieping
- 2600mm tot plafond eerste verdieping
- 350mm tot bovenkant platdakbedekking (inclusief isolatie)
- 200 mm dakrand

Er is door Trebbe, ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan van begin dit jaar, een verlaging in zone A voor enkele blokken een aanpassing gedaan van de bouwhoogtes. Het blijft ons echter verbazen dat nog steeds ruim afgeweken wordt van de bouwhoogtes welke ons mondeling zijn voorgehouden en later bevestigd door ons WOB verzoek.

Bouwhoogtes

In bijlage 48 van de ontvangen stukken naar aanleiding van ons WOB verzoek zijn de volgende afbeeldingen gecommuniceerd, deze hebben wij ook eerder in een presentatie voorbij zien komen en komen overeen met de hierboven logische bouwhoogtes.





Fragment WOB verzoek bijlage 48

Op basis van onze informatie zijn dit afwijkingen in de tot nu toe gecommuniceerde bouwhoogtes van +19% tot +27%. Tijdens de bijeenkomst van enkele buurtbewoners met gemeente en Trebbe, op donderdag 14 april, hebben wij de volgende artist impression mogen ontvangen voor zone A welke erg neigt naar de eerder bij amendement geschrapte 2 laags en oplopend naar 3 laags.



Artist impression met zogenoemd "vlinderdak" gepresenteerd op 14 april 2022

Naast de extreme afwijkingen in bouwhoogtes komt hier nog een afwijkingsmogelijkheid van 10% bovenop. Hiermee zijn hoogtes te behalen van:

- 8,25m in zone A (afwijking van 27%)
- 11,55m in zone B (afwijking van 22%)
- 14,3m in zone C (afwijking van 19%)

Wij willen u vragen de voorgestelde bouwhoogtes te reduceren naar de eerder gecommuniceerde hoogtes, welke te vinden zijn in bijlage 48 uit de stukken van het WOB verzoek. De nu voorgestelde hoogtes in combinatie met 10% afwijkingsmogelijkheid geeft veel ruimte voor toekomstige wijzigingen aan woningen. Door bijvoorbeeld een dakopbouw of dakkapel te plaatsen is in zone A toch een "drie-laagse" woning te creëren.

Gevelbeeld kopgevels grenzend aan de Concourslaan

Er zijn door Trebbe enkele artist impressions gedeeld van de kopgevels van de bebouwing zone A aan de zijde van de Concourslaan (zie ook hierboven). Hierover zijn afspraken gemaakt met onze afvaardiging, deze zijn echter niet concreet in het beeld kwaliteitsplan vastgelegd. Er zijn 5 typologieën woningen als voorbeeld opgenomen, hiermee wordt een beeld van vrijheid geschetst voor Trebbe om af te wijken van de gemaakte afspraken. Wij wensen een aanpassing op het beeld kwaliteitsplan hierop. Tevens wensen wij een vermelding van de goothoogte op 3 meter aan de kopgevel van de blokken 1,2,3 en 6 (gezien vanaf het zuiden) in zone A in het bestemmingsplan, zodat het door ons nu beoogde kopgevelbeeld intact blijft en niet voorzien mag worden van energieopwekkende panelen.

Afwijkingsregels

In het bestemmingsplan, artikel 10 b wordt gesproken over een afwijkingsregel van 4.00 meter. Wij wensen de zekerheid te ontvangen dat de getekende en beloofde maten gemeten vanaf de rode lijn aan de Concourslaan ten aller tijden gehandhaafd blijft.

Verkeer

In hoofdstuk 2.4 van het bestemmingsplan wordt een inzicht gegeven over de verkeerstromen in en uit de nieuwe wijk. Als Concourslaan blijven wij onze zorgen uiten over de toename van het verkeer op de toekomstige t-splitsing met de Concourslaan en het direct daaropvolgende fietspad en verkeersweg De Zuid. In de conclusie wordt geopperd dat "er naar verwachting geen problemen ontstaan op het gebied van de verkeersafwikkeling", het ontbreekt aan enige feitelijke onderbouwing hiervan. Wij verzoeken om een goede onderbouwing van deze verwachting toe te voegen zodat deze beoordeeld kan worden door een deskundige.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van de Concourslaan 73 t/m 96

Fam. Knipscheer

Concours laan 96

8252. f K. Dronten

Pijl

J. Amsing

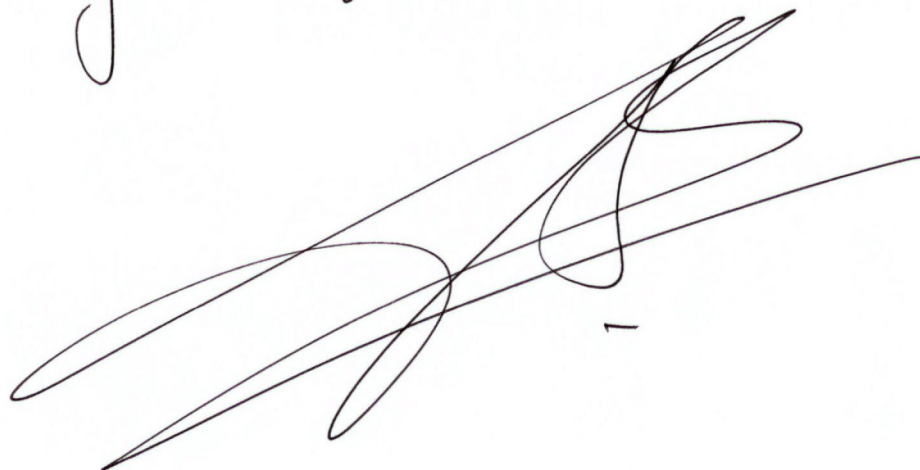
Concourslaan 73

A stylized handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Amsing'.

R. van der Heide

Concoursaan 75

1252 J.H. Dronter.



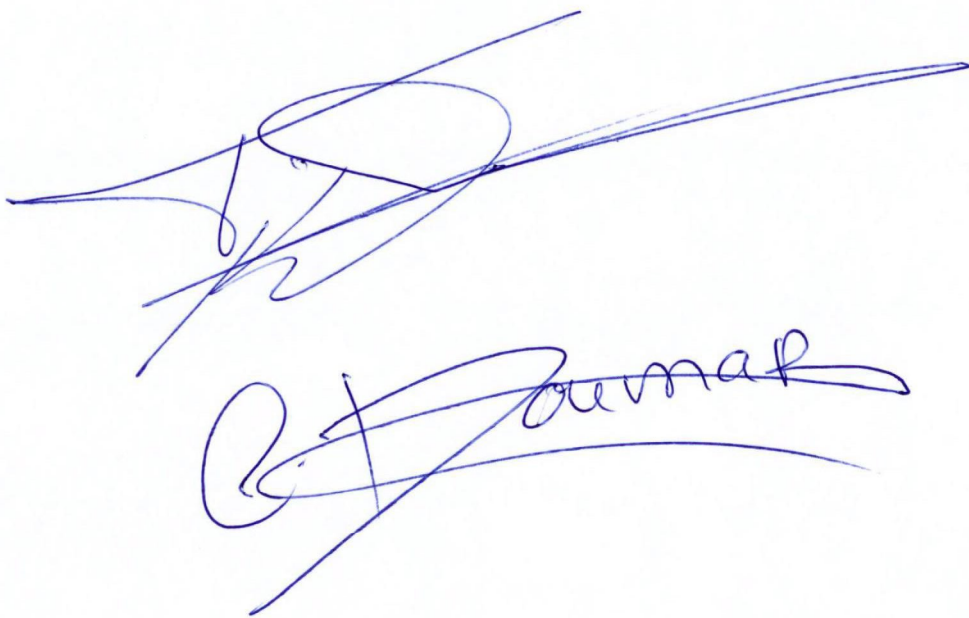
Joel Heide

Joelith van der Heide
Concourslaan 77
8252 GH Dronten

Tjeerd en Christel Douma.

Concourslaan 79

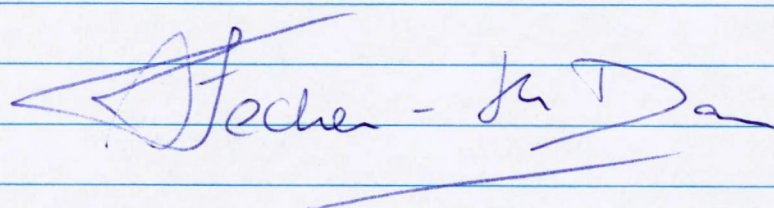
8252 GH



A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

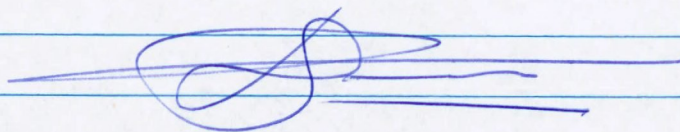
Angelique Fecken - ten Dam

Concourslaan 81 Dronten 8252GH

A stylized handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping 'A' and 'F' that are connected, with the rest of the name written in a more fluid, cursive style.

Wick Fecken

Concourslaan 81 Dronten 8252GH

A stylized handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular 'W' and 'F' that are connected, with the rest of the name written in a more fluid, cursive style.

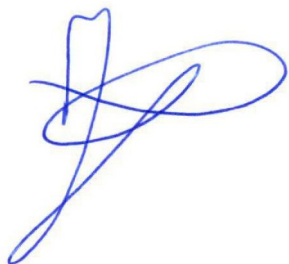
Henk Renkema
Concourslaan 83
8252 GH Dronten

A stylized blue ink signature, likely of Henk Renkema, featuring a large, loopy initial 'H' and a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Sjikke Renkema
Concourslaan 83
8252 GH Dronten

A red ink signature, likely of Sjikke Renkema, featuring a circular initial 'S' followed by the letters 'jikke' in a cursive script, with a long horizontal stroke underneath.

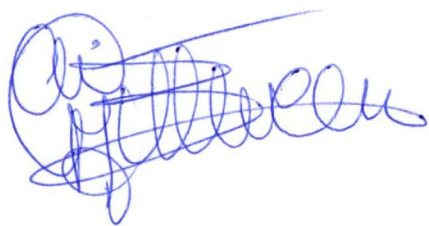
J. van der Woude
Concourslaan 85
8252 GH Dronten

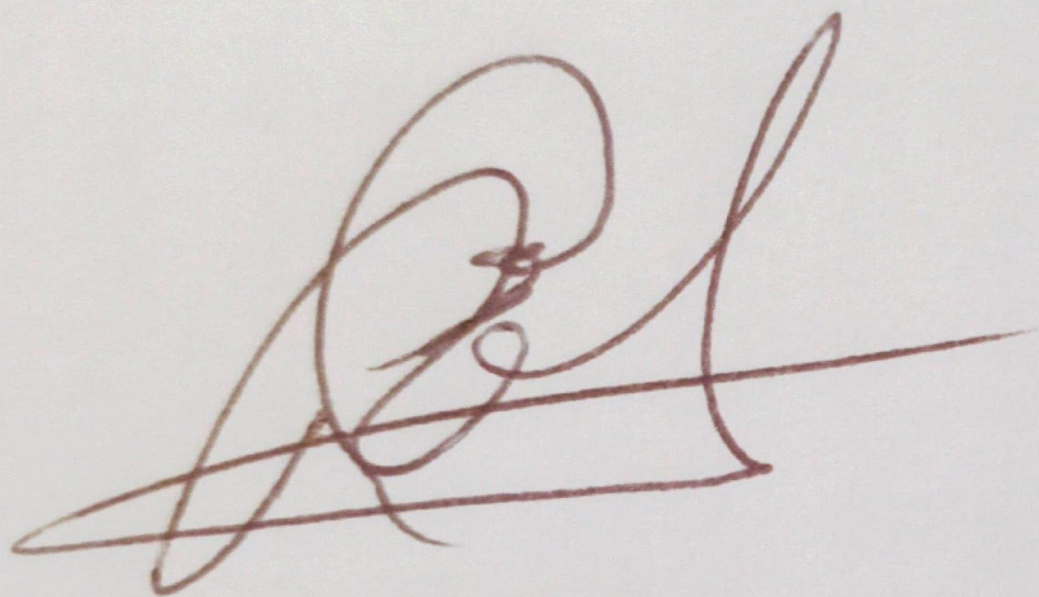
A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a diagonal stroke.

J. Piket
Concourslaan 85
8252 GH Dronten

A stylized handwritten signature in blue ink, featuring a large loop and a diagonal stroke, with a long horizontal line extending to the right.

J.P.M. Snijders
% G.J. Witteveen
Concourslaan 87
8252 GH Dronten

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.J. Witteveen', with a large circular flourish on the left side.



R. Sol

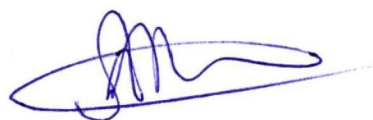
Oncourslaan 89

E.G. van der Veer
Concourslaan 76
8252 GK Dronten

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E.G. van der Veer', with a long horizontal line extending to the right.

Concourslaan 78

Astrid Kurk

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Thijmen Kurk

A stylized handwritten signature in blue ink, featuring a large, bold, angular shape with several horizontal strokes across it.



Conny Gemke-Ossendrijver

Concourslaan 80

8252 GK Dronten

Instemmingsverklaring zienswijze Concourslaan

G.A. Stek en R.E. Hartog
Concourslaan 82
8252 GK Dronten

31-08-2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stek', with a large loop at the end.A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hartog', with a large loop at the end.

J.D.C. Westmaas
Concourslam 84

A stylized handwritten signature in blue ink, featuring a large loop on the left and a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

J. G. P. Hennik

Concomitant 86

8252 JK Dronk



Dronen, 30 augustus 2022

Concourslaan 88

B. Berkum

B. Berkum

K. L. Hoogendoorn

K. L. Hoogendoorn

Greja Berentsen
Concourslaan 90
8252 Gh Dronten

G. Berent

G.H.M. Gieleu
Concourslaan 92
8252 Gk Dronken

A stylized, handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gieleu'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

H. L. TORN

CONCOURS LAAN 94

0252 GK DROUVEW

A stylized, handwritten signature in blue ink, possibly reading 'J. L. Torn', written over a horizontal line.

Nr. 00117

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam T. Douma

Adres Concourslaan 79

woonplaats Dronten

Tel.nr. 06-18690650

Bedrijfsnaam _____

☐ brief

Adres _____

☐ pakket

Plaats _____

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 31-8-2022

Naam medewerk(st)er Willemsen

Handtekening / paraaf 

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!