

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 142936
Documentnummer: 143086

Datum: 18 januari 2022

Portefeuille:

Portefeuillehouder: G.J. Veldhoen

Contactpersoon: J. van Duin

Emailadres: j.van.duin@dronten.nl

Onderwerp: Ontwikkeling gebied Flevomanege.

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☒ Anders, te weten informatie over voortgang project.

Korte samenvatting

Mede op basis van een uitgebreid participatietraject heeft uw raad op 8 juli 2021 de richtlijnen vastgesteld voor de ontwikkeling van de locatie Flevomanege.

Aan de hand van de door uw raad vastgestelde richtlijnen is in overleg met de beoogde ontwikkelaar Trebbe Wonen b.v. een concept stedenbouwkundig plan opgesteld.

De (financiële) randvoorwaarden zijn tevens vastgelegd in een overeengekomen anterieure overeenkomst.

Dit stedenbouwkundig plan is in concept op 12 oktober 2021 aan de direct omwonenden gepresenteerd. De opmerkingen die toen zijn gemaakt zijn gewogen en voor zo ver relevant in het stedenbouwkundig plan verwerkt. Het ontwerp stedenbouwkundig plan is vervolgens op 21 december 2021 wederom gepresenteerd aan de bewoners en heeft geen aanleiding gegeven tot verdere aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Wij hebben daarom het stedenbouwkundig plan vastgesteld, dat als basis kan dienen voor de verdere ontwikkeling van de locatie Flevomanege. Dit stedenbouwkundig plan treft u als bijlage bijgaand aan.

Inhoudelijke boodschap

Op één onderdeel in het stedenbouwkundig plan wordt gemotiveerd wordt afgeweken van de door uw raad vastgestelde richtlijnen. Het betreft hier overigens niet een harde richtlijn.

De door u gestelde betreffende richtlijn gaat uit van bij voorkeur 1 ontsluiting en een 2^e zogenaamde secundaire noodontsluiting ten behoeve van het plangebied.

In overleg met de direct betrokken omwonenden is er echter voor gekozen om de verkeersdruk ten behoeve uitgaand en inkomend verkeer in de wijk te verdelen over 2 volwaardige ontsluitingen. Mogelijke overlast voor de direct aanwonenden wordt hierdoor zo veel als mogelijk beperkt. Ondanks de hogere investeringslasten, is er in het

Bijlage(n): 1.

stedenbouwkundig plan daarom voor gekozen om een ontsluiting te realiseren aan de Concourslaan, die het westelijk deel van het plangebied met ca. 70 woningen bedient en een ontsluiting aan de Zuid, ter hoogte van de huidige ontsluiting van de Flevomanege, die het oostelijk deel van het plangebied met ca. 70 woningen bedient. De vormgeving van de aansluiting bij de Concourslaan is afgestemd met de bewoners. De locatie van de aansluiting op de Zuid is dusdanig gekozen, dat deze tegenover de groenvoorziening aan de overzijde ligt. Hierdoor is de hinder (bijvoorbeeld inschijnende koplampen) voor de daar tegenover wonende bewoners zoveel als mogelijk beperkt. Het onderliggende verkeersnet wordt hiermede gelijkmatig belast en de ontsluitingen kunnen op een verkeersveilige manier worden vormgegeven. Door de wegen onderling tussen het oostelijke en westelijke plangebieden niet met elkaar te verbinden, is in het plan zelf ook de verkeersdruk verminderd.

Voor het overige voldoet het stedenbouwkundig plan aan de gestelde richtlijnen en heeft op hoofdlijnen de volgende kenmerken:

Woningbouwprogramma.

De totale omvang van het woningbouwprogramma is 140 woningen en kent de volgende opbouw.

- 24 (2x 12) appartementen in de bocht zuidzijde (3 ½ bouwlaag met verdiept parkeren).
- 12 appartementen op het erf (4 bouwlagen, inclusief overdekt parkeren/bergingen en gemeenschappelijke ruimte op bg).
- 12 rijenwoningen egw langs de Zuid.
- 24 rijenwoningen egw (ook mogelijkheid voor seniorenprogramma) in 2 lagen platdak of licht schuine dakrand aan de westzijde (Concourslaan).
- 12 rijenwoningen senioren 1laag met kap (rode kleur) westzijde.
- 18 tweekappers/vrijstaand geschakelde woningen middenzone.
- 8 geschakelde ruime egw middenzone (rode kleur) ook geschikt voor senioren.
- 14 seniorenwoningen of het erf noord oostzijde (Hofwoningen met gemeenschappelijke binnentuin).
- 16 rug-aan-rug woningen voor jongeren of kleine gezinnen op het erf.

Het Erf.

In het stedenbouwkundig plan wordt het agrarische verleden zichtbaar gemaakt. Vanuit de historische perspectief wordt in het plan aan de noordzijde daarom een zogenaamd erf gerealiseerd. Hergebruik van de bestaande schuur zelf bleek op basis van technisch onderzoek niet haalbaar, maar de spanten van het gebouw zullen worden verwerkt in één van de op het erf te realiseren gebouwen. De sfeer en beeldkwaliteit is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan (zie later). Het erf zal overigens particulier terrein worden, waarvoor een VVE zal worden opgericht.

Groen.

Het plan zal natuur inclusief worden uitgevoerd met voldoende aandacht voor biodiversiteit. In het plan wordt een zogenaamd “groen hart” opgenomen en om het erf zal een erfsingel en een moestuin worden aangebracht. Bestaande bomen zullen zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven. De groenzones langs de De Ruiter en die tussen het plan en de Concourslaan, zullen nog in overleg met de omwonenden nader worden uitgewerkt. De relatie met het bestaande bos aan de zuidzijde van het plan zal worden geborgd door het creëren van een groene overgangszone.



Parkeerbalans.

Het plan is getoetst aan de gemeentelijke parkeernota en voldoet aan de daarin gestelde parkeernorm.

Financiële consequenties

De financiële afspraken met Trebbe Wonen B.V. zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens heeft uw raad op 25 november 2021 een voorbereidingskrediet vastgesteld.

Vervolg

Beeldkwaliteitsplan.

Om de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwde omgeving als de openbare ruimte te waarborgen is ook een concept Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP is door Het Oversticht getoetst en akkoord bevonden. Het BKP zal te zijner tijd gelijktijdig met het op te stellen bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Bestemmingsplan.

Het door ons college vastgestelde stedenbouwkundig plan zal als basis dienen voor het op te stellen bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure en de procedure ter vaststelling van het BKP zal volgens planning starten op 8 maart 2022. De verwachting is dat het bestemmingsplan en het BKP op 24 november 2022 ter vaststelling aan uw raad zullen worden aangeboden. De planning is als volgt:

- 8 maart 2022: Voorontwerp b.p. en BKP in college.
- 17 maart 2022: Start inzagetermijn voorontwerp bestemmingsplan/BKP
- 27 april 2022: Einde inzage termijn
- 14 juni 2022: Behandeling inspraaknota + ontwerp b.p./BKP in college.
- 23 juni 2022: Start zienswijze procedure
- 18 augustus 2022: Einde zienswijze procedure (8 weken in verband met vakantietijd).
- 4 oktober 2022: Vaststelling zienswijze nota + raadsvoorstel/besluit in college.
- 24 nov. 2022: Vaststelling b.p./BKP in raad

Bijlagen.

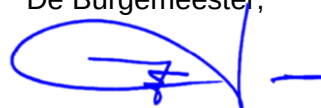
Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief:

1. Stedenbouwkundig plan.

De Secretaris,



De Burgemeester,



Locatie Flevomanege Dronten

Stedenbouwkundig verkavelingsplan



Vormgevers van stad & landschap



4 januari 2022

Stedenbouwkundig plan Locatie Flevomanege Dronten

20017.A

Trebbe Wonen B.V.

4 januari 2022

Inhoudsopgave

<i>1. Inleiding</i>	4
<i>2. Uitgangspunten gemeente</i>	5
<i>3. Planstructuur</i>	9
<i>4. Stedenbouwkundig verkavelingsplan</i>	16

1. Inleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig verkavelingsplan voor de ontwikkeling van het manegeterrein in de gemeente Dronten gelegen aan De Zuid. Het plan is de resultante van:

- De uitgangspunten die door de gemeente zijn opgesteld en door de gemeenteraad zijn vastgesteld, juli 2021.
- De hechte samenwerking tussen de ontwikkelaar, gemeente, het Oversticht en zijn adviseurs waarbij de uitgangspunten vertaald zijn naar een concreet plan.
- en de inbreng van de omgeving/aanwonenden die in divers participatiemomenten hun suggesties en opmerkingen hebben laten vertalen door de ontwerpers.
- het onderzoek van woningzoekende en hun ideeën en wensen.

Het stedenbouwkundig plan (SP) vormt samen met BeeldKwaliteitsplan (BKP) de basis voor het op te stellen Bestemmingsplan.

Deze rapportage geeft u een inkijk in de opbouw van het plan en neemt u mee in de structuur en de verkaveling.

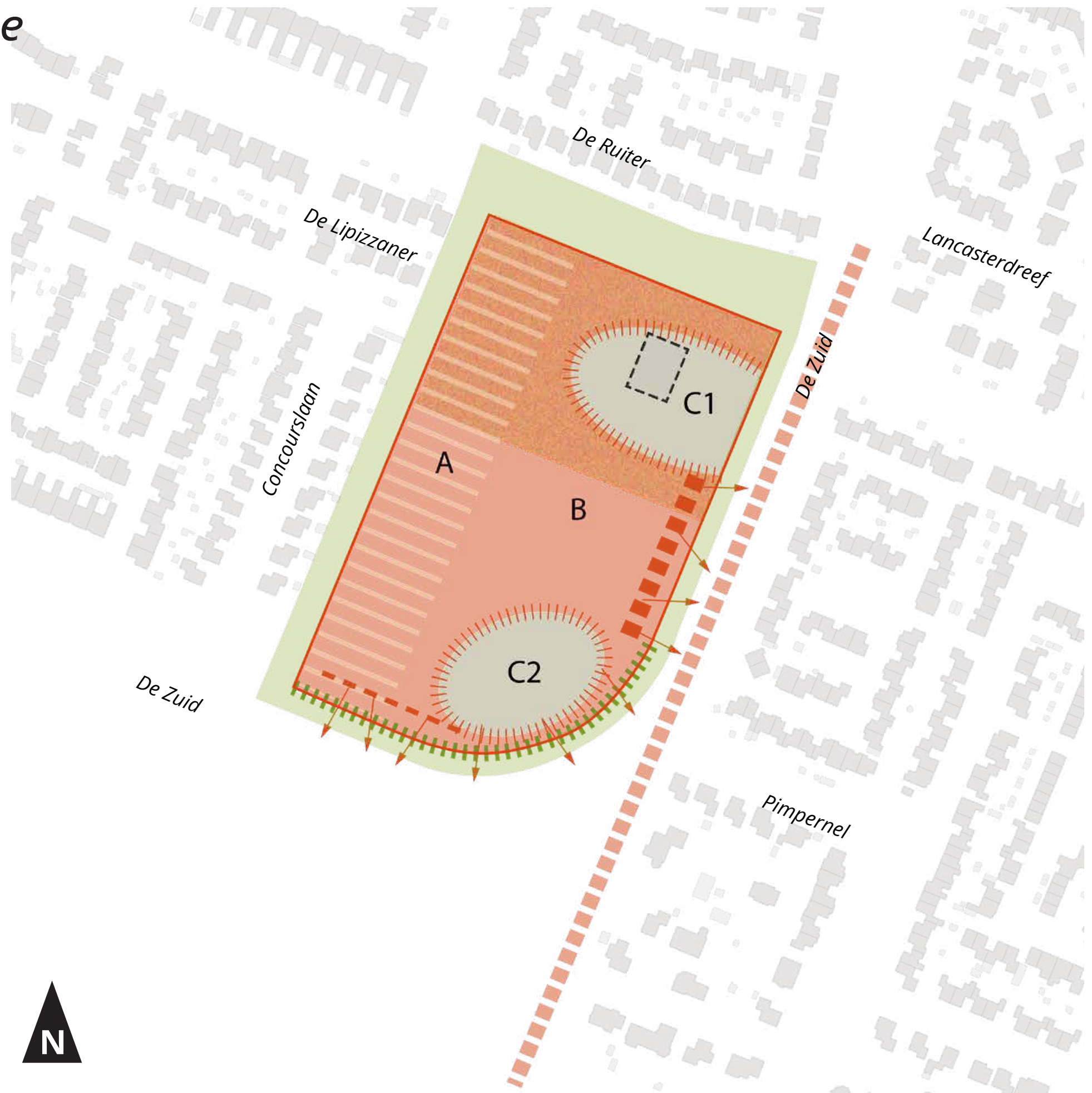
Uiteraard zullen uitwerkingen nog gaan volgen voor zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte. Om daar voor de verdere uitwerking richting aan te geven is ook het BKP opgesteld. Het BKP zal als richtsnoer dienen om tot verdere uitwerking te gereaken en is daarin ook leidend voor de ontwerpers bij de uitwerking van de architectuur en vormgeving van de openbare ruimte.

Dit is te lezen als de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan.

2. Uitgangspunten gemeente

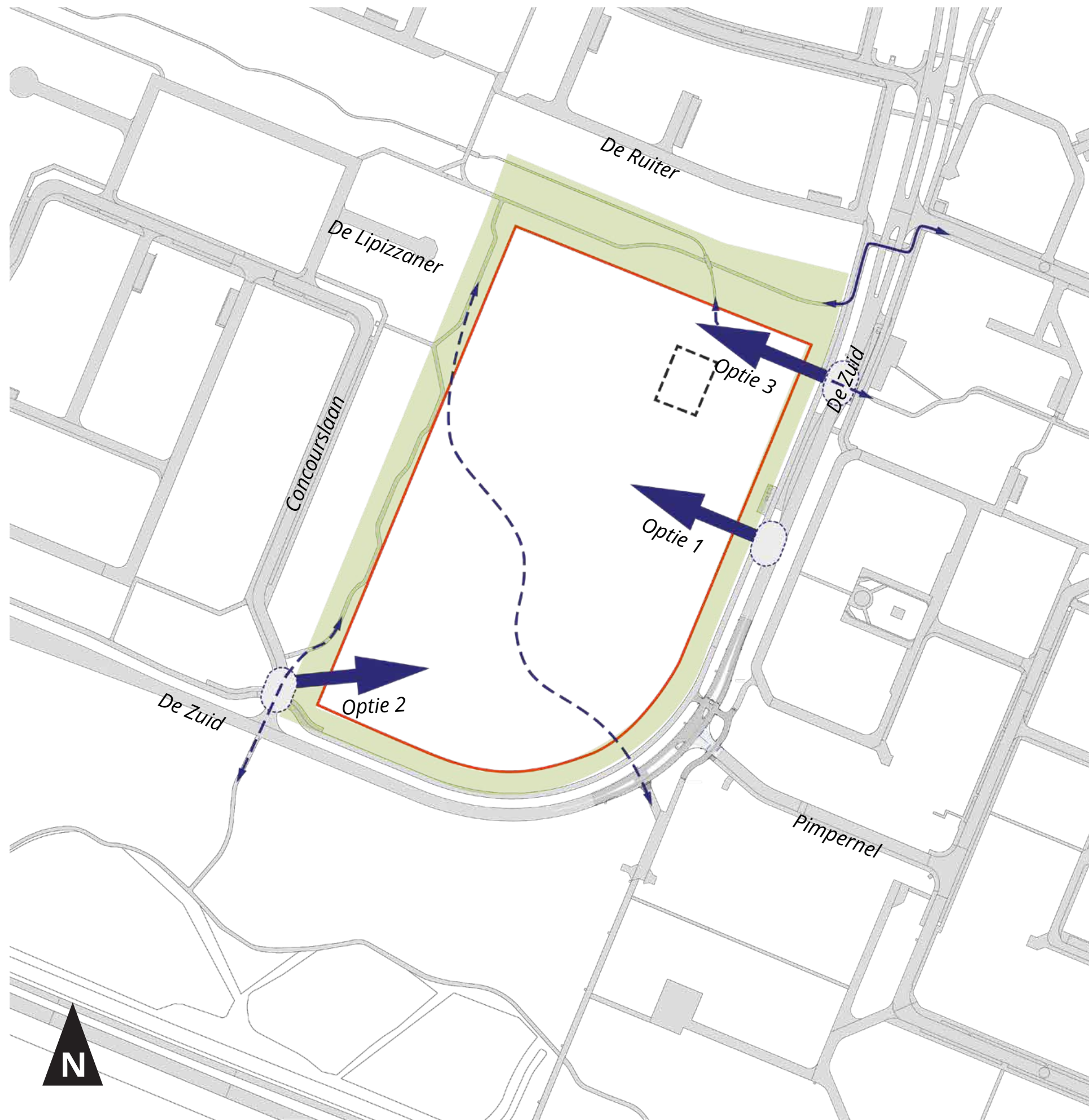
Richtlijnen stedenbouwkundige structuur:

- Bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen, met in zone A maximaal 2 bouwlagen (oplopend naar B, 3 bouwlagen)
- Bijzondere woonvormen in zone C1 en C2, met maximaal 4 bouwlagen.
- Het Noordelijke (incl. zone C1) moet een relatie krijgen met het historische karakter van het agrarische verleden.
- De bestaande schuur wordt hergebruikt. Indien niet mogelijk; contouren en het volume hergebruikt voor een nieuwe invulling op de gemarkeerde plek.
- Geen achterkanten naar openbare ruimte, tenzij er een stevige groenzone aan begrensd is.
- Handhaaf de groene identiteit van de plek, beleefbaar vanaf De Zuid.
- Richt de bebouwing met de voorgevel op de oorspronkelijke verloop van De Zuid (in afb. 13 weergegeven met pijlen).
- Zuidzijde moet een open groen karakter krijgen.
- Thema van manege terug laten komen in hoofdlijnen en details.
- Zorg voor duurzame energetische maatregelen, bijvoorbeeld zelfstandig energie opwekken.
- Laat de uitstraling langs De Zuid - in de bocht - een zichtbare relatie aangaan met het zuidelijker gelegen bos.



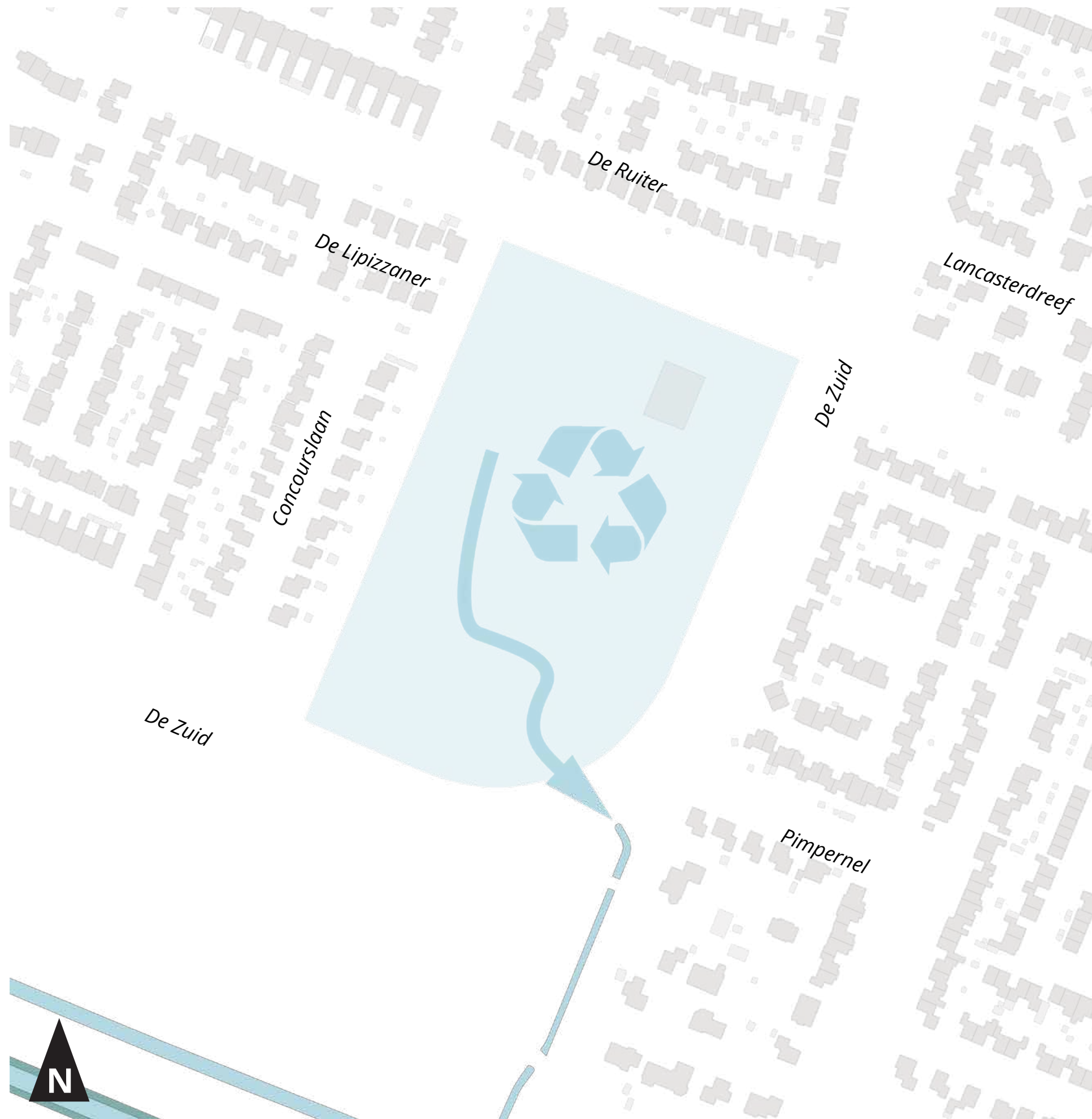
Richtlijnen Infrastructuur en parkeren:

- Creëer bij voorkeur één hoofdtoegang en een tweede secundaire toegang voor noodverkeer.
- Plaats de benodigde toegang(en) op één van de drie denkbare mogelijke toegangen tot het plangebied. Zie daarvoor opties 1, 2 en 3.
- Hanteer de Nota parkeernorm 2016 voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.
- Houd rekening met de doelgroep bij de afmeting van de parkeerplaatsen.
- Pas wegen in met een profiel voor de snelheid van 30 km/h.
- Hergebruik de bestaande aanwezige betonklinkers uit het noordelijke deelgebied.
- Pas uitsluitend noodzakelijke verharding toe.
- Verharding is waterdoorlatend waar mogelijk.
- Voer de parkeerplaatsen bij voorkeur uit in halfverharding of groen met bodemversteving.
- Leg een wandelroute over het terrein aan.



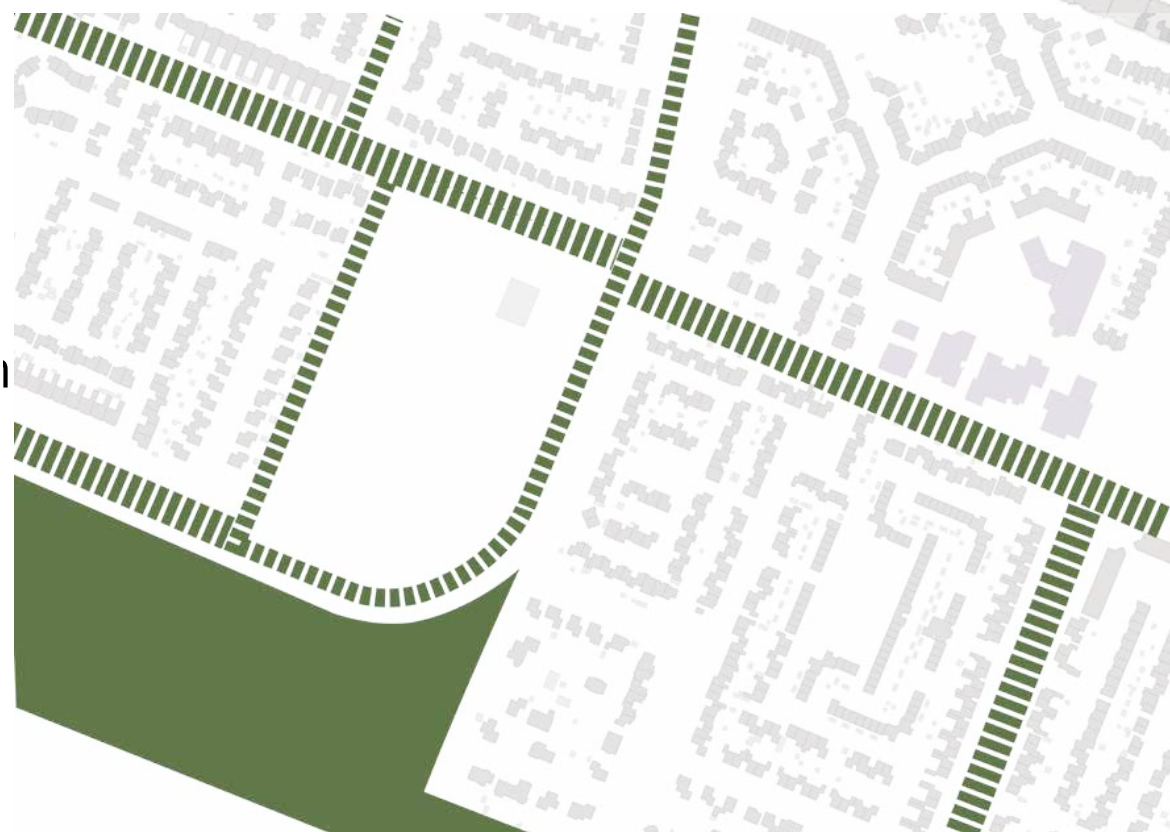
Richtlijnen water:

- Vergelijk het verhard oppervlak van de huidige en nieuwe situatie en compenseer deze met 5% van het toegevoegd verhard oppervlak voor waterberging.
- Houd regenwater vast in het plangebied door infiltreerbare voorzieningen en/of mogelijkheden om water te bergen en vertraagd af te voeren.
- Combineer wadi's of watergangen met (openbare) groenstructuren en speelplekken.
- Toon met een stresstest ($T=100+10\%$) aan dat er geen wateroverlast situaties ontstaan en dat de omliggende openbare ruimte het overtollig water voldoende kan bergen.
- Toon met een stresstest aan dat er geen hittestress ontstaat.
- Sluit uitsluitend aan op de berm-sloot langs de Zuid, als deze verbreed en verdiept wordt.
- Pas geen uitlogende bouwmaterialen toe.
- Niet schoon regenwater mag alleen met gebruik van een zuiverende voorziening geloosd worden op het oppervlaktewater.
- Sluit vuilwater bij voorkeur aan op de riolering in de Concourslaan.
- Raadpleeg het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland en doe een watertoets.



Richtlijnen groen:

- Handhaaf het groene casco op wijkniveau met bijbehorende recreatieve routes.
- Handhaaf de functie groen rondom het ontwikkelgebied en verbeter waar nodig.
- Breng de “historische” erfsingel terug in het gebied binnen de aangegeven zoekzone.
- Verricht onderzoek naar de waarde van de bestaande bomen en struiken.
- Zet een groene lintstructuur door in de zuidzijde van het ontwikkelgebied, die aanhecht aan de het zuidelijk gelegen bos.
- Voeg groene verblijfs/ontmoetingsplekken toe, mogelijk langs de (nieuwe) groene lintstructuur.
- Combineer groen- en waterstructuren zoveel mogelijk.
- Voer het gehele ontwikkelgebied natuurinclusief uit.



Groen casco op wijkniveau



3. Plan structuur

Ontwikkeling van de Flevomanege locatie: Nieuw Land met geheugen

De Flevomanege is gelegen op een voormalig ontginningserf met weidegrond daar aan grenzend. In de vijftig jaren van het bestaan van Dronten is de bebouwde kom om dit erf heen gegroeid. Het plangebied is daardoor gelegen aan de zuidelijke ontsluitingsweg/entree voor het centrum van Dronten. Dit gegeven is voor de ontwikkeling van de locatie als woonbuurt naar de toekomst toe een inspirerend vertrekpunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Ook de landschappelijke elementen, zoals De Zuid als oude polderweg (later verlegd met de opmerkelijke bocht) en het bijenbos als eerste bosaanplant zijn tekenen van de oorspronkelijke polderaanleg.

De woonbuurten rondom de manege stammen uit de latere periode van de jaren zeventig tot negentig van de vorige eeuw. Ze vertegenwoordigen de periode van doorgroei van de gemeente met veelal projectmatige vrijstaande woningen en tweekappers in een voor die jaren kenmerkende licht gekleurde stijl.

Het stedenbouwkundig concept dat voor de locatie is gekozen kan worden getypeerd als “groen stedelijk rasterlandschap”, waaronder wordt verstaan het ordenen van woonbuurten met plantsoenen geënt op landschappelijke sporen en dragers van het polderland en ingericht vanuit hedendaagse ambitie en de opgaaf om een klimaatbestendige woonomgeving te realiseren, met een bestendige waterhuishouding, en een natuur inclusieve inrichting van de openbare en gebouwde omgeving.

In ruimtelijke vormgeving is dit vertaald in het onderscheiden van het voormalige ontginningserf (de Flevomanege) met een robuuste bomensingel met greppel en daar omheen een, op rechthoekige polderverkaveling geënte buurtstructuur.

De buurten zijn afgewisseld met een plantsoenaanleg die aansluit en voortgaat op de bestaande groenstructuur. De auto-ontsluiting maakt onderdeel uit van het raster en het ruimte voor de parkerende auto krijgt gestalte door deze niet aan de ontsluiting maar juist op het erf binnen de bouwblokken te situeren. Hierdoor hoeft er minder verharding gerealiseerd te worden, waardoor er meer ruimte gerealiseerd wordt voor groene buitenruimte is. Padenstructuur voor wandelen en fietsen is geoptimaliseerd, zodat beweging en ontmoeten gestimuleerd

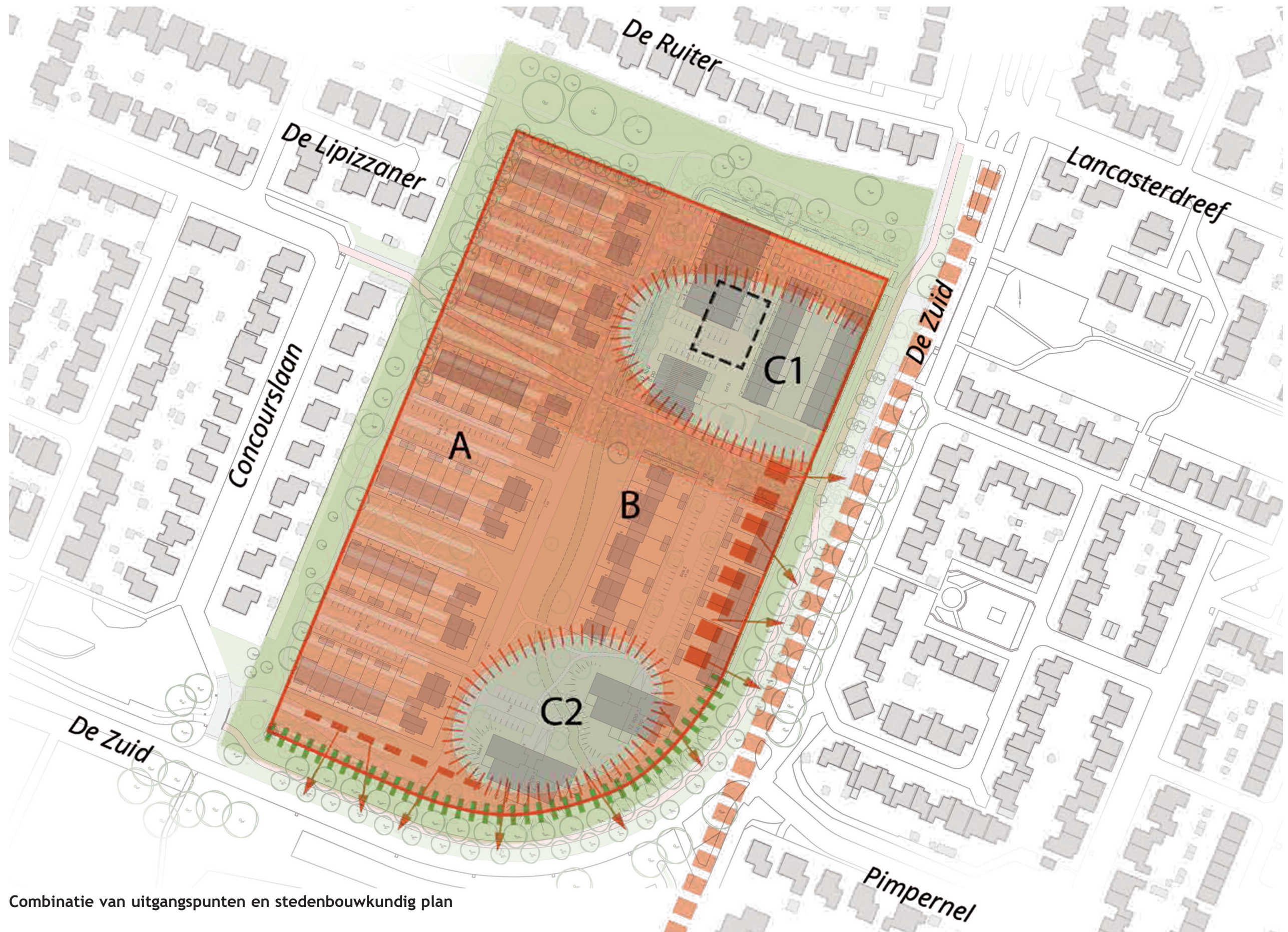
wordt. Het zuidelijk gelegen bosje wordt aangesloten op de padenstructuur en ook de fietsers krijgen vanuit de wijk een nieuwe aansluiting op het fietsroutenetwerk langs de Zuid. In het groene hart is voorzien in een krachtige waterbuffering. Zodat water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de buurt.

Binnen de buurt is een variëteit aan grondgebonden woningtypen onderscheiden om een gemengde opbouw te krijgen. Op twee plekken zijn kleinschalige appartementen in vrijstaande positie ingepast, een op het erf en twee in de parkstrook bij het bijenbos.

Voor de architectonische uitwerking wordt in dit Beeld Kwaliteit Plan de thematiek van Nieuwland Architectuur centraal gesteld. Daarmee wordt bedoeld de heldere, optimistisch ogende en beschutting biedende architectuur van de eerste tien jaren na de drooglegging, een periode van pionieren die het karakter van de polder onderscheidend maakt van het oude land en dus boeiend is om naar de toekomst hernieuwde betekenis te geven. Op het erf is de architectuur van de schokbetonschuren uit de ontginningsstijd ter inspiratie centraal gesteld.

Door dit stedenbouwkundig concept kan er een toekomstbestendige wijk ontstaan die zich hecht op het ‘geheugen van de Flevopolder’ op de locatie.

Op de volgende pagina's wordt de ontworpen structuur verder visueel toegelicht.



Combinatie van uitgangspunten en stedenbouwkundig plan

Ontsluitingsweg/entrees Dronten

De Noord

- De Noord kenmerkt zich doordat het profiel tussen de twee overzijden van de bebouwing steeds smaller wordt. De entree begint met een breed profiel en trechtert af naar een smal profiel: 'De Wijdse Trechter'.

De Oost

- De entree van de Oost wordt gekenmerkt door een groots symmetrisch gebouw waar men tegenaan rijdt. Dit doet denken aan de monumentale architectuur: 'De Monumentale Entree'.

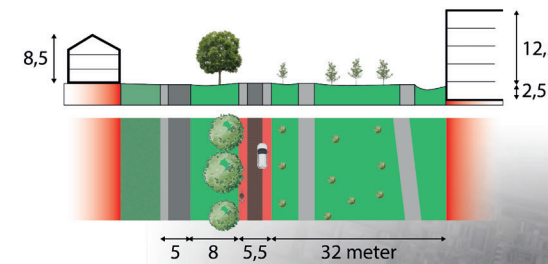
De West

- De West is een groene entree die vrij recht richting het centrum van Dronten loopt: 'Het Groene Lint'.

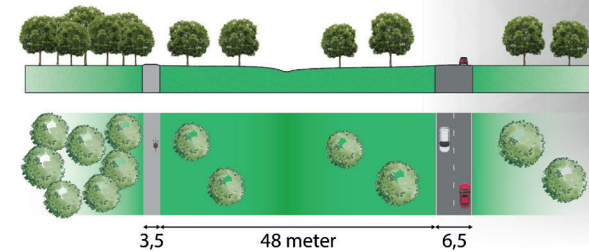
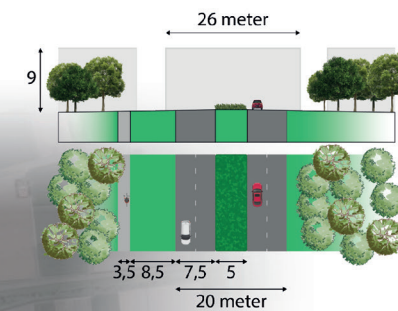
De Zuid

- De Zuid kenmerkt zich doordat de weg de verschillende historische uitbreidingen van Dronten doorkruist, oftewel 'De Historische Schillen'.
- Daarnaast vindt er veel diversiteit in kenmerkende bebouwing plaats. De Zuid is in deze zin dus erg gefragmenteerd. Deze fragmentatie komt eveneens tot uiting doordat de weg enigszins kronkelt richting het centrum.

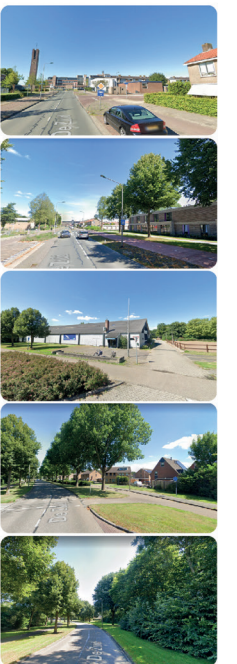
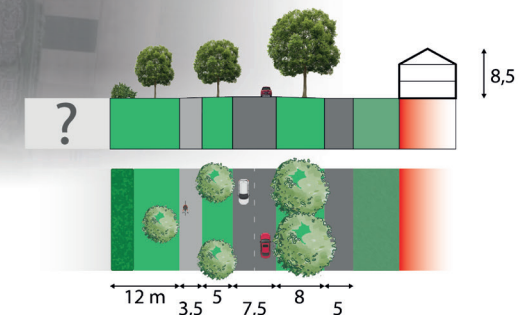
De Wijdse Trechter



De Monumentale Entree



Het Groene Lint

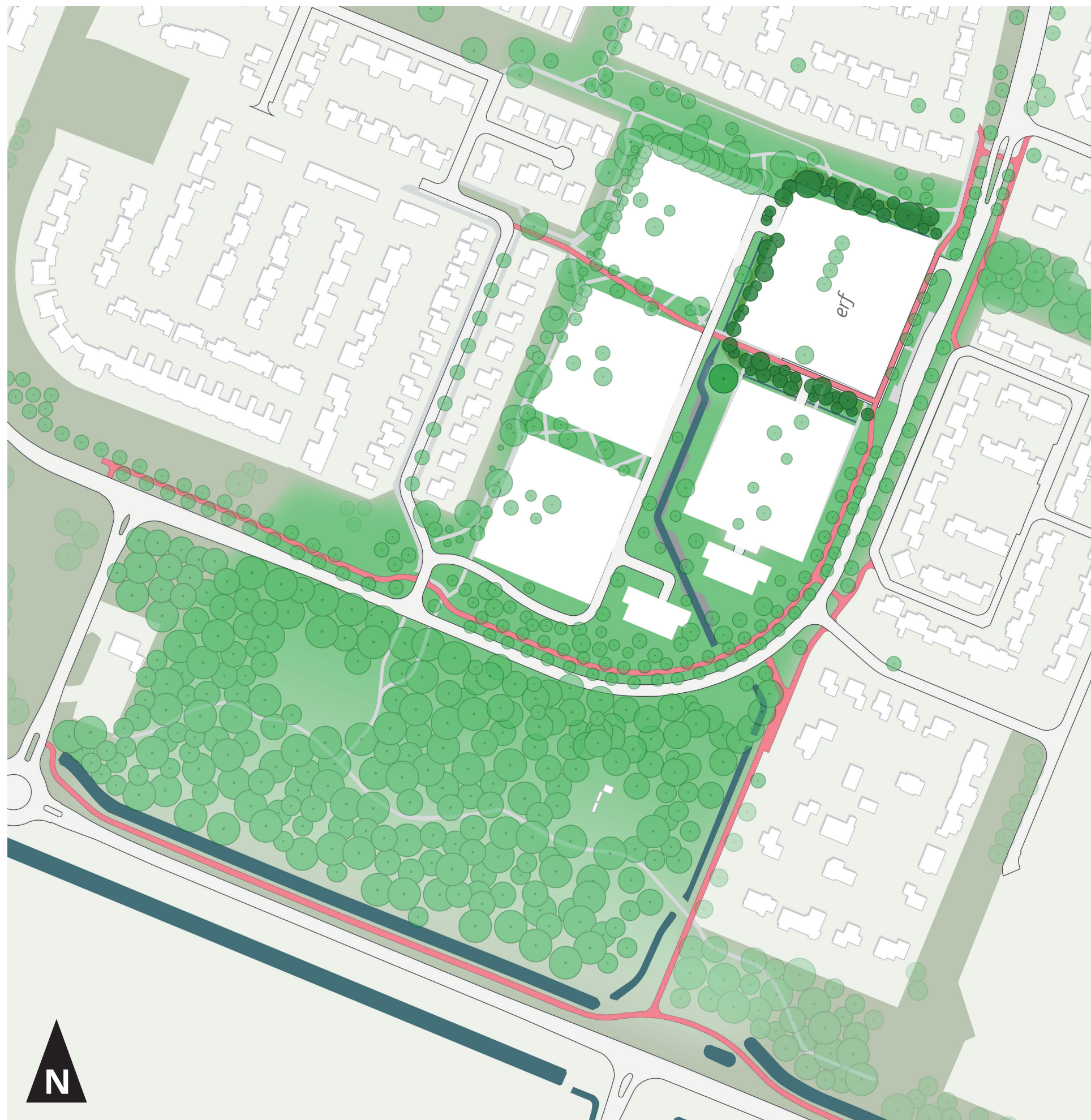


De Historische Schillen

plangebied

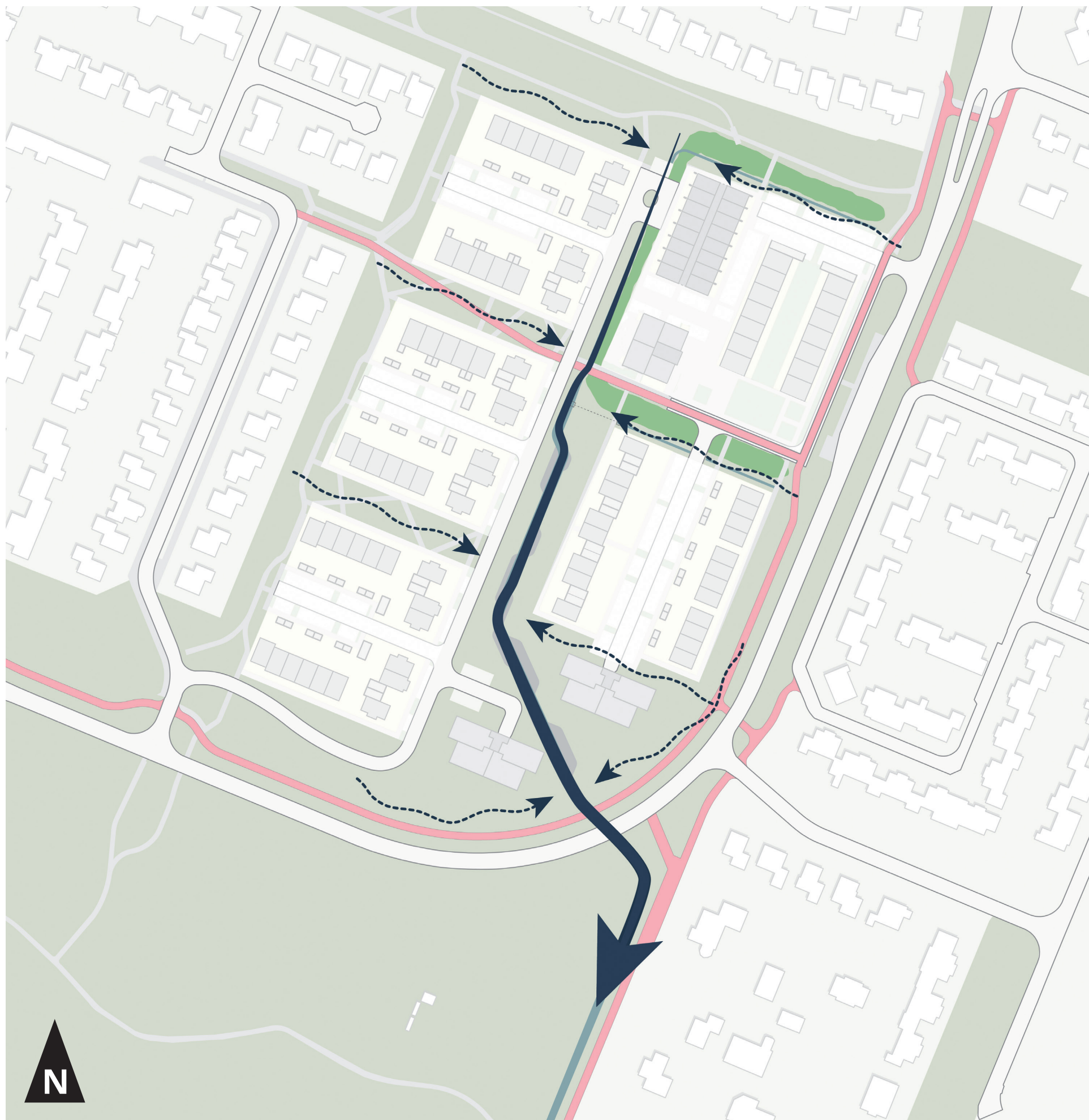
Groenstructuur

- Rondom het erf wordt de karakteristieke groene singel teruggebracht en versterkt.
- Een groen lint gaat door het midden van het plangebied, waarbij er lobben uitreiken naar de verschillende deelgebieden. Daarbij wordt deze aangehecht met de groene bestaande randen van het plangebied.
- Het bos naast de Zuid wordt verbonden met het plangebied; er wordt een overgangszone gecreëerd waarbij de paden op elkaar aansluiten en de groenstructuur van het bos het plangebied in getrokken wordt.
- Elk deelgebied in het plangebied krijgt eigen karakteristieke kenmerken, hierdoor ontstaat er een unieke sfeer per deelgebied.



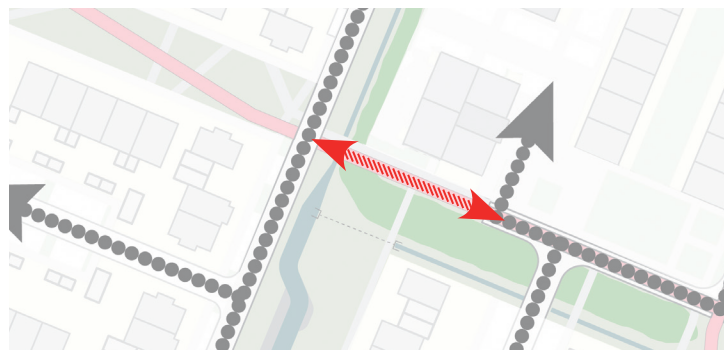
Waterstructuur

- Om het karakter van het erf te stimuleren wordt er rondom het erf een water opvangende/ water vertragende structuur gecreëerd in de vorm van een sloot die in de zomer droog kan vallen.
- In het groene hart wordt een wadi(waterbuffer met vertraagde afvoer) ontworpen, deze sluit aan op het huidige watersysteem naast het bos bij de Zuid.
- Het water vanuit de deelgebieden wordt afgevoerd richting het groene hart.
- Er is een berekening uitgevoerd om na te gaan dat de opvang en afvoer van water van het toekomstig verhard gebied (bebouwing, wegen en gedeeltelijk de privé tuinen) opgevangen en vertraagd afgevoerd kan worden. Hieruit blijkt dat de opbouw van dit bedachte watersysteem hieraan voldoet.
- Overstort onder de Zuid dienst zich tevens voor als ecologische verbinding ter versterking van de biodiversiteit in het gebied.

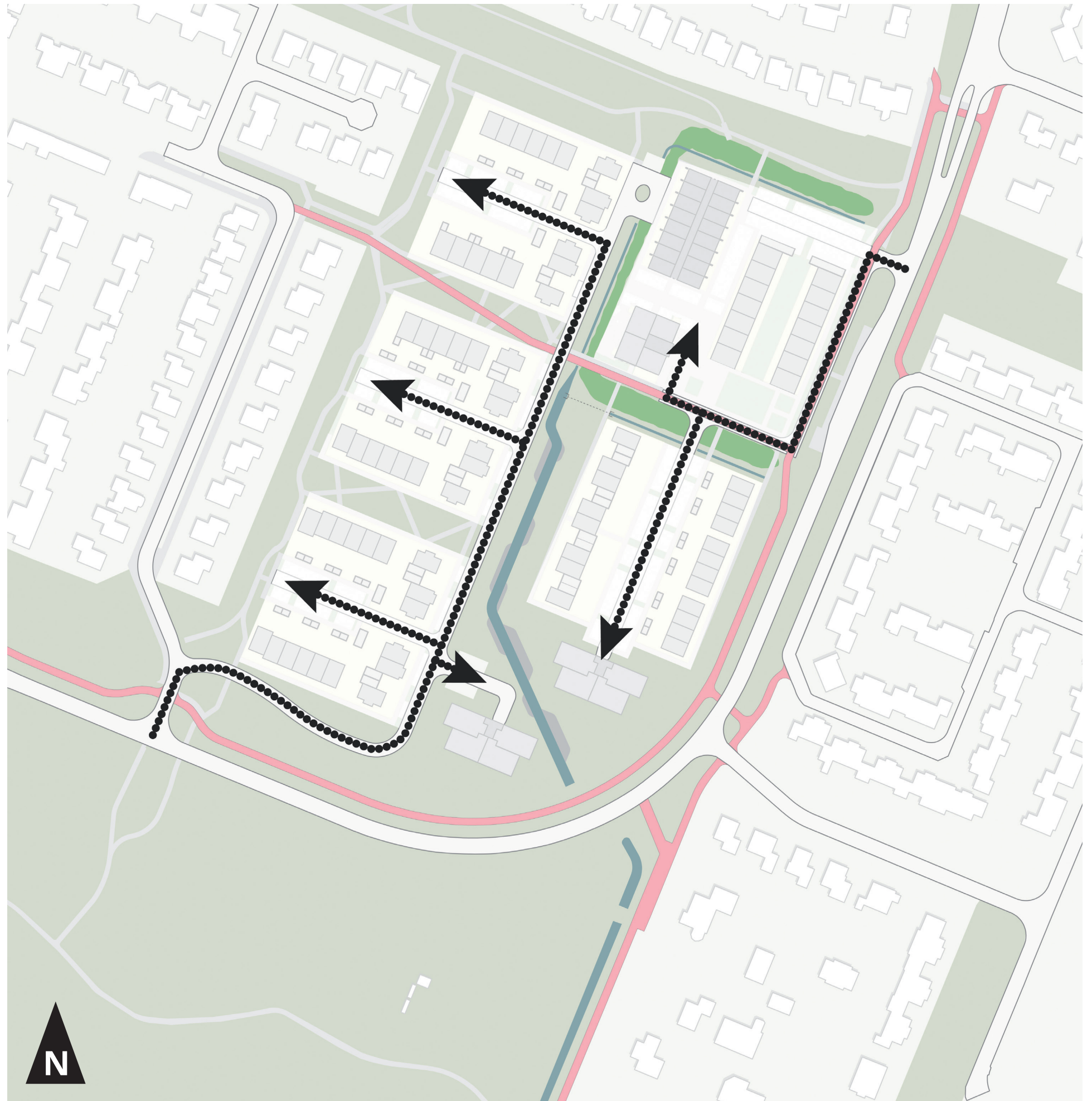


Ontsluitingsstructuur: Auto's

- De ontsluiting wordt georganiseerd via de al bestaande ontsluitingen op “De Zuid”. Het wordt verdeeld. Ca. 70 woningen zijn ontsloten via de Concourslaan en ca. 70 woningen via de oorspronkelijk aansluiting van de Manege.
- De woonstraten en parkeercoffers kennen een 30-kmzone regime en zijn qua profiel hierop ontworpen.
- Het groene lint wordt niet doorbroken met een auto-ontsluiting.
- Het parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats achter de bebouwing zodat een autluw openbaar gebied ontstaat met verblijfskwaliteit voor mens en dier.
- Er wordt zo efficiënt mogelijk omgegaan met verharding; er wordt zo min mogelijk verharding toegepast, waardoor maximaal ruimte gegeven wordt aan een groene inrichting waarmee de biodiversiteit bevordert wordt.
- Het verbindende fietspad van het erf naar de hofjes wordt ingezet als calamiteitsroute.

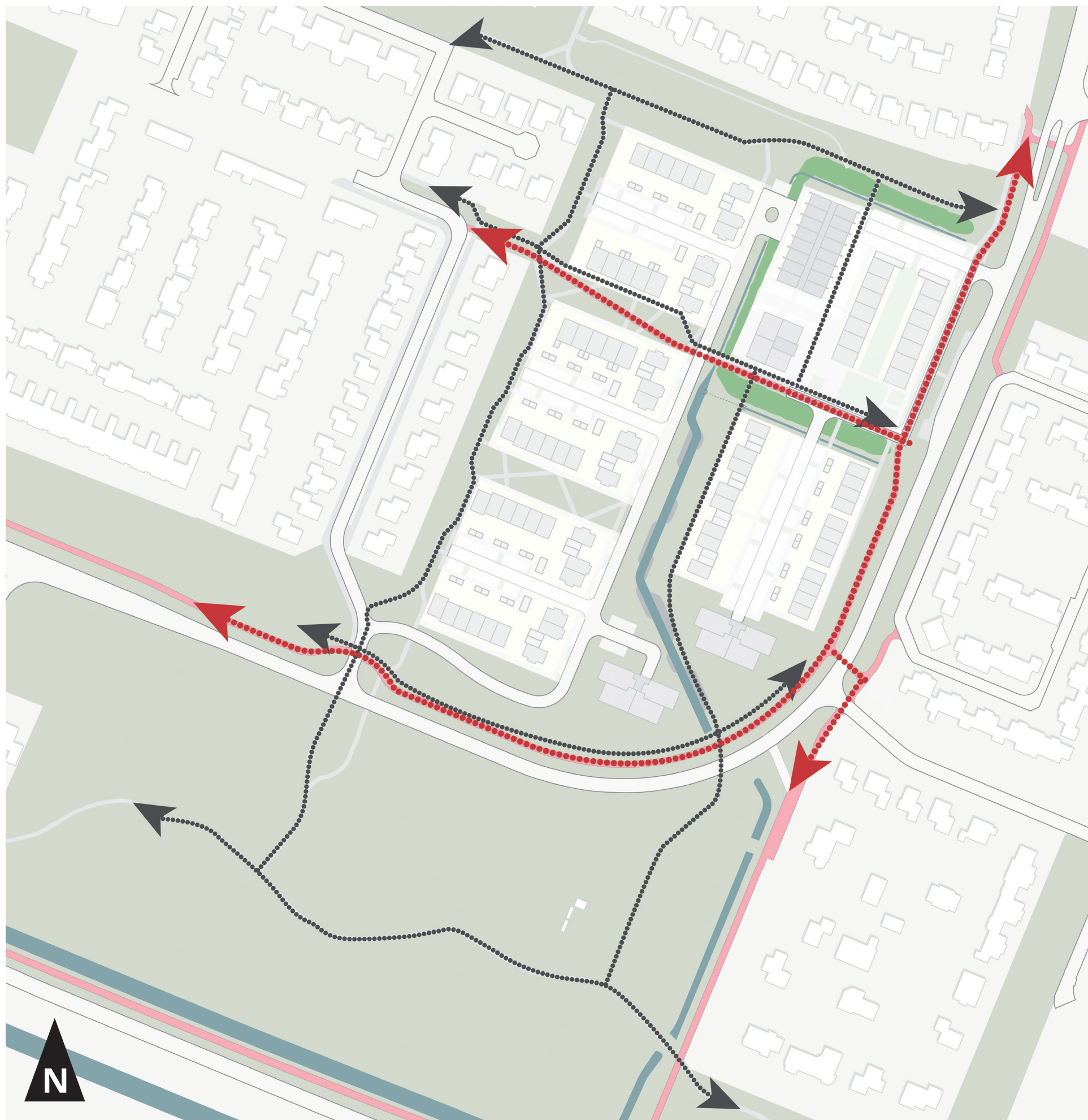


Calamiteitenroute



Ontsluitingsstructuur: fietsers en wandelaars

- Wandelpaden sluiten aan op het padenstructuur van het naastgelegen bos en de groenstroken van de naastgelegen buurten.
- Huidige padenstructuur rondom het gebied blijft bestaan; dit wordt integraal ingepast in het nieuwe plangebied.
- Er wordt een nieuwe fietsroute gecreëerd; vanaf de Concourslaar, door het plangebied heen, aansluitend op de Zuid ter hoogte van de Majoraan. Dit wordt deels fietspad en deels fietsstraat. De omwonende fietsen dan niet meer door de groenzone bij De Ruiter en wordt de verkeersdruk van de groenzone gereduceerd, hierdoor blijft de wandelaarszone beter intact.
- Het oude fietspad dat parallel ligt aan de Zuid wordt geïntegreerd in het nieuwe ontwerp, deze komt op het erf samen als een fietsstraat.



4. Stedenbouwkundig verkavelingsplan





Bebouwingstypologie

- appartementen in het park
- appartementen op het erf
- twee onder één kap woningen / vrijstaand / geschakeld
- rijwoningen
- rijwoningen levensloopbestendig
- rug-aan-rug woningen



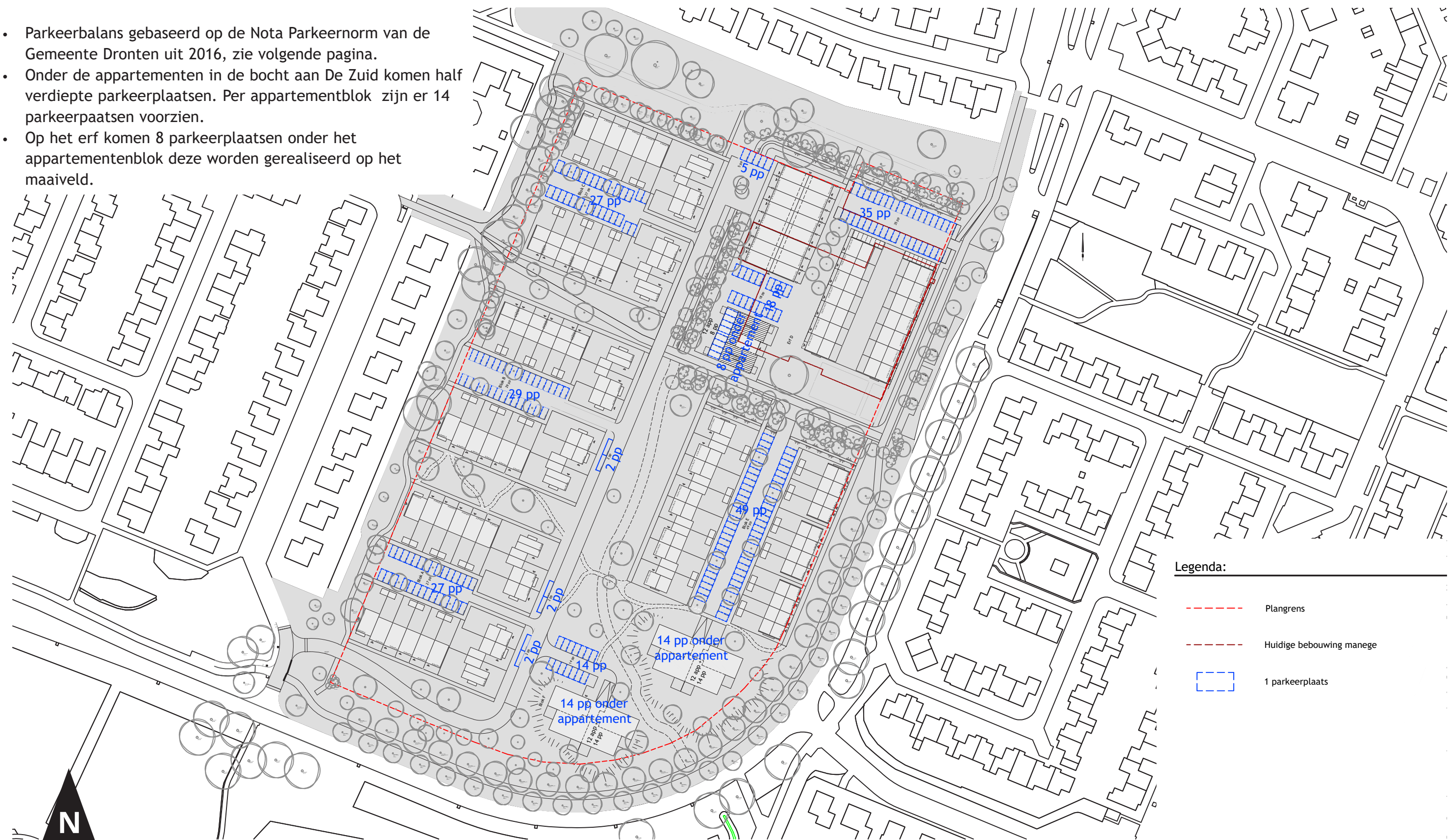
Bomenkaart

- De boomveiligheidscontrole is uitgevoerd door een onafhankelijk bedrijf, deze kaart is gebaseerd op het bestand uit het rapport: Boomveiligheidscontrole, door Pius Floris.
- Zoveel mogelijk 'gezonde' bomen worden gehandhaafd; deze zijn ingepast in het ontwerp.
- De bomen die verwijderd worden, worden ruimschoots gecompenseerd door nieuwe bomen te planten die vitaal zijn en toekomst waarde hebben.



Situering parkeren

- Parkeerbalans gebaseerd op de Nota Parkeernorm van de Gemeente Dronten uit 2016, zie volgende pagina.
- Onder de appartementen in de bocht aan De Zuid komen half verdiepte parkeerplaatsen. Per appartementblok zijn er 14 parkeerpaatsen voorzien.
- Op het erf komen 8 parkeerplaatsen onder het appartementenblok deze worden gerealiseerd op het maaiveld.



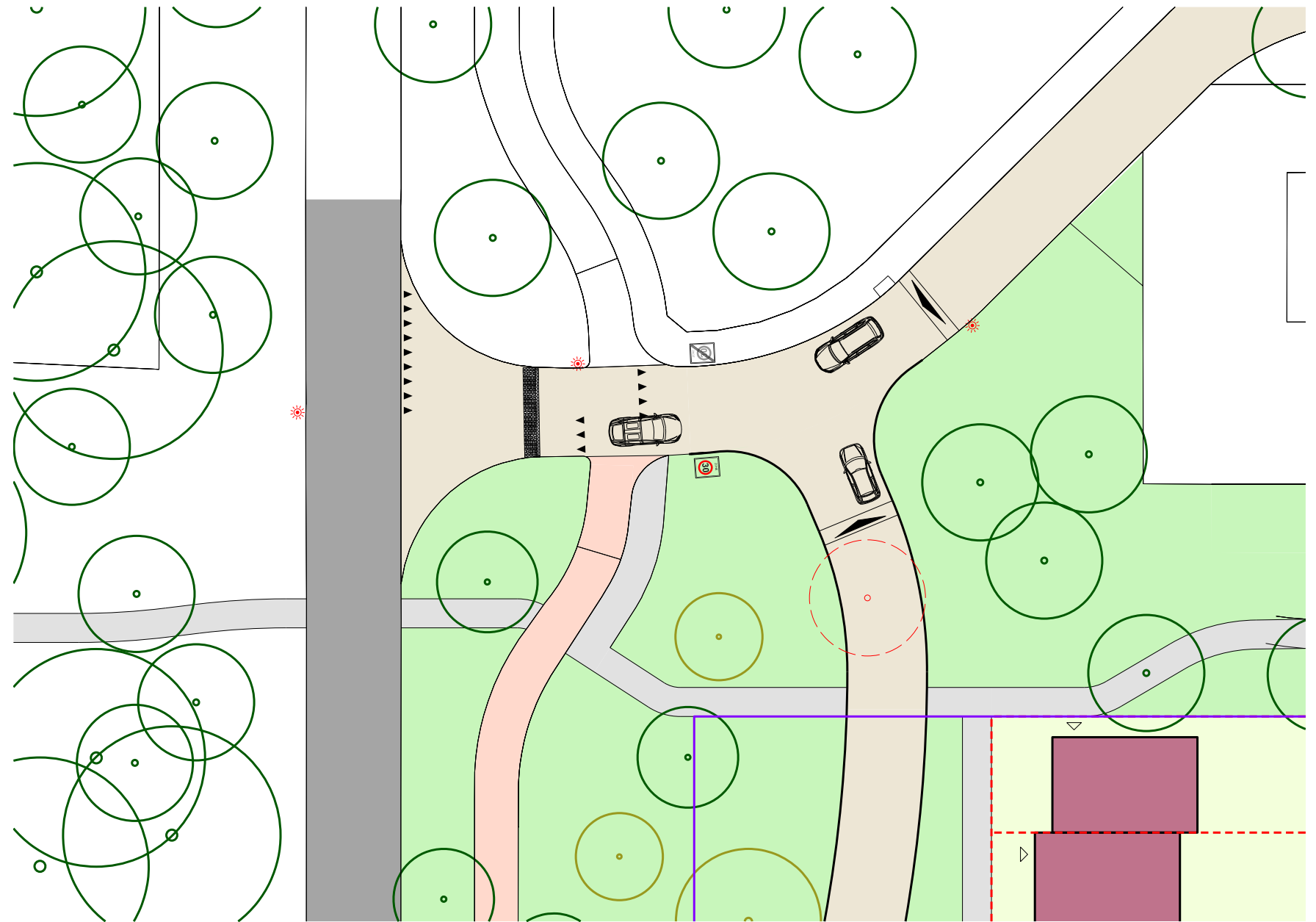
Parkeerbalans

	aantal won.	aantal park.pl. openbaar	aantal park.pl. uitgeefbaar	berekening p-norm			correctie factor pp eigen terrein	theor. aantal	berkenings aantal	aantal	aantal berekening kavel	aantal benodigde openbare PP (aftrek pp kavel)						
				omschrijving	aantal	norm	totaal											
Cluster A	18	27	2	koop tussen/hoek	12	1,9	22,8	dubb. oprit zonder garage	2	1,7	2	3,4	27					
		4	6	koop vrijstaand	2	2,2	4,4							lange oprit zonder garage	2	1,3	4	5,2
		31		koop 2o1-kap	4	2,1	8,4											
					18		35,6											
Cluster B	18	27	2	koop tussen/hoek	12	1,9	22,8	dubb. oprit zonder garage	2	1,7	2	3,4	27					
		4	6	koop vrijstaand	2	2,2	4,4							lange oprit zonder garage	2	1,3	4	5,2
		31		koop 2o1-kap	4	2,1	8,4											
					18		35,6											
Cluster C	18	27	2	koop tussen/hoek	12	1,9	22,8	dubb. oprit zonder garage	2	1,7	2	3,4	27					
		5	6	koop vrijstaand	2	2,2	4,4							lange oprit zonder garage	2	1,3	4	5,2
		32		koop 2o1-kap	4	2,1	8,4											
					18		35,6											
Cluster D: RAR Sen. App. Totaal	16 14 12 42	8 18 35 61		koop app. goedk. koop tussen/hoek	12 30 42	1,6 1,9 76,2	19,2 57 76,2					76						
Cluster E: 20xrij 12x app. Totaal:	32	49	14	koop tussen/hoek koop app. midden	20	1,9	38					62						
		14			12	2	24											
		63			32		62											
Cluster F: blok F	12	2x14		koop app. midden koop app. duur	12	1,8	21,6					26						
		28			2	2	4											
					14		25,6											
TOTAAL	140	246		270,6								245						
Saldo parkeerbalans												1						



Detail ontsluiting Concourslaan

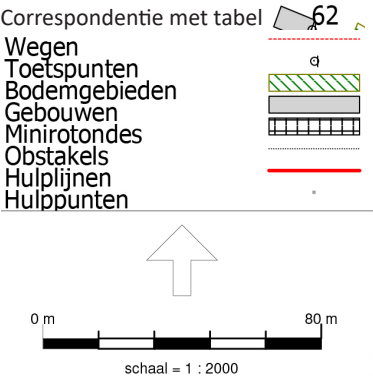
- Om een veilige verkeerssituatie te creëren wordt er aan elke zijde van de weg een verkeersdrempel realiseert, waarbij er een T kruispunt situatie wordt nagebootst.
- Het padensysteem wordt integraal aangepast aan de nieuwe situatie. Hierbij wordt deze effectiever in het plangebied neergelegd en daarbij het verkeersknooppunt vermeden.



Conclusies geluidsrapport

- Ten gevolge van wegverkeer op De Zuid is de geluidbelasting op een aantal woningen en appartementen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB.
- Er is voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB voor stedelijk gebied.
- De realisatie van het bouwplan heeft akoestisch gezien niet of nauwelijks effect op de bestaande omliggende bebouwing.

Legenda



Immissiepunt	Omschrijving punt	Hoogte in meter	Geluidbelasting per gevel in dB (inclusief art. 110g Wgh)	
			De Zuid	
			Berekend	HW
Woningen blok A				
01	Noordgevel	2	47,3	-
		5	48,1	-
02-05	Oostgevel	2	50,6	51
		5	51,2	51
06	Zuidgevel	2	46,9	-
		5	47,6	-
Woningen blok B				
07-10	Noord-/oost-/zuidgevel	2	42,8	-
		5	44,3	-
Woningen blok C				
11	Noordgevel	2	46,5	-
		5	47,3	-
		8	47,5	-
12-13	Oostgevel	2	50,1	50
		5	50,7	51
		8	50,8	51
14	Zuidgevel	2	46,0	-
		5	46,7	-
		8	46,8	-
Woningen blok D				
15	Noordgevel	2	45,5	-
		5	46,2	-
		8	46,3	-
16-17	Oostgevel	2	49,8	50
		5	50,5	50
		8	50,5	50
18	Zuidgevel	2	45,2	-
		5	45,9	-
		8	45,9	-
Woningen blok E				
19	Noordgevel	2	46,2	-
		5	46,9	-
		8	47,0	-
20-21	Oostgevel	2	50,3	50
		5	50,8	51
		8	50,7	51
22	Zuidgevel	2	47,6	-
		5	48,2	-
		8	48,1	-

Appartementen blok F				
23-24	Noordgevel	3	43,5	-
		6	44,1	-
		9	44,2	-
25 en 27	Oostgevel	3	48,8	49
		6	49,1	49
		9	49,1	49
26, 28-31, 33	Zuidgevel	3	48,5	-
		6	48,7	49
		9	48,6	49
32	Westgevel	3	30,0	-
		6	31,4	-
		9	33,2	-
Appartementen blok G				
34	Noordgevel	3	41,4	-
		6	42,6	-
		9	42,9	-
35 en 37	Oostgevel	3	49,0	49
		6	49,1	49
		9	49,0	49
36, 38-41, 43	Zuidgevel	3	49,4	49
		6	49,5	50
		9	49,4	49
42 en 44	Westgevel	3	44,1	-
		6	45,1	-
		9	45,2	-
Woningen blok H				
45-49	Oost-/zuid-/westgevel	2	45,2	-
		5	46,7	-
Woningen blok I				
50-52	Zuidgevel	2	35,7	-
		5	37,0	-
Woning J				
53-55	Oost-/zuid-/westgevel	2	45,0	-
		5	46,5	-
		8	46,8	-
Woning K				
56-58	Oost-/zuid-/westgevel	2	40,2	-
		5	41,7	-
		8	42,8	-
Woning L				
59	Oostgevel	2	36,4	-
		5	37,8	-
		8	38,7	-
Woningen M				
60	Oostgevel	2	35,5	-
		5	36,8	-
		8	37,9	-

Woningen N				
61	Oostgevel	2	37,1	-
		5	38,3	-
		8	39,5	-
Woning O				
62	Oostgevel	2	38,0	-
		5	39,4	-
		8	40,7	-
Appartementen blok P				
63	Oostgevel	2	39,2	-
		5	40,6	-
		8	42,0	-
		11	42,1	-
Woningen blok Q				
64	Oostgevel	1,8	41,0	-
		4,5	42,3	-
		7,2	43,5	-



Colofon

Project:	Manege Dronten 'De Zuid'	
Projectnummer:	20017.A	
Datum uitgave:	Januari 2022	
Bureau:	Bureau Maris b.v. Gildenveld 18 3892 DG Zeewolde 036-5220971 info@bureau-maris.nl www.bureau-maris.nl	Molenaar & Co architecten Achterhaven 130 3024 RC Rotterdam 010-2019100 info@molenaarenco.nl molenaarenco.nl
Opdrachtgever:	Trebbe wonen b.v. Faradaystraat 7 8013 PH Zwolle	

