

Aan de Gemeenteraad van Dronten

Stuvia.nl
Wetgeving
Het kabinet
Talen

De Flevomanege van Dronten

Dronten, 19 oktober 2021.

Geachte leden van de Raad,

Betreft: Reactie op Verslag buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten d.d. 12 oktober

Namens een vijftal bewoners van de Majoraan, woonachtig tegenover de Flevomanegelocatie, zend ik u bijgaand een reactie op bovengenoemd verslag met drie bijlagen. Wij verzoeken u vriendelijk om bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met onze reactie.

Met vriendelijke groeten,
Namens een vijftal bewoners



De Flevomanege van Dronten

Cc: flevomanege@trebbe.nl

Verslag

Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum:

12 oktober 2021



Aan de hand van de door de gemeente opgestelde richtlijnen en input uit de diverse digitale bijeenkomsten met omwonenden, heeft Trebbe een eerste verkaveling uitgewerkt voor de herontwikkeling van de Flevomanege locatie.

Omschrijving plan

Het plan gaat uit van 140 tot maximaal 150 woningen met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit rug-aan-rug woningen, twee-onder-één kapwoningen en levensloopbestendige woningen. Met maximaal groen rondom de bebouwing en het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, is 'groen' de duidelijke drager van dit plan en uitgangspunt in het ontwerp.

Het programma is nog niet definitief. Met de informatie die tijdens de buurtbijeenkomst is opgehaald en een woonwensenenquête onder geïnteresseerden, geven we hier in de verdere uitwerking van het plan invulling aan.

Nb. Onderstaande beelden geven een indruk van de eerste aanzet van het plan. Het plan is nog in ontwikkeling, aan de beelden kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Flevomanegelocatie - Plan



Verslag

Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum:

12 oktober 2021

Bouwhoogtes

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen aan de westzijde (hof A, B, C) krijgen twee bouwlagen.

De rug-aan-rug woningen op het erf krijgen twee woonlagen met een kap en de levensloopbestendige woningen krijgen één laag met een kap.

De twee-onder-één kapwoningen en grondgebonden gezinswoningen (hof E) zijn woningen met twee lagen en een kap.

Appartementen

De appartementen zijn gesitueerd in hof F en op het erf. Deze locaties zijn aangewezen in de door de gemeente vastgestelde richtlijnen. De appartementengebouwen in hof F worden vier woonlagen hoog met een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw. De appartementen op het erf worden maximaal vier woonlagen hoog.



Verslag

Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum:

12 oktober 2021

Zicht vanaf de Zuid



• appartementen in parklandschap

• meerzijdige oriëntatie

Toegang vanaf De Zuid



• erfbebouwing rond de ontginningsschuur

• appartementen aan erf

• groene daken

• karakteristieke ontginningsschuur met erf

Verslag

Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum:

12 oktober 2021

Zicht vanaf de Concourslaan



• groene hoven en plantsoenen



• royale overgangen van tuin naar groen



• geaccentueerde luchtlijn of silhouet van woningen

Zicht vanaf de Lipizzaner



• overhoeks ontwerp kopgevels



• voordeuren aan voetgangerspaden



• herkenbaarheid van woning en blok

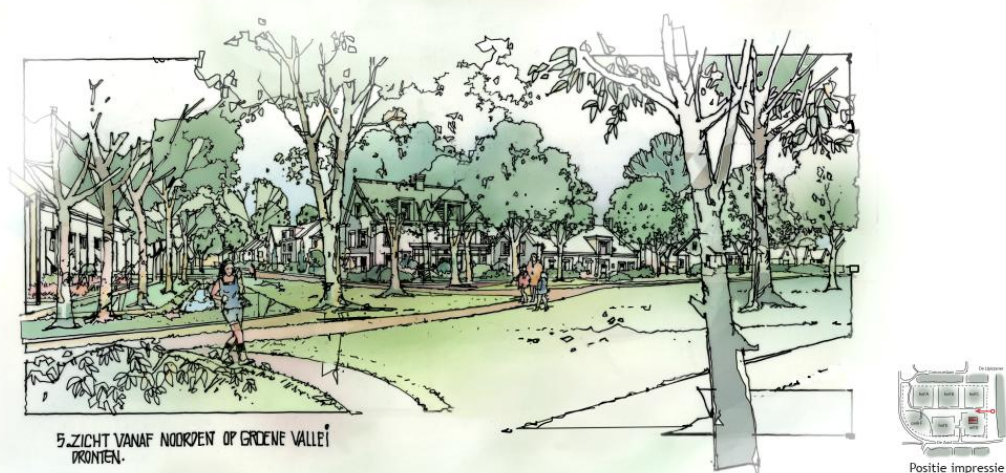
Verslag

Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum:

12 oktober 2021

Zicht vanaf het noorden



- natuurlijke, circulaire en duurzame materialen



- twee- en éénkappers aan het groen



- duidelijke dakvormen



- geleagde overgang van openbaar naar woning

Groenstructuren



- moestuin



- insectenhotel



- maairanden voor insecten en dieren



- nestkasten



- speelweide



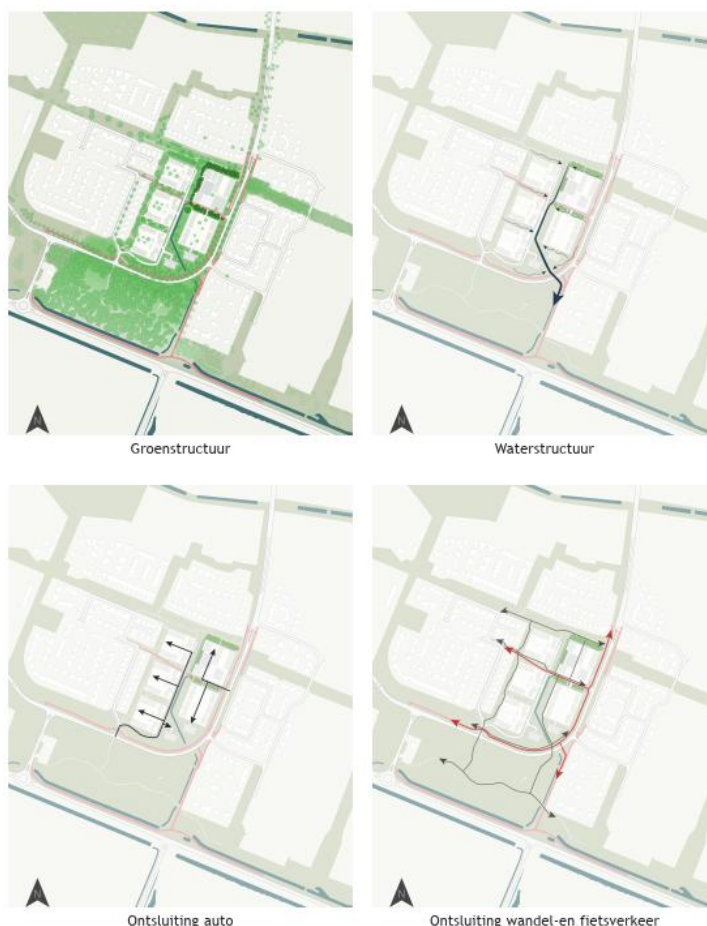
- wadi en groene singels

Verslag

Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum: 12 oktober 2021

Uitgangspunten plan



Groen en biodiversiteit

Ruimte voor groen en biodiversiteit zijn belangrijke uitgangspunten in dit plan. Het bijenbos aan de overkant van De Zuid wordt als het ware het plangebied in getrokken. We onderzoeken of in het midden van het plangebied het water door middel van wadi's vastgehouden kan worden.

Verkeer/ ontsluitingen

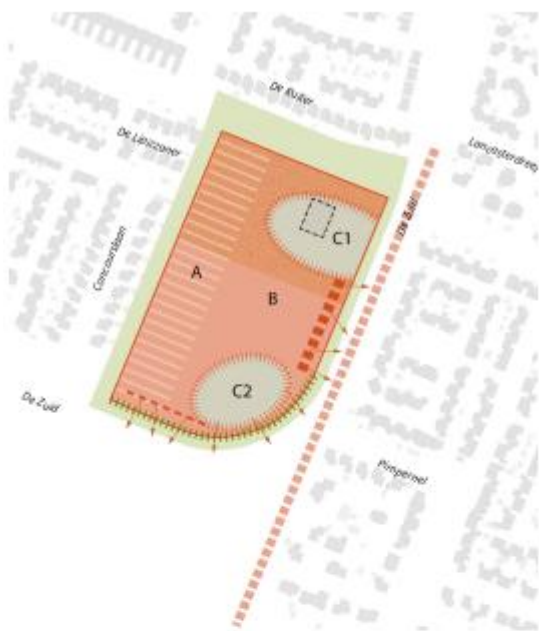
Om het groen optimaal te benutten en om rijbewegingen binnen het plangebied te beperken, zijn er twee ontsluitingen voor het autoverkeer: een ontsluiting aan de zijde van de Concourslaan en een aansluiting op De Zuid aan de oostzijde van het plan. Wandel- en fietsroutes verbinden het plangebied met de omliggende wijk en het bos aan de overkant van De Zuid.

Verslag

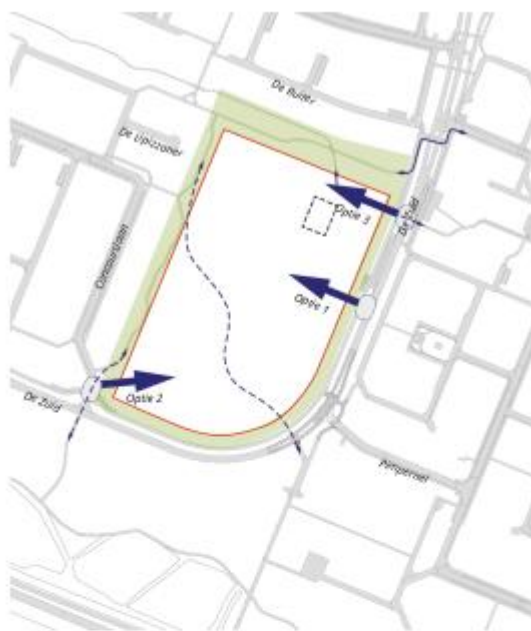
Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum: 12 oktober 2021

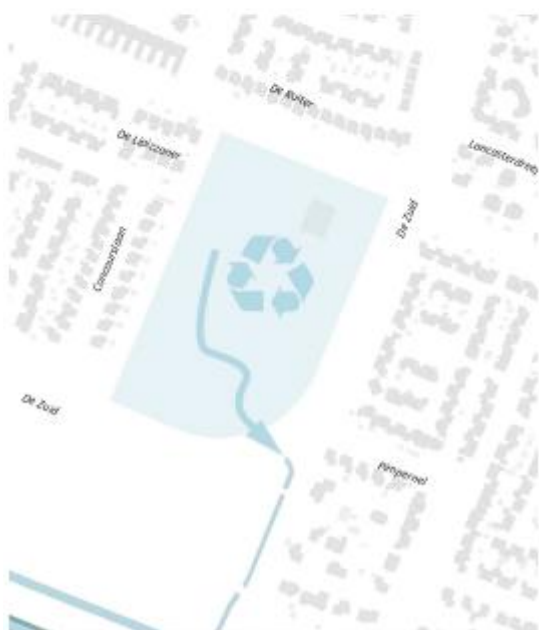
Uitgangspunten gemeente



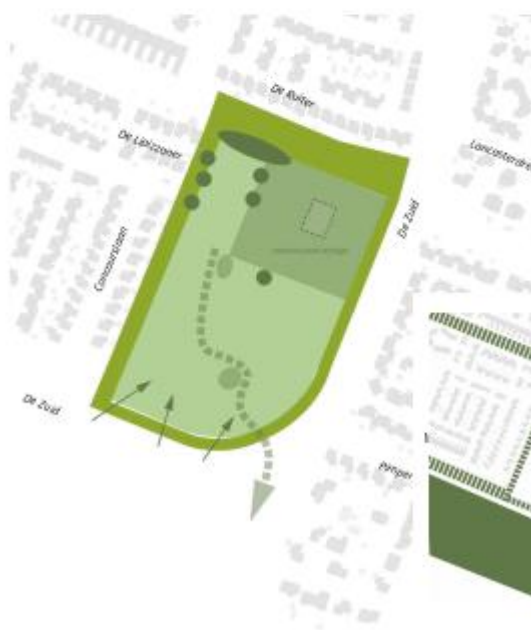
Stedenbouwkundig



Infrastructuur



Water



Groen

Verslag

Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten

Datum: 12 oktober 2021



Globale Planning

2021	
Oktober	- Buurtbijeenkomst 1 <i>Gebiedsanalyse op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten raadsbesluit</i> - Uitwerken stedenbouwkundig plan
Oktober - november	- Uitwerken beeldkwaliteitsplan - Buurtbijeenkomst 2
November	- Beoordeling stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan door Gemeentebestuur
November 2021 - oktober 2022	- Bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning • voorbereiding bestemmingsplan • buurtbijeenkomst • voorontwerpbestemmingsplan ter inzage • ontwerpbestemmingsplan ter inzage • beantwoording zienswijzen en vaststelling door gemeenteraad • indienen omgevingsvergunning
2022	
September	- Start verkoop 1e fase (inschatting 3 fases)
November	- Sloop te verwijderen gebouwen manege
2023	
Januari	- Start bouwrijp maken
April	- Start bouw 1e fase

Hoe nu verder?

Wij verzamelen de opgehaalde informatie en nemen uw input, waar mogelijk, mee in de verdere uitwerking van het plan. Over een aantal weken ontvangt u een uitnodiging voor een nieuwe buurtbijeenkomst waarin wij u informeren over de vorderingen en u specifiek vragen om mee te denken over de invulling van de openbare ruimte.

Bedankt voor uw komst en inbreng!

Reactie op Verslag Buurtbijeenkomst Flevomanege Dronten d.d. 12 oktober

1. Op 18 oktober namen wij kennis van bijgaand verslag van 8 pagina's (zie **bijlage 1**). Op pagina 1 staat een vage schets "Flevomanegelocatie – Plan". Op bladzijde 1 van het verslag staat, dat het programma nog niet definitief is. En verder: *"Met de informatie die tijdens de buurtbijeenkomst is opgehaald en een woonwens enquête onder geïnteresseerden, geven we hier invulling aan."*
2. Eerder dit jaar kregen wij via de digitale bijeenkomst van 14 april informatie over de voorlopige uitgangspunten over de planontwikkeling van "Wonen aan de Zuid". Wij maakten op 21 april 2021 gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de aangekondigde plannen. Wij verwijzen naar **bijlage 2**. In die brief schreven wij, dat wij bezwaar maakten 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. Ons bezwaar richtte zich met name tegen het plan om op de omcirkelde plek (zie pagina 3 van de brief van 21 april) een toegang te maken. In de op 1 juli 2021 door de Gemeenteraad vastgestelde richtlijnen voor herontwikkeling van de locatie Flevomanege wordt de toegang, waar wij bezwaar tegen maken aangeduid als optie 1.
3. In de vastgestelde richtlijnen staat op pagina 3:
 - *"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."*
4. Uit bovengenoemd verslag van 12 oktober blijkt, dat er - in afwijking van de door de Gemeenteraad vastgestelde richtlijnen - nu wordt gesproken over twee ontsluitingen voor het autoverkeer: een aansluiting aan de zijde van de Concourslaan en een aansluiting op De Zuid aan de oostzijde van het plan."
5. Uit de tekening op pagina 1 van het verslag van 12 oktober blijkt, dat met *"een aansluiting op De Zuid aan de oostzijde van het plan"* wordt bedoeld Optie 1 uit de richtlijnen, waar wij met onze brief van 21 april reeds bezwaar tegen aantekenden.
6. De heer xxx stuurde enige dagen geleden een reactie naar het emailadres flevomanege@trebbe.nl.
7. Die reactie onderschrijven wij volledig en daarom sturen wij die reactie als **bijlage 3**. Die bijlage is integraal onderdeel van onze reactie.
8. Wij vragen speciale aandacht voor hetgeen de heer xxx schrijft over de verkeersveiligheid, waar wij in onze brief van 21 april ook al aandacht voor vroegen.
9. Uit het verslag blijkt niet, dat er aandacht is gegeven aan het aspect verkeersveiligheid;
10. Wij blijven bij ons reeds eerder kenbaar gemaakte standpunt, dat optie 3 uit de Richtlijnen de beste plaats is om de toegang tot het plan Flevomanegelocatie te maken. Dat is dus de huidige hoofdtoegang van de manege aan De Zuid;
11. Wij onderschrijven ook uitdrukkelijk de slotconclusie uit de brief van de heer xxx, waar hij schrijft: *"In het ontwerp stedenbouwkundig plan staat in erf D een blok met 4 woonlagen gesitueerd op de hoek De Zuid met de ontsluitingsweg. In combinatie met mijn voorstel voor de andere locatie van de ontsluitingsweg ligt ook een verplaatsing van dit bouwblok voor de hand."*

Een situering op de hoek van De Zuid en de door mij voorgestelde locatie van de ontsluitingsweg is aantrekkelijker door het zicht op de groenstructuur zowel ten oosten als ten westen van De Zuid en door accentuering van het plangebied vanuit de naderingsrichting centrum.”

Wij vertrouwen er verder op, dat de situatie aan de oostzijde van De Zuid tussen de Majoraan en Lancasterdreef bij de verdere uitwerking van het plan alsnog veel beter wordt ingetekend. Hier bevindt zich een rij woningen van de Majoraan haaks op De Zuid, een enkele woning en een vrij brede groenstrook. De situatie op voornoemde plek is volgens ons uiterst relevant voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Manege.

Dronten, 20 oktober 2021

N.B.: Wegens vakantie kon de xxx bovengenoemde bijeenkomst van 12 oktober niet bijwonen. Daarom meldde hij zich af via email op 27 september.

U

bijlage 2

Aan het college van Dronten (via de website <https://dronten.ikpraatmee.nl/wonenaande-zuid>)

Geachte dames en heren,

Dronten, 21 april 2021.

Betreft: Uw brief van 29 maart 2021 met Kenmerk U21.002361/GO/EP/CD

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 richting 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:

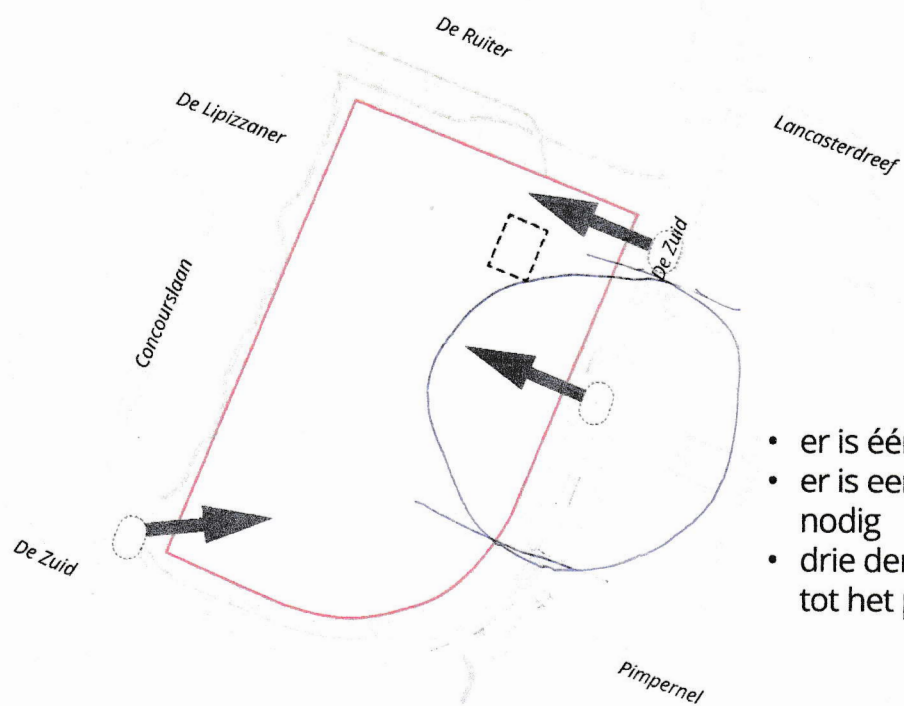
1. Er ontstaat een gevaarlijke verkeerssituatie voor de verkeersdeelnemers, die zich vanuit het plangebied willen voegen in het verkeer op De Zuid (zowel op het fietspad als op de drukke weg);
2. Er wordt vaak met een hogere dan de toegestane snelheid gereden op De Zuid (ter hoogte van De Majoraan);
3. 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;
4. 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 á 2 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;
5. Wij vinden het een slecht idee om aan de Zuid een ontsluiting te maken dicht bij een bushalte met fietsenstalling.

(2)

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

Met vriendelijke groeten,

3



Winkelcentrum
Dronten Zuid

- er is één hoofdtoegang nodig
- er is een twee secundaire toegang nodig
- drie denkbare mogelijke toegangen tot het plangebied

voorlopige richtlijnen
infrastructuur en parkeren

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



Wonen aan De Zuid

Bijeenkomst wonen aan De Zuid op 14 april

De Flevomanege heeft het voornemen te verhuizen naar een nieuwe locatie aan de Wisentweg. Op de vrijkomende locatie wil de gemeente samen met omwonenden, geïnteresseerden en het team van architecten en adviseurs van de ontwikkelaar (Trebbe) een plan maken voor de realisatie van ongeveer 150 woningen.

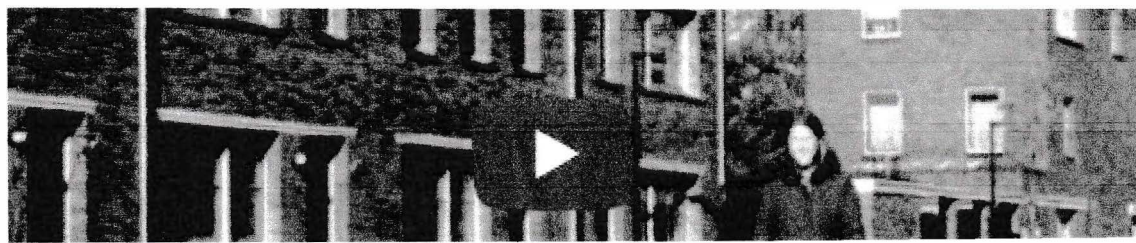
Op 14 april is er een bijeenkomst geweest waarin wij de opbrengst van de bijeenkomsten in maart en de reacties die online werden ingebracht, met u hebben gedeeld. Wij zijn met u in gesprek gegaan over de voorlopige uitgangspunten. De presentatie van de avond kunt u **hier**

(<https://eparticipatie.sterkr.nl/publiek/bestand/5bc2fh6kgn/uuo5pfgovyh4xczqikcihjxkvbqmal.pdf>) bekijken

Wilt u nog een reactie geven? Daarvoor kunt u tot 23 april gebruik maken van het onderstaande formulier.

Hartelijk dank voor uw reactie op de verdere ontwikkeling van De Zuid. Uw vraag, opmerking of idee wordt door het projectteam voor De Zuid behandeld en meegenomen bij de verdere invulling. Wanneer het nodig is neemt iemand van het projectteam contact met u op.

Met vriendelijke groet,
Projectteam De Zuid
Gemeente Dronten



Van:
Datum:
Aan:
Onderwerp:

xxx,

Hierbij mijn mail.

xxx

Geachte mevrouw/heer,

Op dinsdag 12 oktober bezocht ik uw informatiebijeenkomst over het uitgewerkte stedenbouwkundig plan locatie Flevomanege. Er werd een helder inzicht gegeven in de stand van zaken van de planuitwerking. Daarvoor complimenten.

Naar aanleiding van de uitwerking heb ik behoefte om een reactie te geven op een aantal onderdelen van de uitwerking. Hopelijk kunt u daarmee rekening houden bij de definitieve planuitwerking.

Ik vind het erg jammer dat de situatie aan de oostzijde van De Zuid tussen de Majoraan en de Lancasterdreef niet goed is ingetekend. Hier bevinden zich een rij woningen van de Majoraan haaks op De Zuid, een enkele vrijstaande woning en een vrij brede groenstrook. Volgens mij is die situatie erg relevant voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Manege en zeker voor mijn reactie daarop.

Een andere opmerking betreft de ontsluiting voor het autoverkeer. In de richtlijnen vanuit de gemeenteraad is een drietal opties aangegeven voor de ontsluiting. De optie om een aantakking te maken op de Concourslaan vind ik prima. De gekozen locatie voor de tweede aantakking op De Zuid vind ik erg ongewenst. Mijn sterke voorkeur is de genoemde optie in de richtlijnen van een aansluiting op De Zuid op de plaats van de huidige uitrit van de manege. Natuurlijk heeft dit consequenties voor erf D van het stedenbouwkundig plan, maar daar is vast door de deskundigen een prima inrichting te ontwerpen. Mijn belangrijkste argumenten voor de andere locatie voor de aantakking op De Zuid zijn:

- De Zuid is een belangrijke ontsluitingsweg voor Dronten. Op het gedeelte van De Zuid tussen het voormalige tuincentrum De Boeg en de manege bevinden zich relatief veel aansluitingen en oversteken van fietsers en voetgangers. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is de vormgeving van De Zuid in het verleden daarop aangepast door de middengeleider over deze lengte aan te leggen. In het uitgewerkte stedenbouwkundig plan komt de nieuwe aansluiting juist op het gedeelte van De Zuid te liggen buiten de specifieke vormgeving van De Zuid. Dit leidt tot verkeersonveiligheid door een lager attentieniveau en hogere snelheid en is daarom erg ongewenst.
- De huidige bushalte aan de kant van de manege zorgt ervoor dat het oprijzicht voor autoverkeer komende vanaf de nieuwe ontsluitingsweg wordt weggenomen door halterende bussen.
- Het autoverkeer vanaf de nieuwe ontsluitingsweg zal bij duisternis lichthinder geven voor de woningen van de Majoraan die evenwijdig langs dit gedeelte van De Zuid staan.
- De voorgestelde locatie van de aansluiting in het stedenbouwkundig plan zal voor extra geluid voor de woningen langs dit gedeelte van De Zuid zorgen.
- Het fietsverkeer uit het plangebied en uit een belangrijk deel van de Landmaten zal via het fietspad aan de westzijde van De Zuid bij het kruispunt van De Zuid met de Lancasterdreef moeten oversteken. Dit is een druk kruispunt en het fietsverkeer naar het winkelcentrum Dronten-Zuid moet

op een druk gevaarlijk gedeelte van de lancasterdreef fietsen.

Mijn voorstel is dan ook de extra aantakking van het te ontwikkelen gebied ter hoogte van de huidige uitrit van de manege te situeren. Wellicht dat deze iets meer in de richting van het dorp moet komen dan de huidige uitrit. Daarbij heb ik de volgende argumenten:

- De extra aantakking op De Zuid op deze locatie betekent dat de lange middengeleider van De Zuid over een beperkte lengte verlengd moet worden. De nieuwe aansluiting komt dan te liggen in het gedeelte De Zuid waar van de weggebruiker extra aandacht wordt gevraagd voor kruisend en afslaand verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid zeker ten goede.
- Deze locatie veroorzaakt aanmerkelijk minder overlast voor bewoners aan de oostzijde van De Zuid omdat de woningen van de Majoraan haaks op De Zuid staan.
- Op deze locatie kan dan in combinatie met de middengeleider een veilige oversteek voor voetgangers en fietsers worden gemaakt. Fietsers en wandelaars vanuit het plangebied en uit een belangrijk deel van de Landmaten kunnen hier dan De Zuid oversteken. Dit is van belang voor fietsers zowel richting het centrum als richting het winkelcentrum Dronten-Zuid. Dit is een veel betere locatie dan bij het huidige drukke kruispunt van De Zuid met de Lancasterdreef.

De wandel- en fietsroute door de groenstrook aan de oostzijde van De Zuid kan dan worden opgewaardeerd. Fietsers vanuit het plangebied en een deel van de Landmaten hoeven dat niet over een druk gedeelte van de Lancasterdreef te fietsen.

- Door een slimme vormgeving van de nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied kan er een doorlopende route door het plangebied worden ontworpen waarbij de kans dat de verbinding door niet bestemmingsverkeer in het plangebied wordt gebruikt nihil is.

Dit is van belang bij calamiteiten en voorkomt extra kilometers omrijden voor de toekomstige bewoners in het plangebied. Dit laatste is zeker ook vanuit het oogpunt van het milieu van belang.

Tot slot. In het ontwerp stedenbouwkundig plan staat een in erf D een blok met 4 woonlagen gesitueerd op de hoek De Zuid met de ontsluitingsweg. In combinatie met mijn voorstel voor de andere locatie van de ontsluitingsweg ligt ook een verplaatsing van dit bouwblok voor de hand. Een situering op de hoek van De Zuid en de door mij voorgestelde locatie van de ontsluitingsweg is aantrekkelijker door het zicht op de groenstructuur zowel te oosten als westen van De Zuid en door accentuering van het plangebied vanuit de naderingsrichting centrum.

Natuurlijk ben ik bereid om het voorgaande nader toe te lichten en vooral benieuwd naar uw reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

[Handwritten signature]
Wageningen
19-10-2021