



Aan de leden van de gemeenteraad van Dronten

Onderwerp: Uitkomst proces Flevomanege en vervolg stappen

Geachte leden van de raad,

Op 30 september 2020 hebben wij u door middel van een raadsinformatiebrief met kenmerk U20.007503/GO/EP geïnformeerd dat tot bestuurlijke keuzen gekomen moet worden over de bouw van een nieuwe paardensportaccommodatie en de herontwikkeling van de huidige locatie van de Flevomanege inclusief de aangrenzende gemeentelijke weidegronden aan De Zuid.

Sinds 2003 zijn de Stichting Flevomanege en de gemeente Dronten in contact over de bouw van een nieuwe paardensportaccommodatie en de herontwikkeling van de huidige locatie inclusief de aangrenzende gemeentelijke weidegronden aan De Zuid in verband hiermee.

De achtereenvolgende conjunctuurontwikkelingen in het afgelopen decennium, met haar gevolgen voor de woningmarkt en daarmee voor de ontwikkelende partijen, maar ook de beleidsontwikkelingen in de periode (Woningwet 2015, voorbereidingen op de Omgevingswet c.a.) zijn belangrijke oorzaken voor de vertraging bij het tot afspraken komen over 'De Zuid'. Mede hierdoor is het een complex dossier geworden.

In het voorjaar van 2020 hebben wij bureau P2, als onafhankelijke derde, gevraagd om de feiten in beeld te brengen en advies uit te brengen over het vervolg proces. Onder regie van bureau P2 zijn met betrokken partijen (bestuur Stichting Flevomanege, beoogd ontwikkelaar, gemeente) een reeks gestructureerde gesprekken gevoerd op zoek naar een gemeenschappelijk beeld van de situatie en naar afspraken over het vervolg van dit langjarige proces.

Er is naar onze mening de afgelopen periode een basis gelegd om gezamenlijk dit proces tot een goed einde te brengen. De deelnemende partijen hebben een weg gevonden die recht doet aan de belangen en posities van alle betrokkenen. Dit proces houdt rekening met het belang en de positie van de gemeenteraad, als het gaat om uw kader stellende rol bij grootschaliger nieuwbouwontwikkelingen.

Bijlage(n): 1



Ook is er getracht rekening te houden met de nieuwe rolverdeling tussen de faciliterende overheid enerzijds en initiatiefnemers anderzijds, zoals deze als uitgangspunt gelden in de Omgevingswet die vanaf 2022 in werking gaat treden.

Door middel van deze brief informeren wij u over de uitkomst van dit proces en uw rol in het vervolg van de ontwikkeling van de huidige locatie van de Flevomanege aan De Zuid.

Uitkomst van het proces

Gezamenlijk is geconstateerd dat er sprake was van uiteenlopende beelden over de posities van partijen rond de herontwikkeling van locatie De Zuid als resultaat van het 17-jarig durende proces. Het intensieve traject tussen juni 2020 en heden heeft helderheid opgeleverd over de feiten en over het proces tot nu toe.

Een belangrijk inzicht is gebaseerd op het feit dat de bouw van een nieuwe paardensportaccommodatie aan de Wisentweg en de herontwikkeling van de huidige manegelocatie inclusief de aangrenzende gemeentelijke weidegronden aan De Zuid in principe twee afzonderlijke planologische trajecten zijn. Deze zijn aan elkaar verbonden omdat de opbrengst bij de herontwikkeling van de huidige locatie zorgt voor de financiering van de nieuwe paardensportaccommodatie.

Uit de gevoerde overleggen is gebleken dat het belang van de realisatie van de paardensportaccommodatie aan de Wisentweg, dat aan de basis van de doorlopen planologische procedure in 2009 lag, nog altijd actueel is vanwege de voorziene bundeling van paardenactiviteiten met Aeres Hogeschool, Paardencentrum Dronten en Stichting Flevoruiters en Stichting Flevomanege. Door middel van bijgevoegde brief, met datum 16 september 2020 van genoemde organisaties, wordt dit bevestigd. Dit heeft tot het inzicht geleid dat hier een topsportaccommodatie kan worden gerealiseerd, die niet concurrerend is voor de bestaande maneges en waar grote evenementen kunnen plaatsvinden.

Planologisch vervolg proces De Zuid

Voor het planologisch vervolgproces van de locatie aan De Zuid is gekeken naar de aansluiting op bestuurlijke uitspraken en besluiten over het gebied waar de manege ligt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Woongebieden op 31 januari 2019 heeft u besloten om de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie niet meer op te nemen in het bestemmingsplan Woongebieden. Als reden heeft u aangegeven dat het onwenselijk is dat bepaalde groengebieden zoals de Flevomanege in Dronten zonder tussenkomst van uw raad kunnen worden gebruikt voor wonen, dienstverlening, verkeer en verblijf.

In het kader van de vaststelling van de nota Plancapaciteit en Ontwikkelingsstrategie Woningbouw hebben wij u in 2019 door middel van een raadsinformatiebrief met kenmerk U19.007460 geïnformeerd dat de locatie De Zuid geldt als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw.

De volgende argumenten werden aangevoerd om deze locatie op korte termijn, 'hoewel getalsmatig niet strikt noodzakelijk' – toch voor woningbouw te ontwikkelen:

- Door extra plancapaciteit te creëren kunnen risico's worden opgevangen van eventuele planvertraging of planuitval elders in Dronten.
- De locatie Flevomanege is door haar ligging een aantrekkelijke locatie voor bepaalde doelgroepen, zoals medioren en senioren. Dit is een van de kwalitatieve doelstellingen uit de Woonvisie.



- Binnen de aangrenzende woonwijken ontstaat de mogelijkheid om doorstroming te bevorderen naar de nieuwe woningbouwlocatie aan De Zuid. Dat betekent dat de huidige bewoners in hun behoefte worden voorzien om een wooncarrière te kunnen maken. De huidige bewoners wonen al heel lang met veel plezier in deze wijk van Dronten, vlakbij recreatieve mogelijkheden als wandelen en fietsen, in een groene parkachtige setting met uitloop naar het landelijk gebied en nabij de wijkcentrumvoorzieningen.

Partijen zijn het erover eens zijn dat de herontwikkeling van de locatie De Zuid moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de actuele woningbehoefte van Dronten in het algemeen en van de directe omgeving van de locatie in het bijzonder.

Samenwerking met Trebbe Wonen B.V. en bestuur Stichting Flevomanege

Tot op heden zag de gemeente het bestuur van de Stichting Flevomanege als gesprekspartner voor de beoogde ontwikkeling 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.

De gezamenlijke conclusie is getrokken dat Trebbe Wonen B.V. (Trebbe) in plaats van de Stichting Flevomanege, in positie moet worden gebracht om met de gemeente tot een anterieure overeenkomst te komen. De betrokken partijen kunnen zich vinden in de tussenstap van een gezamenlijke intentieovereenkomst, waarin rollen van partijen en ambities worden vastgelegd en de ambities over de te behalen resultaten worden opgenomen.

Daarom hebben wij besloten om met Trebbe en Stichting Flevomanege een Intentieovereenkomst af te sluiten. De intentieovereenkomst vormt de basis voor de verdere samenwerking tussen partijen. Met het aangaan van deze intentieovereenkomst bevestigen de Stichting Flevomanege en de gemeente Dronten deze rol van Trebbe als beoogde ontwikkelaar van de manegelocatie De Zuid.

De aanpak

Om te komen tot planontwikkeling aan De Zuid zijn vervolgstappen benoemd. De vervolgstappen houden rekening met uw kader stellende rol en de behoefte van de gemeente om te experimenteren met planologische processen in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022.

De stappen worden hieronder weergegeven.

1. In het eerste kwartaal van 2021 vindt consultatie van de kaders voor de ontwikkeling aan De Zuid plaats. U wordt betrokken door middel van een raadsconsultatiebrief. Ook vindt in het eerste kwartaal van 2021 het gesprek met de omgeving over de kaders plaats.
2. Een voorstel voor vaststelling van de kaders op basis van beide consultaties (de raad en de stakeholders) wordt in het tweede kwartaal van 2021 aan de raad aangeboden, waarmee u tevens wordt gevraagd in te stemmen met woningbouwontwikkeling.
3. De door de u vastgestelde kaders zijn de basis voor het vervolg van de gesprekken tussen gemeente en Trebbe en bieden de basis voor de verdere stedenbouwkundige-, architectonische-, landschappelijke- en programmatische uitwerking.



4. De afspraken tussen gemeente en Trebbe ten aanzien van de ontwikkeling De Zuid worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
5. Parallel hieraan wordt vanaf stap 3 gewerkt aan de opstelling van een bestemmingsplan (of omgevingsplan als de Omgevingswet van toepassing is) waarin de door de raad vastgestelde kaders uitgangspunt zijn.
6. De uitwerking van het woningbouwplan vindt door Trebbe plaats aan de hand van het bestemmingsplan (of omgevingsplan); Trebbe betreft de stakeholders/omwonenden tijdig bij de planuitwerking.

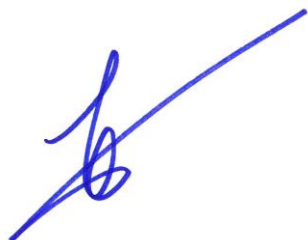
Afsluitend

Op 10 december 2020 worden het advies en de resultaten door bureau P2 en het bestuur van de Stichting Flevomanege in een raadsinformatiebijeenkomst aan u toegelicht. In het eerste kwartaal van 2021 ontvangt u van ons een raadsconsultatiebrief waarin wij uw mening willen vragen over de kaders voor de gebiedsontwikkeling De Zuid.

Zowel het procesverslag van bureau P2 als de intentieovereenkomst zijn op grond van artikel 10, tweede lid, sub b en g, van de Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. Deze stukken liggen op de gebruikelijke wijze bij het college ter inzage.

Hoogachtend,

het college van Dronten



drs. T. van Lenthe
Secretaris



drs. J.P. Gebben
Burgemeester



Gemeente Dronten

T.a.v. Het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Dronten, 16 september 2020

Betreft: Ontwikkeling Paardenboulevard aan de Wisentweg.



21 sep 2020 / 000001

Geacht College van B&W,

Als sinds 2009 is de Flevomanege in onderhandeling met de Gemeente Dronten over een verplaatsing naar de Wisentweg. Aan de Wisentweg komen dan diverse "paardenactiviteiten" samen op de **Paardenboulevard** van Dronten.

Middels dit schrijven willen wij, Aeres Hogeschool, Paardencentrum Dronten en Stichting Flevomanege, bij u het grote belang van dit project onder de aandacht brengen.

Aeres Hogeschool neemt een prominente positie in bij het aanbieden van de opleiding Hippische Bedrijfskunde. Een studierichting die de laatste jaren een groeiend aantal studenten heeft en welke op een steenworpafstand is gevestigd van de beoogde locatie voor de Stichting Flevomaneges.

Paardencentrum Dronten is een pensionstal die door branchevereniging FNRS beoordeeld is met het hoogste aantal (5) sterren. Naast pensionstalling wordt de rijpaardenveiling van de Stichting Flevomanege ook in deze locatie georganiseerd.

Stichting Flevomanege zet zich al meer dan 50 jaar in om de paardensport binnen de gemeente Dronten te promoten. De Flevomanege bood vele jaren de inwoners van Dronten de mogelijkheid om paard te rijden. Binnen de Stichting zijn de Flevoruiters (1 van grootste verenigingen van Nederland), de Stichting Paardrijden Gehandicapten en de Veilingcommissie actief.

De ontwikkeling aan de Wisentweg van een nieuwe paardensportaccommodatie die voldoet aan de huidige standaarden is een win/win situatie voor zowel Aeres Hogeschool, Paardencentrum Dronten, de Stichting Flevomanege als de Gemeente Dronten.

In dit schrijven kunnen we niet uitputtend zijn in voorbeelden van samenwerking. De drie partijen zullen in een intentieovereenkomst de samenwerking gestalte gaan geven. Aeres Hogeschool heeft behoefte aan praktijklocaties voor onderwijs en onderzoek alsmede mogelijkheden tot projecten waarin studenten een rol kunnen vervullen. Daarnaast is er bij de pensionklanten van Paardencentrum Dronten behoefte tot het gebruik van extra rijbanen. Met extra rijbanen zal de activiteit manegelessen welke recentelijk door de Stichting Flevomanege is stopgezet ook weer vorm kunnen krijgen

Het resultaat van de beoogde verplaatsing van de Flevomanege naar de Wisentweg is dat Dronten met de Paardenboulevard aan de Wisentweg de beschikking krijgt over state-of-the-art paardensportaccommodaties, gerund door professionele vrijwilligers. De Flevomanege staat straks, als onderdeel van de Paardenboulevard, ten dienste van de gehele lokale hippische sector inclusief de Hippische Bedrijfskunde opleiding van Aeres Hogeschool, Paardencentrum Dronten en de Stichting Paardrijden Gehandicapten. Door de landelijke en internationale events die weer in Dronten kunnen plaatsvinden zal de aanverwante economie van Dronten een impuls krijgen.

Wij verwachten dat deze unieke samenwerking van onderwijs en onderzoek, verenigingsport, zorg en bedrijfsleven een voorbeeldfunctie met een landelijke uitstraling zal krijgen.

Dronten zal zich met de **Paardenboulevard** verder profileren en wij vragen u zich in te zetten om de verplaatsing van de Flevomanege op korte termijn doorgang te kunnen laten plaatsvinden.

Hoogachtend,

Namens het bestuur van de Stichting Flevomaneges

Gert Naber

Voorzitter Stichting Flevomaneges



Namens Paardencentrum Dronten

Jan Wybe Schurer

Eigenaar Paardencentrum Dronten



Namens Aeres Hogeschool

Rieke de Vlieger

