

Richtlijnen voor herontwikkeling van de Flevomanege Dronten (Wonen aan De Zuid)

Bijlage 2 bij Besluit No. B21.001486

onderwerp	Richtlijnen voor herontwikkeling van de Flevomanege Dronten
datum	04 mei 2021
opgesteld door	Het Oversticht i.s.m. gemeente en bewoners/belanghebbenden
aan	Gemeente Dronten



Aanleiding

De Flevomanege wil verhuizen naar een locatie aan de Wisentweg. Om dit mogelijk te maken wordt de huidige locatie herontwikkeld tot een woongebied. Om woningbouw te kunnen ontwikkelen zijn er richtlijnen opgesteld die de ontwikkelaar Trebbe mee krijgt voor de planontwikkeling. De richtlijnen zijn opgesteld aan de hand van de uitkomsten van het participatietraject en de inhoudelijke inbreng van interne disciplines. Een reflectie op de raadsconsultatie is opgenomen in de richtlijnen met de aanduiding:  Een reflectie op de participatie is opgenomen in de richtlijnen met de aanduiding: 

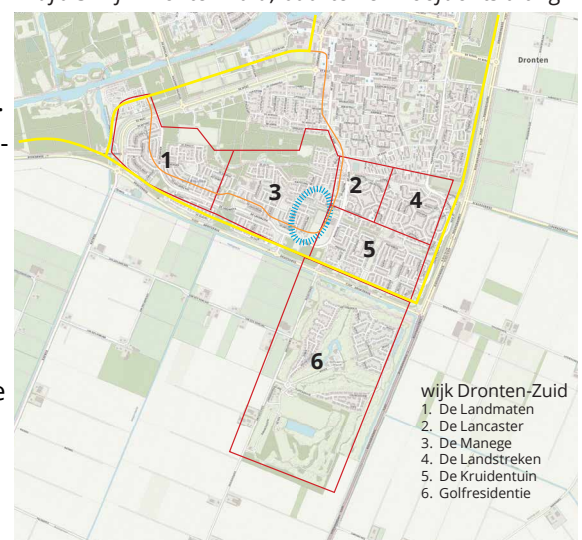


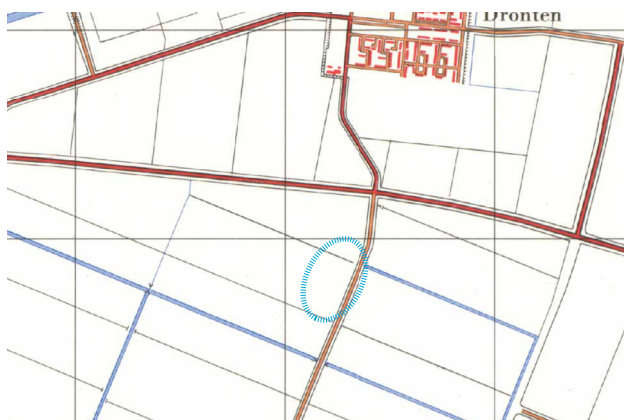
afb 2 luchtfoto afkomstig uit QGIS

Huidige situatie

De planlocatie ligt in de wijk Dronten-Zuid, in de zuid-oosthoek van de buurt De Manege. Kenmerk van de buurtscheidingen zijn de brede groene zones die de buurten van elkaar scheiden. De huidige Flevomanege ligt langs de zuidelijke wijkontsluitingsroute De Zuid/De Landmaten. Aan de noord-oost zijde van het terrein staat het hoofdgebouw met binnenbakken en stallen. Het volume met oranje pannen is de oorspronkelijke schuur die in de jaren '70 is opgericht - toen nog in het buitengebied. Aan de noord en westzijde van het terrein zit een groenzone met langzaamverkeersroute. Net iets meer dan de helft van de zuidzijde van het terrein bestaat uit grasland voor de paarden. Winkelcentrum Dronten Zuid is via één van die brede groene buurtscheidingen verbonden met het plangebied van de huidige Flevomanege.

afb 3 wijk Dronten Zuid, buurten en hoofdontsluiting





afb 4 1962



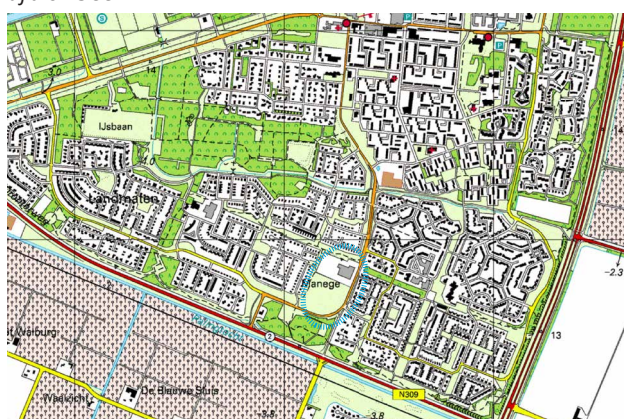
afb 5 1973



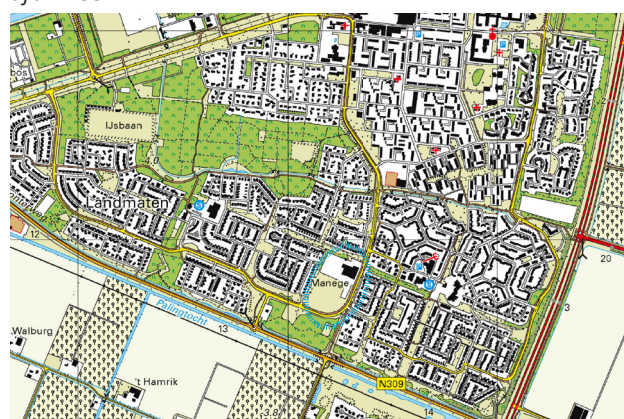
afb 6 1988



afb 7 1994



afb 8 1997



afb 9 2015

Historie

Door de eeuwen heen is het Flevomeer steeds meer in verbinding met de zee gekomen en werd het zoete water langzaam aan zout. De aanleg van de afsluitdijk was de geboorte van het IJsselmeer en de eerste stap van de IJsselmeerpolder. Na de oorlog begon men met uitgifte van de gronden.

Dronten is opgezet als kleine stedelijke gemeenschap en in 1962 werden de eerste huizen opgeleverd. In het buitengebied worden bouwpercelen opgezet volgens een vast ruimtelijk principe. Daarbij werd eerst het landschappelijke casco ontworpen en aangelegd en daarna pas de bebouwing.



afb 10 Agrarische bouwpercelen

De agrarische bouwpercelen zijn van oorsprong besloten waarbij de bebouwing wordt omringd door een singel. De meeste agrarische percelen bezitten een woning met vaste afstand tot de hoofdontsluiting waar achter grote schuren verschijnen. De woningen hebben een rechthoekige plattegrond, de dakvorm betreft een kap (zadel-dak) die gedekt is met een rode pan. Tevens heeft de woning een schoorsteen uitgevoerd in een lichte kleur baksteen (geel). De woningen staan haaks op of parallel aan de weg. De bedrijfsgebouwen volgen de hoofdvorm van de woning: rechthoekige plattegrond en een kap als dakvorm. Ook bij de bedrijfsgebouwen geldt dat het dak gedekt is met een rode pan. De gevels zijn uitgevoerd in panelen van schokbeton van een lichtgrijze kleur.

Op het oorspronkelijke erf van de Flevomanege is uitsluitend een schuur gebouwd. De Flevomanege bevindt zich tegenover de Reijnaertshoeve aan de zuidkant van Dronten – de Dronterweg N309 die dan nog recht door loopt. In de jaren '80 wordt Dronten verder naar het zuiden uitgebreid en wordt de Dronterweg verlegd. De Flevomanege bevindt zich dan aan de rand van de kern. Door de bouw van wijk Dronten Zuid in de jaren '90 wordt de Flevomanege ingebed in het stedelijk weefsel en valt de Flevomanege binnen de bebouwde kom. De tegenoverliggende Reijnaertshoeve wordt ook opgenomen in de stedelijke structuur. De bestaande erfwoning en de groenstructuur zijn gehandhaafd. Het landschappelijke casco is nog steeds te herkennen zoals het in 1973 is aangelegd.

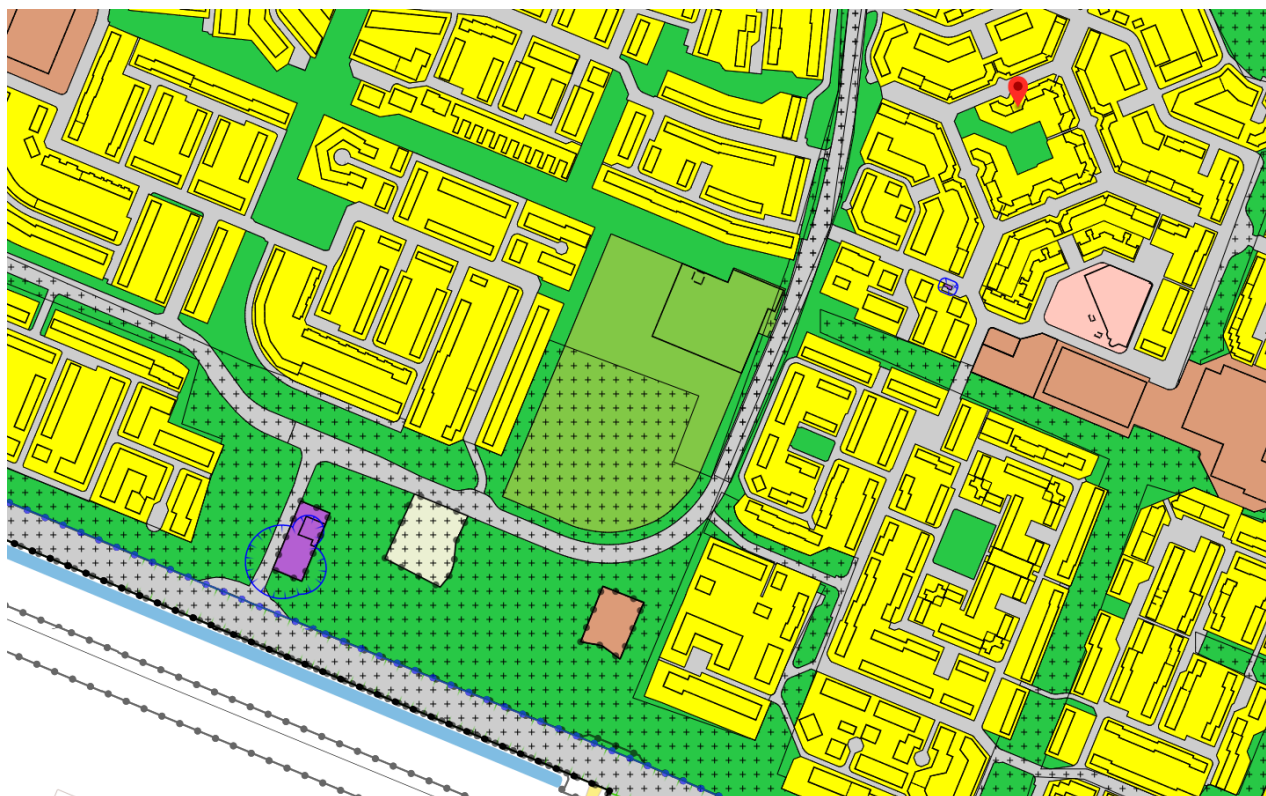
Beleid

Bestemmingsplan

De huidige Flevomanege is in het bestemmingsplan Woongebieden Dronten (vastgesteld 31-01-2019) bestemd als Sport - Manege. De bestemming zal gewijzigd moeten worden. Ter plaatse van het bouwvlak is een bouwhoogte van maximaal 8 meter en een goothoogte van maximaal 4 meter voorgeschreven.

Het zuidelijke deel van het terrein is aangemerkt met archeologie 4, wat betekend dat er een gematigde/midden-hoge verwachting is van archeologische waarden van de gronden.

Rondom de bestemming Sport - Manege is een strook met bestemming Groen aanwezig die als uitgangspunt bestemd zijn als groenvoorziening, maar ook extra functies als speelvoorziening, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen enz. mogen bevatten.



afb 11 Bestemmingsplan Woongebieden Dronten (d.d. 31-01-2019)

Woonvisie 2016 - 2021 (groeien met kwaliteit)

In de woonvisie is onder meer aangegeven dat veel senioren graag willen wonen op locaties in of nabij een wijk- of dorpscentrum. Als zich kansen voordoen om op dergelijke locaties te bouwen voor deze doelgroepen, wil de gemeente deze kansen benutten. De locatie Flevomanege is zo'n locatie en zal bovendien:

- Meer doorstroming tot stand brengen, onder meer vanuit de aangrenzende woonwijken. Bekend is dat aanbod voor de doelgroep medioren/senioren over het algemeen tot lange doorstroomketens leidt. Voor medioren/senioren uit de omliggende gebieden heeft dit als voordeel dat men in de eigen bekende omgeving kan blijven wonen.

Structuurvisie

In de Structuurvisie is de Flevomanege aangewezen als een locatie die in voorbereiding is voor woningbouw en die ontwikkeld kan worden op het moment dat uit een woningbehoeftenonderzoek blijkt dat er voldoende vraag is naar woningen op deze locatie. Momenteel is er voldoende vraag.

Raadsconsultatie en inwonersparticipatie

Raadsconsultatie



Door middel van een raadsconsultatiebrief (kenmerk U20.010202) is de raad op 4 februari 2021 in gesprek gegaan over de uitgangspunten voor de planvorming voor de locatie De Zuid (Wonen aan de Zuid). Aan de raad is de vraag gesteld of zij raad aanvullende voorwaarden/ uitgangspunten heeft voor de planvorming Wonen aan de Zuid ten aanzien van de uitgangspunten woningbouw, versterken groene identiteit, stedenbouwkundige inpassing, bereikbaarheid en parkeren. De raadsconsultatiebrief is als bijlage toegevoegd.

Inwonersparticipatie



In de maanden maart en april 2021 heeft het gesprek met de omgeving en geïnteresseerden over de uitgangspunten van de woningbouwontwikkeling Wonen aan De Zuid plaatsgevonden. Via 'Dronten ik praat mee' is een tegel aangemaakt via <https://dronten.ikpraatmee.nl/wonenaandezuid>

De bijeenkomsten en de reacties op 1 en 3 maart hebben inzicht gegeven over de ideeën en wensen rondom de ontwikkeling van 'Wonen aan de Zuid'. Tijdens een digitale bijeenkomst op 14 april is de opbrengst met alle belangstellenden gedeeld door middel van een presentatie. Deze presentatie is als bijlage opgenomen in het richtlijnen document.

De reacties via de chat en de vragen en antwoorden naar aanleiding van de bijeenkomsten zijn als bijlagen bij dit document opgenomen.

Uitgangspunt

De ambitie is om woningen te realiseren op de locatie van de Flevomanege. De verplaatsing van de Flevomanege naar een andere locatie is daarbij het uitgangspunt. Tevens is de voorwaarde dat er voor de locatie een kwalitatief goed en haalbaar plan wordt gerealiseerd dat aansluiten bij de woonvisie 2016-2021, de groene identiteit behouden, stedenbouwkundig goed wordt ingepast, bereikbaar is en voldoende parkeren bezit.

Onder plangebied wordt verstaan het gebied waar wijzigingen plaatsvinden. Binnen het ontwikkelgebied wordt het woonprogramma gerealiseerd.



afb 12 Plangebied en ontwikkelgebied

Richtlijnen

Woningbouwprogramma

Tijdens de raadsconsultatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen met betrekking tot het woningbouwprogramma :



- Niet alleen groen en woningen maar ook mensen met een mix aan doelgroepen verbeelden.
- Kijken naar alternatieve woonvormen hofwonen / hybride woonvormen.

Tijdens de inwonersparticipatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen met betrekking tot het woningbouwprogramma:



- De wens voor vrijstaande woningen op grote kavels als aansluiting op / doorzetting van de aangrenzende buurten.
- Een mix aan doelgroepen / woningtypen.
- Geen danwel zeer beperkt appartementen (zeker geen 'hoogbouw').
- Ook aandacht voor doelgroep senioren, oa soort (knarren)hofje/woonerven.
- Bijzondere woonvormen (combinatie jongeren/ouderen).
- Ook kleine huishoudens.
- Ook betaalbare woningen (huur/koop) voor kleine huishoudens zoals starters.

Richtlijnen:

- Realiseer verschillende woningtypen t.b.v. verschillende doelgroepen.
- Gelet op de locatie (op circa 400 meter afstand van winkelcentrum Zuid) richt het programma zich voor een belangrijk deel op de doelgroep 55+. Ontwikkel voor deze doelgroep zowel appartementen als grondgebonden woningen. Grondgebonden woningen t.b.v. de doelgroep 55+ zijn zgn. nultredewoningen (woon-, slaap- en badkamer zijn bereikbaar zonder trap).
- Onderzoek de mogelijkheid om ten behoeve van de doelgroep 55+ grondgebonden woningen te ontwikkelen in de vorm van een 'hofje' met gemeenschappelijke voorzieningen. Dit kunnen zowel gerijde of geschakelde woningen zijn als andere woningtypen.
- Voorzie de nultredewoningen van parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de woningen, danwel op eigen terrein.
- Realiseer een beperkt aandeel koop/huurappartementen omdat enkele doelgroepen hier om vragen.
- Realiseer een beperkt aandeel grote vrijstaande woningen; deze zijn al veel in de omliggende buurten aanwezig.
- Realiseer ook woningen voor kleine huishouden en starters; onderzoek daarbij de mogelijkheid tot het ontwikkelen van boven- en benedenwoningen als onderdeel van rijenwoningen.
- Alle woningen (met uitzondering van de starterswoningen) voldoen aan het basispakket Woonkeur
- Schenk bij de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht aan toegankelijkheid.
- Voor de totale ontwikkeling geldt onderstaand programma:

Woningtype	Aandeel
Appartementen	15 - 25 %
• (55+) koop / huur vrije sector	
Grondgebonden woningen	75 - 85 %
• Koop vrijstaand (gezinshuishoudens regulier)	
• Koop tweekap (gezinshuishoudens regulier)	
• Koop grondgebonden 55+ (een Knarrenhof of een variant hierop kan hiervan onderdeel uitmaken)	
• Koop rijwoningen (gezinshuishoudens groot/klein en/of starters)	

Stedenbouwkundige structuur

Tijdens de raadsconsultatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen:



- Onderbouwing woningdichtheid: Aangrenzende wijk waaruit inspreker komt heeft dichtheid van ca. 20 won/ha maar dan huisje tuintje met minder openbaar groen.
- De buurt (inspreker Concourslaan) geeft aan te wonen in een dichtheid tussen 17 en 20 woningen per hectare en wensen daarop aansluiting.
- Tenminste twee fracties geven aan te denken aan een woondichtheid tussen de 27 en 30 woningen per hectare.
- Mix van woning typologieën en afmetingen.
- Vernieuwende woonconcepten (met senioren als uitgangspunt) die functies delen als woonkamer, schuur en/of auto.
- Houd rekening met het effect “hoogbouw” in relatie tot omliggende buurten.
- Twee fracties noemen een maximale bouwhoogte van 9 meter – 3 bouwlagen.
- Aandacht voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied.

Tijdens de inwonersparticipatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen:

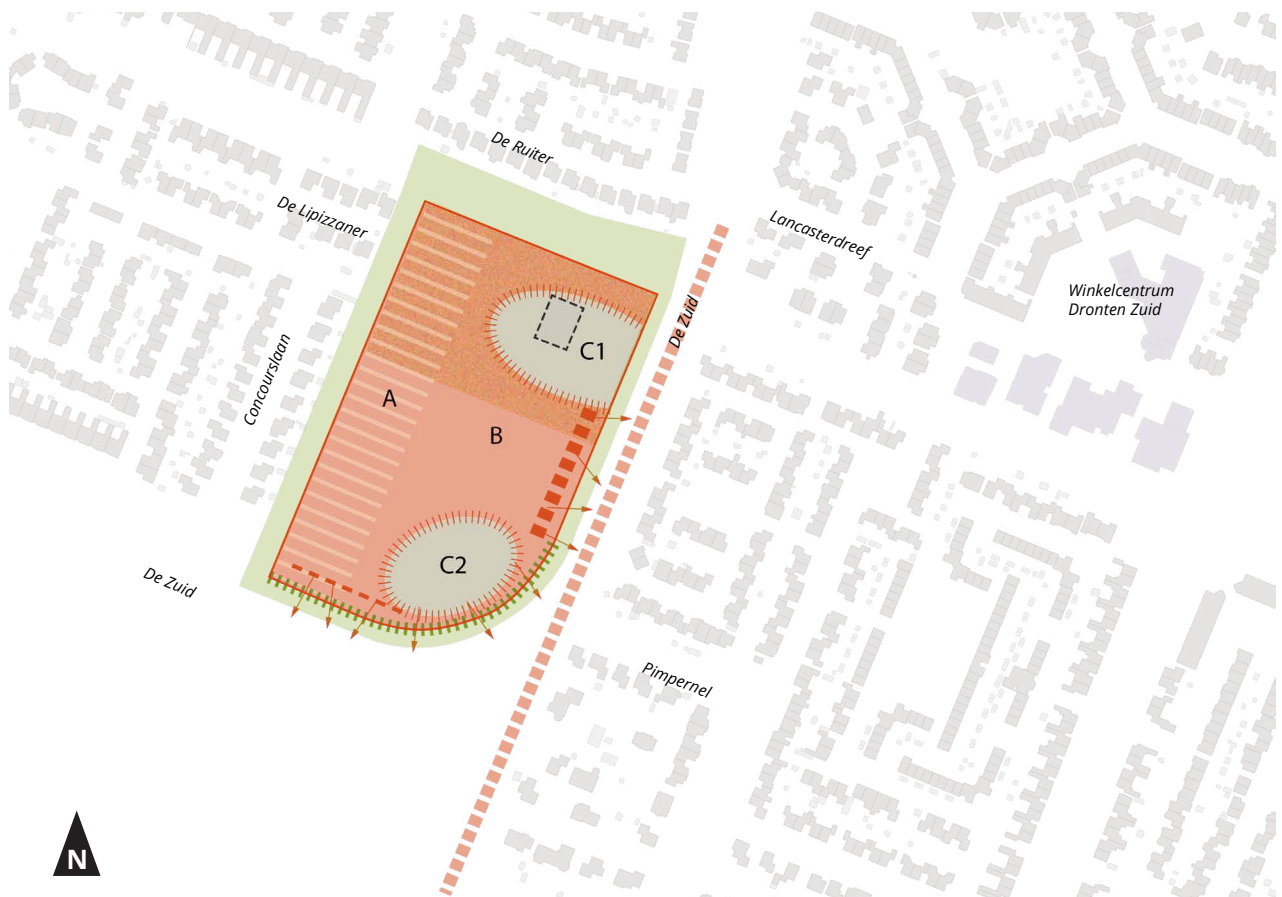


- Behoud van het groene karakter/identiteit van de plek door inpassing kwaliteits en beleavingsgroen in het nieuwe plan.
- Historie van de manege afleesbaar houden in de nieuwe wijk.
- Zeer vaak is geen hoogbouw genoemd.
- Vaak is een maximum hoogte van 3 bouwlagen genoemd.
- Enkele keer genoemd is dat de in de bocht bij De Zuid of op de plek van de huidige manegegebouwen eventueel iets meer hoogte (4 tot 5 bouwlagen) kan.
- Enkele keer is genoemd dat 2 tot 3 bouwlagen te hoog is.
- Meerdere keren genoemd zijn bijzondere woonvormen of woonclusters.
- Meerdere keren genoemd is de vraag om een zachte overgang met de aangrenzende buurten (Concourslaan/De Ruiters) - let daarbij vooral op inzicht/privacy/schaduwwerking van de aangrenzende woningen - dus niet te hoog bouwen aan de rand.
- Meerdere keren is aangegeven dat de zuidzijde als entree of visitekaartje van Dronten moet worden gezien.
- Meerdere keren is benoemd dat verwacht wordt dat de dichtheid te hoog zal worden en dit ten koste van het groen zal gaan.
- Meerdere keren is benoemd dat verwacht wordt dat vrijstaande woningen met een grote tuin een groen karakter geven.
- Geen schuttingen richten op openbaar gebied.
- Als uitstraling voor de nieuwe bebouwing zijn onder andere de volgende voorstellen genoemd: schuurwoningen, kappen, geen dozen, historische stijl met verwijzing naar het agrarische verleden, rond appartementengebouw in de bocht.

Richtlijnen stedenbouwkundige structuur:

- Houdt gemiddeld een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen aan, met enkele uitzonderingen.
- Houdt in zone A maximaal 2 bouwlagen aan, dat wil zeggen 1 laag met kap of 2 met dakrand oplopend naar 3 lagen richting zone B.

- Houdt in zone B maximaal 3 bouwlagen aan, dat betekent 2 lagen met kap of 3 met dakrand.
- Plaats eventuele bijzondere woonvormen in zone C1 en C2. Deze mogen incidenteel maximaal 4 bouwlagen hoog worden, dat wil zeggen 3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen met dakrand.
- Geeft zone C1 een relatie met het historische karakter van het agrarische verleden.
- Ken de noordelijke zone kenmerken van het historische karakter van het agrarische verleden toe. Denk aan typologie en uitstraling die past bij het karakter van het oorspronkelijke erf. Of een orthogonale opzet van het ensemble van gebouwen - dus parallel aan of loodrecht op het bestaande erf.
- Handhaaf de bestaande oorspronkelijke schuur indien kan worden herbestemd. Als dit niet mogelijk is gebruik dan de contouren en het volume voor een nieuwe invulling op de gemarkeerde plek.
- Voorkom dat achterkanten op de openbare ruimte zijn gericht tenzij ze begrensd worden met een stevige groenzone.
- 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).
- Geef de zuidzijde - waar de weilanden zitten - een open groen karkater. Denk hierbij aan zicht op een groen-structuur of aan een luchtige verkaveling.
- Houd het thema van de manege beleefbaar, in hoofdlijnen en details (bijvoorbeeld bij opzet van bebouwingsclusters, bij markering op afvoergoten, bij eventuele speelobjecten of kunstwerken in groenzones).
- 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.



afb 13 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Infrastructuur en parkeren

Tijdens de raadsconsultatie is de volgende reactie / opmerking naar voren gekomen over infrastructuur en parkeren:



- Pas voldoende parkeren goed in.

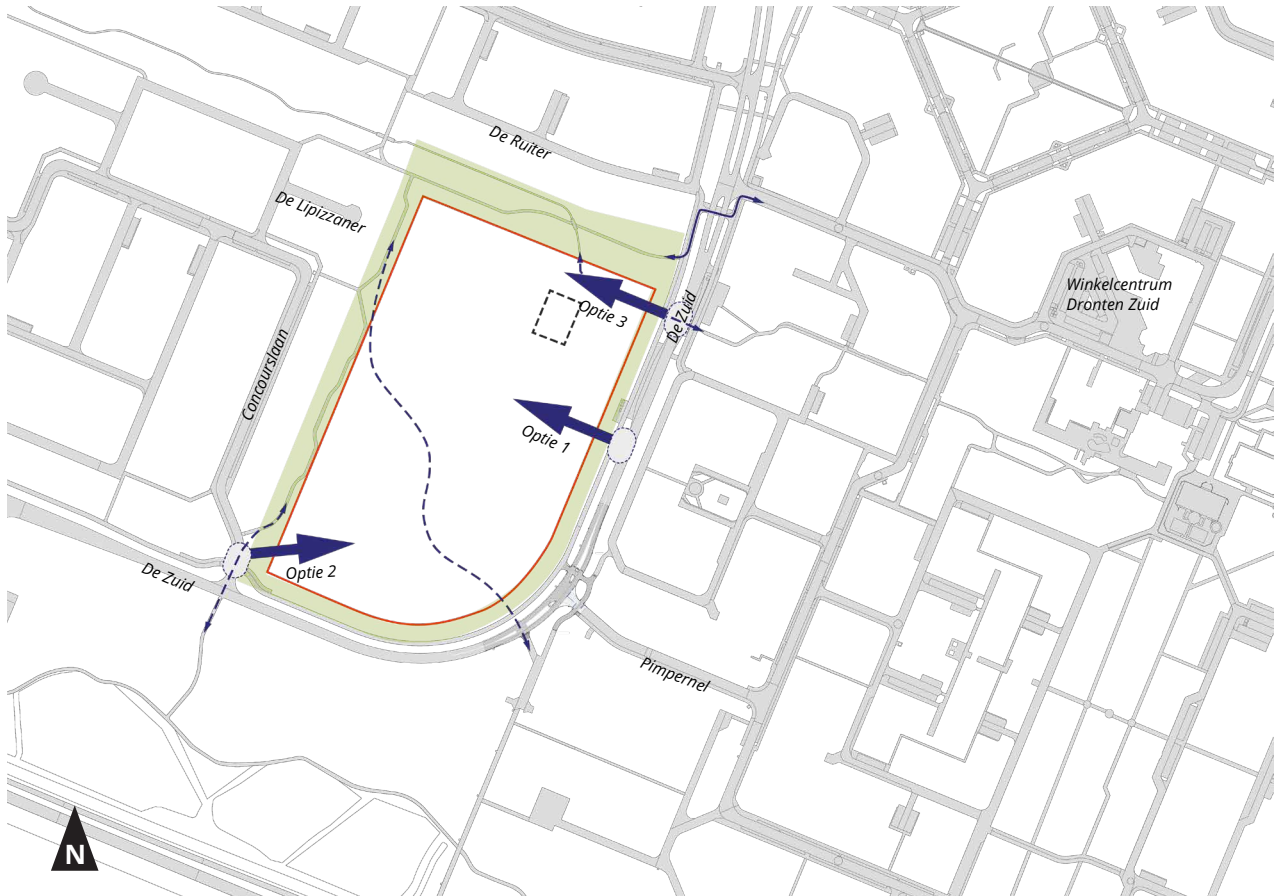
Tijdens de inwonersparticipatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen:



- Vaak is genoemd dat men de voorkeur geeft aan één hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied.
- Enkele keren is een voorkeur voor twee ontsluitingen genoemd.
- Er zijn verschillende voorkeuren voor de plaats van de ontsluiting genoemd - niet/wel bij de Concourslaan, bij de Pimpernel, een ovonde met Lancasterdreef, bij de oorspronkelijke toegang van de manege.
- Vaak werd er aandacht gevraagd voor de hoeveelheid verkeer en de snelheid ervan in de huidige situatie op De Zuid.
- Geregeld is de suggestie voor een rotonde bij de Pimpernel aangehaald.
- Vaak is aandacht gevraagd voor behoud - en betere aanhechting van fiets- en voetpaden.
- Geregeld is er aandacht gevraagd voor het veilig over kunnen steken van De Zuid.
- Er is een suggestie voor een speelse weg door nieuwe woongebied gedaan, om snelheid te beperken.
- Enkele keren is aandacht gevraagd voor voldoende parkeerplaatsen.

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.
- Houdt rekening met de doelgroep bij de afmeting van de parkeerplaatsen, bijvoorbeeld ruime parkeerplaatsen voor senioren.
- 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.



afb 14 Infra uitgangspunten

Water



Tijdens de raadsconsultatie zijn er geen reacties of opmerkingen over water gemaakt.

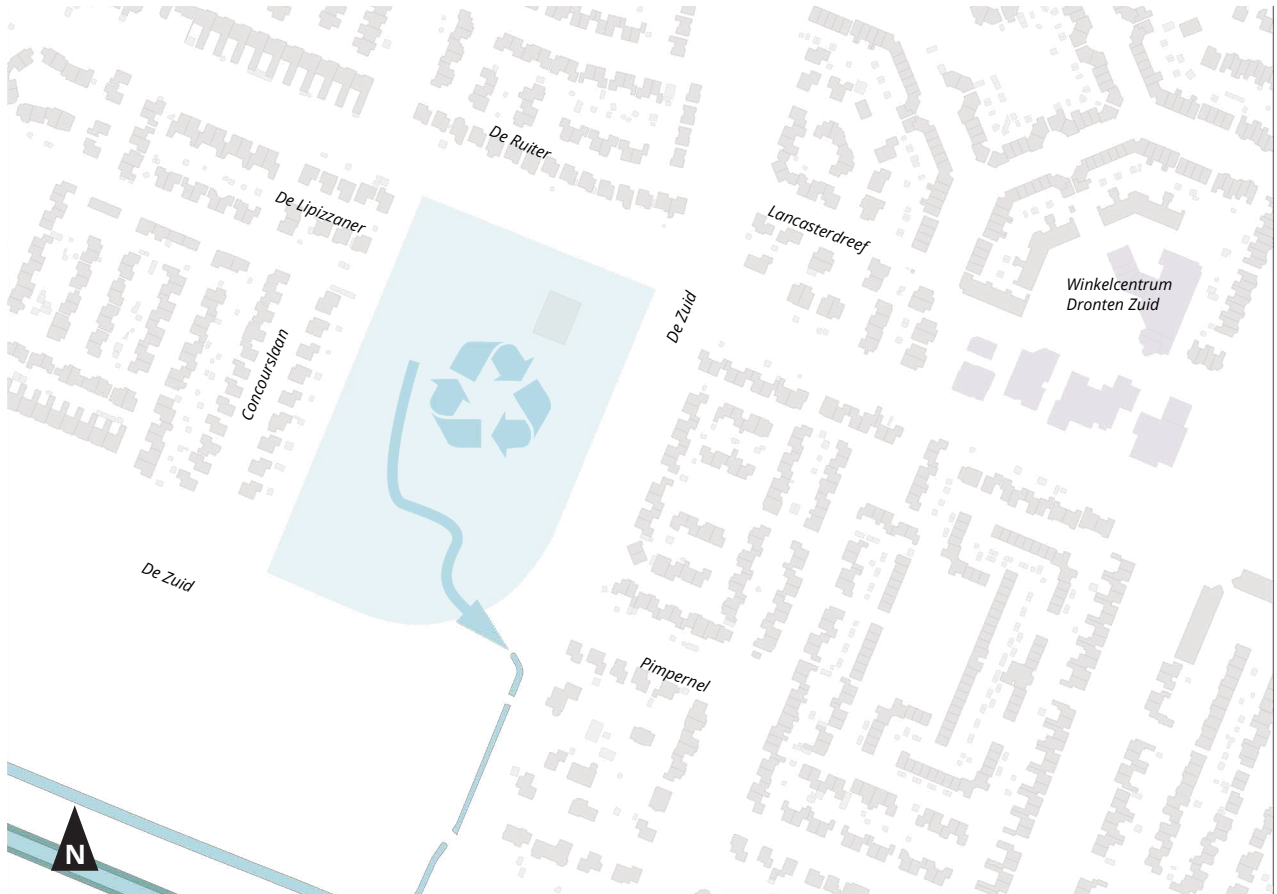
Tijdens de inwonersparticipatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen:



- De combinatie tussen openbaar groen, water en speelplekken worden vaker genoemd.
- De toepassing van sloten in relatie tot huidige agrarische karakter wordt genoemd.
- Er wordt aandacht gevraagd voor ongewenste insecten en ongedierte die oppervlakte water met zich meebrengt.
- Er wordt aandacht gevraagd voor groene daken.

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 middel van wadi's, groene gevels, groen blauwe daken (zie [Subsidieregeling groene daken en gevels](#)), watergangen, verbeterde ondergrond met passerende verharding of andere mogelijke infiltreerbare voorzieningen 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



afb 15 Water uitgangspunten

openbare ruimte het overtollig water voldoende kan bergen.

- Toon met een stresstest aan dat er geen hittestress ontstaat.
- Sluit uitsluitend aan op de bermsloot langs de Zuid, als deze verbreed en verdiept wordt. Wijzig dit in relatie met het aanwezig groen.
- Pas geen uitlogende bouwmaterialen toe. Regenwater van daken is schoon indien deze niet met uitlogende stoffen in aanraking komen. Dus geen dakgoten, daken en schanskorven van zink, verzinkt staal en koper.
- Niet schoon regenwater mag alleen met gebruik van een zuiverende voorziening geloosd worden op het oppervlaktewater. Als zuiverende voorziening mag geen lamellenfilter of een voorziening die energie kost worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een bodempassage.
- Sluit vuilwater bij voorkeur aan op de riolering in de Concourslaan.
- Raadpleeg het [Waterkader](#) van Waterschap Zuiderzeeland en doe een watertoets.

Groen

Tijdens de raadsconsultatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen:

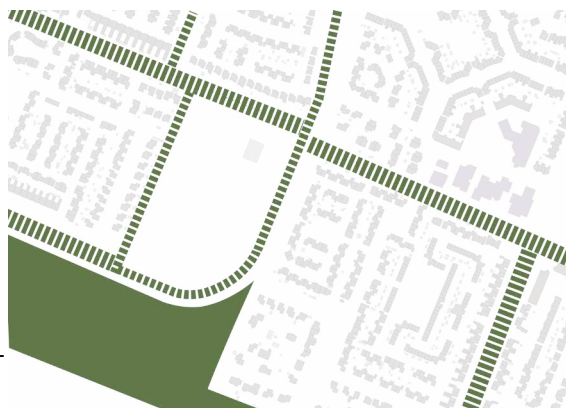


- Niet alleen groen langs de randen maar ook verweven door het gebied.
- Pas verschillende soorten groen in. Ten gunste van ecologie en maar ook recreatief groen.
- Groene daken.
- Hoe gaan we om met speelvoorzieningen in het gebied. (natuurlijke speelaanleiding versus wipkip).

Tijdens de inwonersparticipatie zijn de volgende reacties en opmerkingen naar voren gekomen:



- Er wordt vaak aandacht gevraagd voor het behoud van de bestaande groenstructuur langs de randen van het plangebied.
- Er wordt vaak aandacht gevraagd voor het inpassen van bestaande bomen en struiken.
- Een aantal keren wordt een natuurlijke speeltuin (en de relatie met de manege / paarden) gesuggereerd, in combinatie met water/wadi's.
- Daarnaast geeft een enkeling mee:
 - Inpassen van fruitbomen in relatie tot boerenerf.
 - Geef biodiversiteit aandacht.



afb 16 Groen casco op wijkniveau

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. Deze kan gestalte krijgen in een eigentijdse vorm en functie.
- Vericht onderzoek naar de waarde van de bestaande bomen en struiken. Behoud waar mogelijk bestaande bomen en struiken met toekomstwaarde en pas deze in.
- 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. Deze kunnen mogelijk voorzien worden van natuurlijke speelobject met referentie naar de manege.
- Combineer groen- en waterstructuren zoveel mogelijk.
- Voer het gehele ontwikkelgebied natuurinclusief uit.



afb 17 Groen uitgangspunten

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

Wonen aan De Zuid biedt vele kansen om natuurinclusief te bouwen. Daarom wordt als richtlijn voor het stedenbouwkundig plan meegegeven om groene zones op te nemen die linten vormen van het buitengebied tot diep in de buurt. De nieuwe woningen, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Ook hagen, struiken klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de waterbergingen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

Er kan gebruik worden gemaakt van de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl om nog meer mogelijkheden te ontdekken.

Bijlage

1. Raadsconsultatiebrief 4 februari 2021
2. Overzicht alle reacties bijeenkomsten 1 en 3 maart
3. Vragen en antwoorden na aanleiding van bijeenkomsten 1 en 3 maart
4. Presentatie 14 april
5. Overzicht alle reacties bijeenkomst 14 april
6. Vragen en antwoorden 14 april

1. Raadsconsultatiebrief 4 februari 2021



Dronten : 11 januari 2021
Verzonden : 11 januari 2021
Kenmerk : U20.010202/GO/EP/CD
Uw brief van :
Uw kenmerk :
Inlichtingen : heer van de Poll



Aan de leden van de gemeenteraad van Dronten

Onderwerp: Consultatie uitgangspunten ontwikkeling De Zuid

Geachte leden van de raad,

Op 1 december 2020 hebben wij u door middel van een brief (U20.009049) geïnformeerd over het proces dat wij gezamenlijk met partijen (gemeente, bestuur Stichting Flevomanege, Trebbe bouw b.v.) hebben doorlopen om te komen tot een vervolg voor nieuwbouw van een paardensportaccommodatie aan de Wisentweg en de herontwikkeling van de huidige locatie van de Flevomanege aan De Zuid.

In de brief van 1 december is aan de orde gekomen dat wij met Trebbe en de Stichting Flevomanege een intentieovereenkomst hebben afgesloten. De intentieovereenkomst vormt de basis voor de samenwerking tussen partijen om te komen tot ontwikkeling van de locatie Flevomanege aan De Zuid. De locatie De Zuid (Flevomanege) betreft de opstal en de naast gelegen paardenweide van de Flevomanege aan De Zuid in Dronten en omvat in totaal ca 5,65 ha.



Luchtfoto locatie Flevomanege (grond geel gearceerd eigendom Stichting Flevomanege)

Bijlage(n): --

Datum : 11 januari 2021
Bladnr. : 2
Kenmerk : U20.010202/GO/EP/CD

In de intentieovereenkomst hebben partijen de ambitie uitgesproken 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.

Om te komen tot deze ambitie zijn enkele kaders (uitgangspunten) geformuleerd. Met deze raadsconsultatiebrief nodigen wij u uit om met elkaar en met ons in gesprek te gaan over de uitgangspunten voor de planvorming voor de locatie De Zuid.

De uitgangspunten richten zich op de volgende thema's:

- Woningbouw (programmatisch);
- Versterken van de kwaliteit van de groene identiteit;
- Stedenbouwkundige inpassing;
- Bereikbaarheid en parkeren.

De woningbouw (programmatisch)

In het bestemmingsplan Dronten Zuidelijk Deel (vastgesteld raad 2004) was al opgenomen dat ruimte moet worden geboden om ten westen van De Zuid de gronden van de manege in de toekomst te ontwikkelen voor woningbouw. Invulling van dit gebied heeft potentie een bindend element te vormen tussen de woongebieden ten westen en ten oosten van De Zuid. De tekst in dit bestemmingsplan luidt: 'Met de ontwikkeling van dit gebied kan het een uitstraling krijgen die bij een dergelijke centrale plek hoort'.

In de Structuurvisie is de Flevomanege aangewezen als een locatie die in voorbereiding is voor woningbouw (stap 2) en die ontwikkeld kan worden op het moment dat uit een woningbehoeftenonderzoek blijkt dat er voldoende vraag is naar woningen op deze locatie. Op 10 juli 2019 hebben wij u door middel van een raadsinformatiebrief met kenmerk U19.007460 geïnformeerd dat woningbouwontwikkeling op de locatie Flevomanege bij kan dragen aan de woningbouwbehoefte in Dronten. Sindsdien zien we dat dat de vraag op de woningmarkt is toegenomen.

Bij de uitwerking van het woningbouwplan wordt wat betreft het woningbouwprogramma aansluiting gezocht bij de Woonvisie 2016 - 2021 (groeien met kwaliteit). In de woonvisie is onder meer aangegeven dat veel senioren graag willen wonen op locaties in of nabij een wijk- of dorpscentrum. Als zich kansen voordoen om op dergelijke locaties te bouwen voor deze doelgroepen, wil de gemeente deze kansen benutten. De locatie Flevomanege is zo'n locatie. Daarnaast ontstaat met nieuwbouw op deze locatie ook de mogelijkheid om meer doorstroming tot stand te brengen, onder meer vanuit de aangrenzende woonwijken.

Bekend is dat aanbod voor de doelgroep medioren/senioren over het algemeen tot lange doorstroomketens leidt. Voor medioren/senioren uit de omliggende gebieden heeft dit als voordeel dat men in de eigen bekende omgeving kan blijven wonen. Dat wil echter niet zeggen dat de locatie volledig voor deze doelgroepen bestemd zou moeten worden.



Datum : 11 januari 2021
Bladnr. : 3
Kenmerk : U20.010202/GO/EP/CD

Juist een goede mix van doelgroepen zal leiden tot meer diversiteit, ook met het oog op de lange termijn.

Voor een sluitende grondexploitatie van de herontwikkeling, dient uitgegaan te worden van ongeveer 150 vrije sector woningen. Dit aantal is gebaseerd op basis van berekeningen naar aanleiding van eerder uitgewerkte stedenbouwkundige verkenningen waarbij wordt uitgegaan van een gemixt programma van grondgebonden en gestapelde woningen. Door deze mix kan de gewenste groene setting met veel gemeenschappelijk (openbaar) groen worden gewaarborgd. Dit komt neer op een dichtheid van ca. 27 woningen per ha. De omliggende buurten hebben een woningdichtheid die varieert van ca. 18 tot ca. 35 woningen per ha., afhankelijk van de mix tussen gestapelde en grondgebonden woningen.

Uitgangspunten woningbouw

- Woonprogramma aan laten sluiten bij de bestaande woonwijken.
- Aansluiten bij de woonvisie: een goede mix van doelgroepen.
- Een gevarieerd woningaanbod zoals vrijstaand, twee-onder-een-kap woningen en mogelijk rijen/appartementen.
- Woningaantallen: circa 150 vrijesectorwoningen.

De groene identiteit van de locatie De Zuid

De groene identiteit van de manegelocatie wordt voornamelijk gevormd door de groene randen die rondom het plangebied aanwezig zijn. Deze worden gevormd door de parkzone ten noorden en westen van de locatie als wel het groengebied aan de zuidzijde van De Zuid. Deze gebieden dienen als belangrijke drager voor de groene uitstraling van de buurt/wijk.

Het is van belang dat deze groenstructuur op diverse plaatsen vanuit het toekomstige woongebied wordt ervaren, zichtbaar is en eveneens bereikbaar en toegankelijk is. Tot slot zorgt de groene drager voor een verbinding van het landelijk groengebied met het centrum middels voet- en fietspaden. Het draagt zorg voor een goed woon- en belevingskwaliteit van De Zuid en draagt bij aan de klimaatadaptatie gedachte van de gemeente Dronten.



Datum : 11 januari 2021
Bladnr. : 4
Kenmerk : U20.010202/GO/EP/CD



Randen plangebied/ groenstructuur zoals opgenomen in de Nota van Randvoorwaarden 2008

Uitgangspunten versterken groene identiteit

- De groene setting als waarde integreren, kwalitatief versterken en onderdeel laten zijn van het stedenbouwkundig plan/beeld ingevuld met een goede inpassing van groen en water.
- Groen uit de groenhoofdstructuur de woonwijk in laten trekken als ondersteuning van de woningbouw en het stratenprofiel.

De stedenbouwkundige inpassing

De bebouwing aan De Zuid en De Landmaten kenmerkt zich voornamelijk door informele achterkanten. De buurten hebben zich in feite van De Zuid afgekeerd. Hierdoor ontbreekt eveneens een 'gezicht' van deze buurten. De toekomstige woningbouw aan De Zuid dient op dit gegeven te anticiperen. Door de bebouwing duidelijk een oriëntatie te geven aan De Zuid presenteert de nieuwe buurt zich hier aan Dronten.

Door deze oriëntatie zal tezamen met de bebouwing aan de Majoraan eveneens een 'entree/poort' ontstaan die de bezoeker verder zal leiden naar het centrum van Dronten.

Uitgangspunten stedenbouwkundige inpassing

- Bebouwing met een oriëntatie aan De Zuid, aan deze zijde dient geen wandvorming plaats te vinden.
- Entree gebouw(en) (poort) behoort tot een mogelijke invulling.
- Open en losse verkavelingsstructuur met aandacht voor veel ruimte t.a.v. groen.
- Eenduidige erfafscheidingen rondom de woningen (geen schuttingen), wel hagenstructuren, gebouwde erfafscheidingen of gecombineerd.

Datum : 11 januari 2021
Bladnr. : 5
Kenmerk : U20.010202/GO/EP/CD

Bereikbaarheid, inclusief parkeer oplossingen

De afzonderlijke buurten kennen een eenduidige wegenstructuur waarbij de aansluitingen op De Zuid en De Landmaten vaak beperkt zijn tot twee. Deze entrees zijn per buurt onderling met elkaar verbonden en vormen de secundaire wegen in het netwerk. De overige woonstraten vormen de sluitende tertiaire wegenstructuur en toegang tot het eigen erf. De hoofdotsluiting van de wijk vindt niet direct plaats op De Zuid, maar zal via de Concordeaan op De Zuid moeten aansluiten.

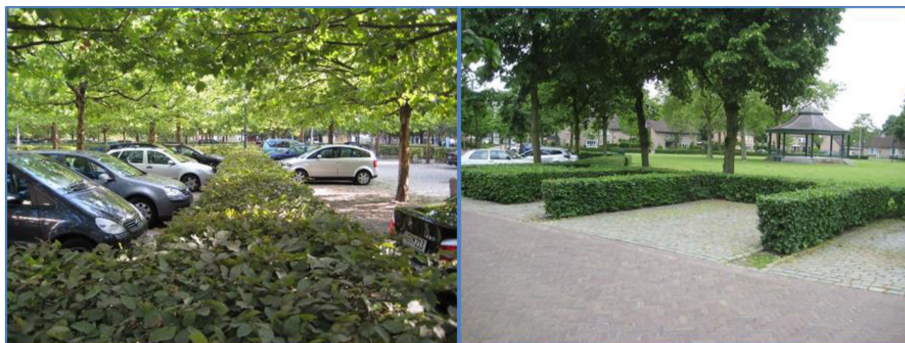
De groenstrook langs De Zuid geldt als een verbinding tussen het landelijk gebied en het centrum. Parkeren in de groenstrook langs De Zuid dient te worden ontmoedigd om de groene kwaliteit van deze drager niet aan te tasten.

Voor de fiets zijn minimaal twee extra ontsluitingen gewenst waarbij de doorgang zo ontworpen moet worden dat hulpdiensten hier ook zonder problemen gebruik van kunnen maken.

De nabijheid van het winkelcentrum Zuid zorgt voor een trek van bewoners uit de wijk en de achterliggende wijken naar dit winkelcentrum. Het is van belang om deze verbinding goed en veilig te realiseren. Extra aandacht moet uitgaan naar de passage De Zuid. De huidige oversteek dient hiervoor aangepast te worden.

Uitgangspunten bereikbaarheid en parkeren

- Hoofdontsluiting niet rechtstreeks op De Zuid aansluiten.
- In stand houden en versterken van de recreatieve omliggende verbindingen met het centrum en het landelijk groengebied langs de nieuwe woningbouwlocatie De Zuid.
- Parkeren voornamelijk op eigen terrein laten plaatsvinden, vooral niet in de groene zone langs De Zuid.
- Parkeren in de openbare ruimte dient een groene uitstraling te hebben (hagenstructuur, mogelijk groene bestrating, klimaat adaptief), conform onderstaand referentiebeeld.



Referentiebeelden inpassing parkeren

Datum : 11 januari 2021
Bladnr. : 6
Kenmerk : U20.010202/GO/EP/CD

Consultatie

Voordat wij starten met de stedenbouwkundige verkenning, leggen wij de volgende vragen aan u voor:

1. Welke grondhouding wenst de raad aan te nemen ten aanzien van de uitgangspunten woningbouw, versterken groene identiteit, stedenbouwkundige inpassing, bereikbaarheid en parkeren?
2. Heeft de raad behoefte om aanvullende uitgangspunten/ voorwaarden aan de planontwikkeling van de locatie De Zuid te verbinden?

Participatie

De gemeente stelt de kaders voor de woningbouwontwikkeling aan De Zuid vast. Daarom organiseert de gemeente in het eerste kwartaal de inwonersparticipatie. De inwonersparticipatie richt zich op direct omwonenden en mogelijk geïnteresseerden voor een woning. Trebbe zal hierbij vanuit haar rol als ontwikkelaar worden betrokken

Stap 1 (februari-maart 2021)

Gezien de voorgeschiedenis van 17 jaar vindt de participatie niet vanuit een blanco situatie plaats. Aan de hand van de uitgangspunten gaan wij het gesprek aan met de stakeholders (omwonenden en mogelijk geïnteresseerden). Daarbij wordt in eerste instantie informatie opgehaald aan de hand van de volgende vragen:

- Hoe ziet u de uitwerking van de uitgangspunten, wat betekenen deze voor u?
- Wat wilt u de gemeente meegeven voor deze ontwikkeling?

Stap 2 (april 2021)

De reacties op basis van de consultatie van de raad en de consultatie van de stakeholders worden door de gemeente vertaald in een verder uitgewerkte stedenbouwkundige verkenning. Deze stedenbouwkundige verkenning wordt in april 2021 gepresenteerd en besproken met de stakeholders, waarbij ook raadsleden kunnen aansluiten. Daarbij komen de volgende vragen aan de orde:

- Is deze stedenbouwkundige verkenning een goede weergave van uw reacties/aandachtspunten?
- Wat mist u, waar moeten we in het vervolg rekening mee houden?



Datum : 11 januari 2021
Bladnr. : 7
Kenmerk : U20.010202/GO/EP/CD

Bestuurlijke startnotitie

De reacties vanuit de stappen 1 en 2 worden vertaald in een bestuurlijke startnotitie, waarin de kaders voor deze ontwikkeling worden vastgelegd.

De bestuurlijke startnotitie zal de volgende onderdelen omvatten:

- Stedenbouwkundige verkenning/ beeld locatie De Zuid.
- Uitwerking woningbouwprogramma.
- Kwaliteitseisen woningbouw en openbaar gebied.
- Uitkomst participatie.

In de planning gaan wij er van uit dat de behandeling van de bestuurlijke startnotitie in de raadsvergadering van 1 juli 2021 plaatsvindt.

Door middel van instemming met de bestuurlijke startnotitie geeft u op dat moment ons de opdracht om de planvorming verder uit te werken en te starten met de planologische procedure om de woningbouw mogelijk te maken.

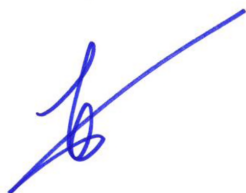
Afsluitend

De bestuurlijke startnotitie zal onderdeel uit maken van de afspraken die wij met Trebbe willen gaan vast leggen in een anterieure overeenkomst. Vanaf het moment dat de anterieure overeenkomst afgesloten is, zal Trebbe de woningbouwplannen en de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied gaat uitwerken.

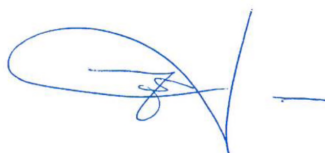
Vanaf dat moment is Trebbe aan zet om de stakeholders bij de uitwerking te betrekken. Tegelijkertijd wordt het nieuwe bestemmingsplan De Zuid in procedure gebracht. Bij dit proces wordt u, en de belanghebbenden, op de gebruikelijke wijze betrokken.

Hoogachtend,

het college van Dronten



drs. T. van Lenthe
Secretaris



drs. J.P. Gebben
Burgemeester



2. Overzicht alle reacties bijeenkomsten 1 en 3 maart.

Onderstaand de chatberichten van de bijeenkomsten en de reacties die via de reactieformulieren zijn binnen gekomen. De chat is geanonimiseerd. Het is door het anonimiseren en omdat soms gereageerd werd op wat er gezegd werd i.p.v. op wat er is geschreven niet altijd te herleiden waarop gereageerd werd. We delen de chatberichten op deze wijze zodat er overzicht is van de reacties tijdens de diverse bijeenkomsten.

	1e bijeenkomst 1-3-2021
1.	Blijven de groene zones rondom de locatie Flevomanege bestaan?
2.	Vooral geen hoogbouw, dit zou ' stijlbreuk'. zijn
3.	Ik woon aan de rand van de manegewei ik wil natuurlijk niet tegen gestapelde woningen aan gaan kijken
4.	In hoeverre is ca 150 woningen uitgangspunt? Dat is veel dichter bebouwd dan de rest van de wijk. ongeveer 3x zo veel. Dat beperkt de keuzemogelijkheden
5.	Waar komt de ingang van de nieuwe wijk?
6.	Mooie ruime kavels met vrijstaande huizen dat aansluit met de al bestaande bebouwing in de aanliggende wijk. Hiermee blijf je in lijn met de omliggende woningen en is groen mogelijk
7.	Vrijstaande woningen aansluitend aan de vrijstaande woningen die grenzen aan de manege
8.	Helemaal mee eens
9.	Bent u bekend met het plan van [REDACTED]? Een plan voor een zorgerv voor ouderen met zorgvraag? Dat lijkt mij een goed plan voor deze bouwplaats.
10.	De kernvraag is natuurlijk, sluit jullie huidige ambitie aan bij de stelling uit het verleden: Brede groene zones voor scheidingen. Nu lijkt het als of groen wordt ingeleverd om woningen te plaatsen
11.	Vaak zijn nieuwbouw woningen klein qua tuin. Ik hoop dat er rekening gehouden kan worden met wat grotere oppervlakte tuin. Wij vinden het erg mooi om groen te behouden.
12.	Goedkope woningen voor kunstenaars en een centraal buurthuis voor laagdrempelige activiteiten...mede in het licht van de vergrijzing
13.	Liefste ruim opgezet, met veel groen
14.	Hoogbouw is voor ons meer dan 2 lagen en zeker niet wenselijk aan de randen van huidige bebouwing
15.	Mooie vrijstaande woningen op mooie kavels. Vooral aansluiten op de bestaande wijk. Geen hoogbouw. 150 woningen is veel meer dan op dezelfde oppervlakte van de omliggende wijk
16.	Wat betreft de type woningen en je wil aan de historie tegemoet komen, zouden schuur / kap woningen mooi en passend zijn. Twee onder 1 kap woningen. Met voldoende groen.
17.	Liefst zorgvrager woningen ouderen met veel groen. Geen buurthuizen of vrijstaande woningen
18.	Sociale woningbouw en betaalbare woningen
19.	Op andere plekken wordt op dit moment ook woningen gebouwd voor babyboomers
20.	Een echt tekort is er aan betaalbare huurwoningen
21.	Twee onder 1 kapwoningen zijn ook geschikt voor ouderen , denk aan bungalowwoningen.
22.	Overschot over 10 jaar lijkt mij niet realistisch.
23.	Waarde van het groen is dat we een rondje kunnen wandelen
24.	Hoe weten wij de waarde van de groenstroken?
25.	Hofje, zoals in de Gilden
26.	Wat is de plangrens? Niet duidelijk op tekening
27.	Fijn dat het groen eromheen blijft
28.	De wijk verjongt als je juist grotere woningen op kavels neerzet omdat hier jonge gezinnen naartoe trekken. Andere buurten passen beter bij hoogbouw voor alleenstaanden en ouderen zoals bij het station of dicht bij het centrum qua voorzieningen.

29.	Wat betreft type, laag bouw in oude stijl en met veel groen en ruim van opzet. Eventueel voor ouderen die op die manier met het centrum verbonden blijven. De ruimte voor jongeren en andere soort woningen en bebouwing moet plaats vinden aan de buitenkant van Dronten
30.	In de stijl van de huidige bebouwing vrijstaand en/of 2 onder een kap woningen. Ook ruimte voor seniorenwoningen met voldoende groen voorziening.
31.	Grote kavels past meer bij de Manege
32.	Compact afgewisseld met grotere kavels en openbaar groen.
33.	Reagerend op de opmerking over groene zones van [REDACTED] Begrijp ik het goed dat de huidige groene zones rond de planlocatie dus buiten het te ontwikkelen gebied vallen?
34.	Gezamenlijke grote groene kavels, bijvoorbeeld voedselbos is dan ook mogelijk
35.	Openbaar groen in het midden van de wijk is zeker wenselijk en goed voor het buurtgevoel.
36.	Meer openbaar groen
37.	Moet er niet gekeken worden naar minder huizen per ha, 150 woningen op dit gebied is wel heel veel
38.	Is er ruimte voor Tiny houses met gezamenlijke tuin
39.	Als er huizen gebouwd worden net als de rest van de wijk, zeker als er algemeen groen komt, passen er maximaal 50 huizen in het gebied. Is er echt ruimte voor openbaar groen naast huizen die anders dan klein zijn?
40.	En dan geen grote beton constructies met veel lagen (meer dan 3 lagen) . Dat kan prima in Noord aan het havenkwartier
41.	Woning bouw voor gezinnen past meer in deze wijk en sluit aan bij de bestaande wijk
42.	Ruimte creëren voor starters woningen
43.	Het overgrote deel van de reacties geeft aan geen hoogbouw te wensen.
44.	De uitleg voor openbaar groen heeft een sterk sturend karakter vanuit de gemeente. Hoe ziet u openbaar? Als het al vast staat dat het 150 woningen worden met openbaar groen" waar praten wij dan nu over?
45.	Cluster met groen en park met speeltuin
46.	Maar dan ga je uit van 150 woningen, mag toch ook minder zijn!
47.	In hoeverre wordt er rekening gehouden met woongenot omliggende bewoners, De indruk is nu om zoveel mogelijk huizen te plaatsen
48.	Combi maken voor senioren en jonge gezinnen
49.	Hoogbouw, tot 4 a 5 etage langs de zuid lijkt mij mooi. Woningen voor alleen gaande jongeren maar ook voor ouderen. Graag een mooie architectuur en niet te veel als een doos. Huurwoningen graag.
50.	Is 150 woningen een streefgetal, of moeten er 150 woningen worden gebouwd om dit plan financieel mogelijk te maken?
51.	helemaal mee eens
52.	Goed verwoordt
53.	Mee eens !
54.	Mee eens!
55.	Helemaal mee eens
56.	Mee eens
57.	Eens
58.	Prima punt!
59.	Mee eens
60.	Waarom 150? Waar is die keuze op geëerd?
61.	Helemaal eens met de spreker . Hoogbouw zoals bij de boeg past hier totaal niet.
62.	Waarop is de berekening van de 150 woningen geëerd
63.	Heeft gelijk
64.	In vergelijking, hoeveel woningen zijn er bij oude tuincentrum de Boeg gepland?
65.	Seniorengedebouwen worden al gebouwd in Noord

66.	Starterswoningen zijn gewoon nodig.
67.	Krijg de indruk dat de 150 woningen nodig zijn om het financieel haalbaar te maken. dit is tegenstrijdig met de insteek van deze meeting om mede bewoners inspraak te geven maar dan wel de voorwaarde heel krap neer te zetten
68.	Huizen voor senioren, zoals bv gebouwd in de regio van de Regenboog zouden ook passend zijn in deze wijk (De Wolken/Noorderlicht). Zo kom je ook tegemoet aan de senioren/vergrijzing.
69.	3 of 5 lagen heb ik niet voorbij zien komen in deze chat
70.	Nee
71.	Tuinen blijven bij nieuwbouw woningen klein. Ik hoop dat er meer verschillende woningtypes gemaakt kunnen worden. van vrijstaand tot rijtjeswoningen. van grotere kavels tot kleinere kavels
72.	Met 150 woningen moet je dus de hoogte in??!! anders past het niet in de wijk... is die keuze dus al gemaakt?
73.	Waar komt de ingang van de wijk
74.	Goede vraag. Combinatie met motie Koerhuis zoeken.
75.	Mevr. [REDACTED] spreekt wel erg in de door haar gewenste richting. Maar heel weinig mensen geven een voorkeur voor hoogbouw van minimaal 4 lagen.
76.	Gemeente dient ook het algemeen belang
77.	Zit er een financieel uitgangspunt bij?
78.	150 woningen op deze oppervlakte is vergelijkbaar met het centrum van een grote drukke stad, en ca 3x zo veel als de rest van dronten
79.	Helemaal mee eens en die indruk komt niet uit de lucht vallen
80.	Buurthuis!!!!!!
81.	Graag een reactie op de dichtheid van de bebouwing dat deze 3 x zo hoog wordt, klopt dit
82.	Wij sluiten ons aan bij het in dezelfde lijn doortrekken en niet ineens heel dicht opeen.
83.	60 bij de boeg
84.	Het aantal is dus een groot probleem
85.	61 waarvan 13 rijtjes woning dus heel weinig ruimte
86.	is er naast openbaar groen ook ruimte voor parkeerplaatsen zo veel huizen?
87.	Het besluit is al genomen, 150 woningen en de hoogte in Maar wij hebben wel inspraak gehad, (ha ha).
88.	Hoezo een goed plan? wij praten nu toch over het ideeën nog niet over concrete plannen?
89.	150 is op is van dat stuk grond kost en waarschijnlijk de verplaatsing van de manege en misschien zelfs nog met herinrichting van de nieuwe manege. Kortom geld leid en in dit met lange ij
90.	graag het antwoord van [REDACTED] anders formuleren. Niet van 150 en kijken of het minder kan want dan is het antwoord nee dat kan niet. Doelstelling moet zijn dat dit stuk grond net zo belast / ingevuld moet worden als de wijk manege dan past het in de buurt en wordt dit geen lelijke vlek waar we ons voor in de toekomst voor gaan schamen omdat het financieel rond moest komen
91.	Ik begrijp dat 150 woningen erg veel klinkt; maar zijn wij de enige deelnemers aan deze avond die een dochter van 21 in huis heeft die al lang op zoek is naar een betaalbare woonruimte?
92.	Mee eens
93.	Beste x, de ruimte is toch aan de rand van dronten en niet special op dit plekje. Dronten heeft een heel groot oppervlak
94.	We kunnen ons helemaal vinden in de gedachten die [REDACTED] heeft.
95.	Goed verhaal mijnheer [REDACTED] Ik ben voor
96.	Is er recent flora en fauna onderzoek gedaan naar de reeds aanwezige bijzondere flora en fauna (bijvoorbeeld vleermuizen?)
97.	Ontsluiting kan vanaf de zuid en Concourslaan, mits veilig en indien mogelijk 30 km zone.
98.	Concourslaan is al toegangsweg waar men op binnen komt en waar al snel gereden wordt. heeft zeker geen voorkeur van de bewoners aan dit stukje straat
99.	Vanuit de wijk via voetpaden en fietspaden snel naar winkels/scholen

100.	Er is nu een ontsluiting via de Zuid. Dat zou mijn voorkeur hebben.
101.	Sorry, mijn compliment betrof het verhaal van [REDACTED] bomen houden en slootje maken
102.	Er is nu een brede groenstrook om met honden te wandelen. dat zou ik graag weer terugzien in die nieuwe bebouwing.
103.	Bij Tiny huizen is er veel ruimte voor groen en waterplekken. Vooral energie neutrale huizen!
104.	Meerdere ontsluitingen geven de minste bewegingen per plek
105.	Waar precies op de Concourslaan zou de ontsluiting moeten komen?
106.	Dronten heeft geen enkel buurthuis. Dit is echt een kans om een activiteitscentrum daar te zetten en zo ook mee te gaan met toename van vergrijzing en voor mensen die eenzaam zijn etc...
107.	Of een ovonde met de aansluiting naar de lancasterdreef
108.	Het kwam net al even ter sprake, de huidige groenstroken. Deze blijven, begreep ik van [REDACTED] [REDACTED]. Die vallen dus buiten het plangebied. Blijven ze buiten het gebied, ook als er misschien extra vierkante meters nodig zijn om het plan financieel mogelijk te maken?
109.	Groen en water voorstel klinkt prima, blij mee!
110.	Ik ben bang dat als we voor veel groen willen gaan , we dan de hoogte in moeten???
111.	water partij en veel groen wil een ieder echter dan gaan we de hoogte in dat wil volgens mij niemand
112.	Juist
113.	In de gilden hebben ze stukken groen met bomen en paadjes erdoorheen. Wellicht ook leuk om een soort gelijk hofje te maken.
114.	dus daarom geen reacties denk ik
115.	Beste [REDACTED] elke boom kan 100 jaar worden (als we maar goed onderhoud plegen). Goed onderzoek is prima!
116.	Prima frisse blik op groenvoorziening!
117.	Wij zien niet hoe je groen/water/parkeergelegenheden voor 150 woningen zonder hoogbouw op deze locatie kan ontwikkelen
118.	Ja, Flora en Fauna is belangrijk. Goede toelichting van [REDACTED]
119.	Als dit maar geen excuus is om de groenstrook kleiner te maken naar de omwonende buurten [REDACTED]
120.	Hou de vogels in de wijk, dus struiken
121.	En....kunnen we in deze wijk ook eens kleurrijke architectuur aanbieden. Hebben we hier invloed op.
122.	groene daken?
123.	Uiteraard is flora fauna belangrijk, altijd!
124.	Zeker struiken
125.	Ik moet de bijeenkomst verlaten. Bedankt voor de informatie!
126.	Gezamenlijke tuin inrichten als voedselbos. Zeker waardevol
127.	Groene daken, ja ook voor het aanzicht.
128.	Algemene vraag: Dronten wil groeien, het rijk wil dit subsidiëren, is hier nog wat mogelijk voor dit plangebied?
129.	Kun je daar 150 woningen bouwen zonder hoogbouw en met veel groen?
130.	Beste [REDACTED] met dit twijfelende antwoord heb je eigenlijk alles gezegd
131.	Wat bedoel je precies?
132.	Als de manegewijk zijn manege verliest dan blijven alleen de straatnamen over die herinneren aan de manege. Komt er in het nieuwe plan ook iets terug dat refereert aan paarden b.v. waterpartijen of groenstroken in de vorm van een hoefijzer?
133.	De groene wijken in Nederland kennen nagenoeg allemaal een lagere intensiteit van woningen
134.	Wat is compact bouwen?
135.	Dat groen en water en 150 woningen niet samen gaat met laag bouw. Hoe meer groen wij willen hoe hoger de gebouwen worden
136.	Ja, dat is logisch
137.	Particuliere kavels met algemeen gebruik groen (zie bv Almere, Oosterwold kan!)

138.	Ik hoop dat er wat gedaan kan worden aan het aantal woningen dat er gaat komen. Ik merk dat het hoe dan ook vol gebouwd gaat worden. of de hoogte in of compact bouwen. iets Minder woningen bouwen en daardoor meer groen behouden en ruimte creëren voor de bewoners. qua tuin en gezamenlijke groen
139.	Hebben de hondenbezitters straks evenveel ruimte?
140.	Het idee om relatief kleinere en betaalbare woningen te bouwen in een groene omgeving begint bij mij draagvlak te vinden, zeker ook omdat met name starters nergens terecht kunnen momenteel.
141.	Zeker
142.	Mooie samenvatting
143.	Eens met
144.	██████ dank voor de heldere en duidelijke samenvatting
145.	Eens met !
146.	De drielagen gebouwen kunnen ook voor starters
147.	En....kunnen we in deze wijk ook eens kleurrijke architectuur aanbieden. Hebben we hier invloed op.
148.	Nog een aanvulling, dat er een wens is voor starters is begrijpelijk. Hopelijk worden de huidige woningen die gebouwd zijn aan het Havenhoofd niet als voorbeeld gebruikt. Zou het gezicht van de wijk niet ten goede komen.
149.	Dank ██████
150.	Bedankt voor de info en de mogelijkheid!
151.	Allen bedankt
	2^e Bijeenkomst 1-3 20.30
152.	Senioren woning en energie zuinige woningen Niet te veel grond. laagbouw
153.	Graag laagbouw, groep maakt niet uit
154.	Geen flat4
155.	Kunnen we vanuit bewoners van de Concourslaan ook een korte presentatie over onze wensen, ideeën delen in deze sessie?
156.	Aan De Ruiter zijde zeker geen hoogbouw.
157.	Woningen voor starters met een lager budget. Mag ook in appartement vorm. Senioren woningen met niet al te grote tuin
158.	Mix van leeftijdsgroepen, laagbouw.
159.	Eventuele appartementen uitsluitend in de flauwe bocht van De Zuid: uitzicht op zuiden en bosschage
160.	Geen schuttingen rondom de zuid, natuurlijk groen en uitlaatzone voor honen behouden
161.	Niet stapelen. mix a la hof van fleur in dronten west lijkt mij mooi
162.	Laagbouw, seniorenwoningen, veel groen , genoeg en grote parkeerplaatsen
163.	Senioren woning, geen appartement, geen hoogbouw of appartementen drie en vier hoog, geen hoogbouw aan de Ruiter, graag laagbouw
164.	Veel groen, waartussen diverse type woningen gerealiseerd worden. Maximaal 3 hoog zou moeten kunnen.
165.	Grondgebonden woningen compact, kleine tuinen
166.	Aansluiten bij bestaande bebouwing
167.	Geen hoogbouw maar laagbouw voor senioren en starters met groen. Groenstrook aan De Ruiter zijde volledig zo laten met behoud van aarden wal, bomen en struiken
168.	Geen rotonde bij Pimpernel graag
169.	2 en 3 laags bebouwing ter hoogte van de bebouwing van de Flevomanege is niet wensbaar!
170.	Om hier even op te reageren, wij wonen aan de ruiter en willen aansluitend op het verhaal van Concourslaan ook alleen laagbouw 1 laags, direct achter ons hebben. Dus geen hoogbouw op de plek waar nu de schuren staan

171.	Huidige ingang van de manege niet gebruiken voor ontsluiting: verkeerssituatie met bushaltes, aantal afslagen op korte stuk op de zuid brengen extra risico's met zich mee en ook verkeersdrukte voor achtertuinen de ruiter.
172.	Daar ben ik het helemaal mee eens. Uitsluitend entree direct bij Concourslaan
173.	mee eens met die toegangsweg
174.	Hoogbouw niet aan de ruiter, past niet bij huidige bebouwing, ook hier geldt bezonning tuinen komt in gevaar en waardevermindering wonen, geldt niet alleen voor concourslaan , laagbouw met kleine of geen tuinen is okay
175.	Bebouwing aan Concourslaan en De Ruiter zijde graag in harmonie met de nieuwe wijk
176.	Kijk eens naar een woon vorm a la Aahof in Zwolle soort Knarrehof
177.	Geen hoogbouw i.v.m zon inval. niet hoger dan 2 of 3 lagen
178.	hoe belangrijk zijn de gezinnen in dit plan?
179.	4 of 5 laagswoningen in de flauwe bocht, nemen wel heel veel zon weg
180.	Is dat niet de aarden wal?
181.	Precies
182.	Ik hoor enkel senioren en starters. ben benieuwd hoe groot het belang van gezinnen is in dit plan.
183.	Knarrenhof lijkt me goed plan
184.	Ik neem aan dat de oude manege volledig afgebroken wordt ondanks historie.
185.	Ik geef x helemaal gelijk
186.	inderdaad alleen laagbouw aan de buitenzijde waar nu de manege staat helemaal mee eens
187.	Appartementengebouw in bocht kun je mooi rond uitvoeren/bouwen
188.	ik hoor enkel senioren en starters. ben benieuwd hoe groot het belang van gezinnen is in dit plan.
189.	eens, zie je ook mooie voorbeelden van in het land
190.	Wens: rotonde Pimpernel
191.	mix jong en oud
192.	behoud groene zones grenzend aan de Ruiter en Concourslaan. hogere bouw in de bocht
193.	woningen voor gezinnen met 2 of 3 kinderen zijn zeer wenselijk!
194.	ook het beeld bij dit filmpje bij veel hangen. geluid gaat wel goed
195.	rotonde pimperlant lijkt een goede oplossing
196.	echt niet rotonde daar
197.	Kan het hemel water opgevangen worden en weer gebruikt worden voor doorspoelen toilet.
198.	Rotonde daar zou heel fijn zijn, nu veel te onoverzichtelijk en teveel aansluitingen (fietspaden, wandelpaden en weg)
199.	idee erfsingel mooi
200.	Behoud van bestaande bomen en struiken langs de randen en in het midden
201.	natuurlijke speeltuin is een super idee. met waterpunten en bouwmogelijkheden
202.	behoud van bestaande bomen en struiken langs de Ruiter en Concourslaan is zeer wenselijk
203.	Gemeente wil graag nadruk op groen: dus dit is gratis
204.	ontsluiting bij Pimpernel heb ik begrepen om er een rotonde te maken
205.	geen toegangsweg aan de kant van de ruiter
206.	survival bosstrook voor kinderen in de huidige groenstroken maken. Kindvriendelijke omgeving
207.	Rotonde zou wenselijk zijn bij aansluiting ronde de pimperlant. Met de fiets de pimperlant oversteken is nu behoorlijk gevaarlijk, veel automobilisten kijken niet over hun rechter schouder.
208.	eens dat behoud van bestaande bomen en struiken langs de Ruiter en Concourslaan is zeer wenselijk inderdaad en daarnaast de buitenbak van de manege weer onderdeel laten zijn van de groenvoorziening, idee van erfsingels daarmee historie recht doen is mooie wijze
209.	liever geen open waterpartijen ivm ongedierte in bepaalde tijden van het jaar
210.	mee eens
211.	De groene en kindvriendelijke identiteit van de manegewijk inderdaad behouden.

212.	voorkom waterpoelen, die half droog of droog komen te staan. Dit ivm kweekvijver voor insecten (tijgermug en de nijlmug. Was vanavond ook op NOS journaal")
213.	Behoud van bomen (nieuwe bomen) en de schelpenpaadjes
214.	We moeten van het gas af kunnen jullie al eens nadenken aan aansluitingen van waterstof. Ik voorzie een elektriciteit te kort in de toekomst. Waterstof is de toekomst
215.	Kunnen wegen door deze wijk speels aangelegd worden om de snelheid te drukken
216.	eens
217.	gaat de inventarisatie van huidige staat van bomen ook gedeeld worden met omwonende?
218.	juist daarom kiezen voor een rotonde op die plek flauwe bocht Pimpernel!
219.	Er ligt al een plan voor de bocht bij de Pimpernel. In hoeverre is er nog de mogelijkheid om daar een rotonde te realiseren?
220.	Is het handig om nu de Zuid te veranderen bij Pimpernel en daarna nog een keer alles op de schep voor de ontsluiting van de nieuwe wijk.
221.	geen ontsluiting aan de kant van de zuid ivm huidige verkeerssituatie en de te verwachten drukte en bushaltes en toeloop naar de winkelcentrum de zuid
222.	Veel groen nodigt hondeneigenaren uit om honden in de wijk uit te laten. Het zou fijn zijn als het voor hen aantrekkelijk wordt om honden uit te laten in bijvoorbeeld het tegenoverliggende stuk bos.
223.	Er is toch helemaal geen sloot in de buurt die altijd vol water staat?
224.	Is een rotonde een aanpassing? Niet te ingrijpend en daarmee nog wel te realiseren?
225.	Kunnen wegen door deze wijk speels aangelegd worden om de snelheid te drukken
226.	Is mijn vraag ook: als een t-splitsing wel mogelijk is als later aanpassing waarom een rotonde dan niet? Is toch ook een vorm van splitsing!
227.	Jammer van [REDACTED] te horen dat alleen een T aansluiting mogelijk is. Deze avond is toch inventariserend? Dan moet alles bespreekbaar kunnen zijn. Overweeg zeker een rotonde,, die werkt mooi snelheid remmend..
228.	Mee eens
229.	Mee eens en mooi verwoord!
230.	mee eens
231.	Vind dit een goed idee
232.	Mee eens rotonde Pimpernel
233.	Een rotonde creëert meer afremmen en optrekken en is dus slechter voor het milieu
234.	De oversteek met de hond over de zuid bij de concourslaan naar het overliggende stukje bos is nu soms wel erg lastig (rond de spits vooral)
235.	Rotonde pimperl perfect
236.	(yes)
237.	Oversteken is gevaarlijk in die bocht ivm snelheid van het verkeer. rotonde zeer wenselijk
238.	Klopt betere oversteek concourslaan - bos
239.	Bij de bijen-vereniging het bosje
240.	rotonde remt ook af, de bocht in de zuid heeft nu gelijkenissen met de tarzanbocht
241.	absoluut geen hoogbouw aan de kant van de Flevomanege
242.	inderdaad geen hoogbouw
243.	hoe zijn jullie bij 150 woningen gekomen?
244.	Ik vraag me af komt er nog een fietspad/stoep langs de Lipizzaner naar De Ruiter / De Zuid?
245.	In de bocht of naast de bocht staan nu geen huizen dus hebben de huidige bewoners er geen last van
246.	Groenstrook tussen de woonwijk en Concourslaan/De Ruiter moet blijven bestaan en van daaruit veilige oversteek naar het bos bij de shell
247.	Hoogbouw in flauwe bocht is wel heel beeldbepalend, niet echt dorps/Drontens
248.	Mee eens

249.	Wat willen we als visitekaartje bij de entree van Dronten? Daar past mooie ronde drie-lagenbouw appartement bij, dus in de bocht en niet op plek huidige manege. Is nu ook geen hoogbouw de huidige manege.
250.	Helemaal mee eens!!
251.	Hoogbouw voor senioren liever dicht bij het centrum. in deze nieuwe wijk liever geen hoogbouw. kruidenwijk/manege/landmaten ook vrijwel geen hoogbouw
252.	Welke opmerkingen zijn gemaakt tijdens de eerste bijeenkomst? van vanavond?
253.	worden alle opmerkingen met ons gedeeld
254.	Kunnen wegen door deze wijk speels aangelegd worden om de snelheid te drukken
255.	Laten we eerst afwachten wat jullie in petto hebben en dan pas verder met hoog of laag bouw
256.	Worden de opmerkingen/chats vanuit de verschillende bijeenkomsten met ons gedeeld of krijgen we op een andere manier een totaaloverzicht op hoofdlijnen wat deze vier bijeenkomsten opgeleverd hebben?
257.	Hebben wij ook inspraak in het te bouwen woning met de aannemer.
258.	Heb behoefte aan totaalbeeld van wat er leeft bij belanghebbenden.
259.	Graag vrijstaande woningen
260.	Ruiterpad gaat weg en fietspad blijft
261.	Denk ook aan voldoende parkeergelegenheid, dat is nog wel een erg krap bemeten in nieuwbouwwijken
262.	Parkeerplaatsen ook groot genoeg maken, er zijn veel bestelbusjes
263.	Jullie bedankt voor deze avond.
264.	hartelijk dank voor de informatie tot nu toe.
265.	Bedankt voor info en bijeenkomst !
266.	Dank voor de informatie en de bijeenkomst!
267.	dank
268.	Mooi, bedankt!
	3^e Bijeenkomst 3-3 19.00
269.	Bebouwing: woonclusters met ruime individuele kavels/grote tuinen. en een wijk met veel ruimte en groen. Bewoners: degenen die dat soort kavels/woningen kunnen betalen
270.	Goedenavond, ik zie hier voornamelijk jongere mensen wonen. Dan denk ik aan starters en gezinnen. Hoogbouw zie ik niet zitten en niet passen in deze omgeving
271.	Hoogbouw past niet in deze wijk en omgeving. De bebouwing moet goed aansluiten bij de bestaande wijk. Dus geen 'hoge' appartementen
272.	Geen hoogbouw, behoud agrarische karakter, senioren cluster woningen, mix van woningentype
273.	Sluit mij ook aan bij bovenstaande reacties. Hoogbouw past niet in deze omgeving. Een stuk openbaar groen erin, net als in de omgeving.
274.	De Manegewijk wordt gekenmerkt door groen, ruim opgezet. Dat mag wat ons betreft zo blijven. Wat betreft woningen vinden we hoogbouw minder goed passen in deze wijk, woonclusters met huizen voor kleinere huishoudens met stukken openbaar groen en een grote speeltuin in het midden bijvoorbeeld, zien wij voor ons.
275.	Voor ruime kavels kan je naar het golfpark. Voor hoogbouw is het centrum geschikt. Variatie in bouw en ruimte voor grondgebonden gelijkvloers wonen senioren. Dan kunnen senioren in de wijk blijven wonen.
276.	Ik vind het stuk grond erg klein voor appartementen. Ik denk dat ander gebieden in Dronten geschikter zijn voor appartementen dan dit stuk grond.
277.	Kijkende naar deze wijk is hoogbouw niet passend (ook geen appartement complex voor welke doelgroep dan ook).
278.	Een mix van verschillende woningen met ruimte voor voldoende (gezamenlijk) groen lijkt mij hier meer passend.
279.	Ik sluit me aan bij

280.	Is er ook een vaste doelstelling voor het aantal woningen
281.	Wat de ontsluiting betreft zou ik niet kiezen voor tegenover de Majoraan. Dit lijkt mij te gevaarlijk.
282.	speelplekken in het groen en wadi's. niet maar één ontsluiting maar zeker 2.
283.	qua water: een wadi, of meerdere zijn mooi. en wat Erwin zegt: gebruik maken van de bomen die er zijn, daaromheen speelplaatsen maken, schommels in de boom. erg mooi beeld.
284.	Op de plattegrond in de brief zag ik dat het gebied waar het nu om gaat, ook om het looppad achter de huizen aan de Concourslaan gaat. Dat pad moet behouden worden lijkt mij, daar kan ook een looppad van de nieuwe wijk op aangesloten worden. Verder ben ik ook een voorstander van dubbelfuncties in het groen, water en speelplekken. Qua ontsluiting neig ik naar 1 aansluiting op de Concourslaan en 1 nabij de uitrit van de Manege nu
285.	Is er ook nagedacht over het verlaten van het dorp via de rotonde? Dit is nu al druk en met 150 nieuwe woningen (en auto's) voorzie ik daar ook een probleem ontstaan
286.	Ontsluiting via de Concourslaan is niet gewenst. Dit zou betekenen dat de verkeersdruk in de bestaande woonwijk, nog groter wordt, dan nu al het geval is.
287.	Het is erg druk om via de concourslaan de zuid op te rijden
288.	de golfresidentie heeft 1 ontsluiting en dat werkt prima
289.	De bestaande groenstroken rondom manage behouden. Verder sloten of iets wat er op lijkt, in de agrarische stijl.
290.	Sluit mij aan bij x
291.	Wat x aangeeft over aandacht voor een fietspad, daar sluiten we ons bij aan.
292.	ja, qua structuur van fiets en voetpaden is er nog best wat te behalen
293.	Het heeft ons nog niet gestoord.
294.	Sluit ik mij bij aan, ook geen last van
295.	en de ontsluiting
296.	Het is al besproken maar graag willen we nogmaals benoemen dat we vanuit wonen aan De Ruiter geen voorstander zijn van hoogbouw in verband met woon plezier.
297.	Daarnaast sluiten we ons aan bij het behouden van de bestaande groen stroken.
298.	alles behalve een woning
299.	Het gaat voornamelijk om de inijk op de huidige woningen.
300.	een derde verdieping zolder is niet hetzelfde als een derde verdieping woonkamer
301.	Daarbij zie ik ook rechthoekige eengezinswoning van drie lagen niet zitten: is ook geen hoogbouw maar het oogt wel op een bepaalde manier
302.	handhaving van privacy voor de woningen rondom de manage is essentieel
303.	U ook bedankt voor deze bijeenkomst. Fijn dat dit op deze manier toch gerealiseerd kon worden. Prettig om dingen te kunnen inbrengen.
304.	dank!
305.	Bedankt voor de info, ik kijk uit naar de volgende sessie. Erg nuttig en een fijne avond
306.	bedankt
307.	Bedankt voor de bijeenkomst
4^e Bijeenkomst 3-3 20.30	
308.	Onze voorkeur gaat uit naar groen, laagbouw. Welke groep maakt niet uit. Geen hoogbouw. Zeker niet aan de randen.
309.	Ik denk gezien de wijk waar de manege aan grenst dat het voornamelijk koopwoningen moeten zijn. De gehele wijk manege is koop. Ik denk ook dat er gezinshuizen moeten komen voor starters die nu moeilijk aan een huis kunnen komen. Verder is er denk ik een grote vraag voor gelijk vloerse woningen
310.	Een laag appartementencomplex vind ik niet zo'n probleem als daardoor meer ruimte ontstaat voor een aantal vrijstaande woningen.
311.	speelruimtes voor kinderen evt paardenveldje wat leuk past bij de manege (wink)

312.	Er is gekeken naar het woningbouwprogramma in relatie tot de demografie, welke prioritering is daar uit gekomen?
313.	Is er een verplicht aantal woningen dat gebouwd moet worden op het perceel?
314.	Geen hoogbouw wegens beperking uitzicht. Type woningen met name voor ouderen, gelijkvloers en kleiner minder ruimte. Daarmee kunnen voldoende woningen worden gerealiseerd. Gezinswoningen in dezelfde lijn als concourslaan om het beeld van de wijk niet te wijzigen. Overall is het belangrijkste dat de lijn van de Managewijk wordt voortgezet. Ruim opgezet met veel groen en ruimte.
315.	Met 150 woningen op deze beperkte oppervlakte ontkom je niet aan hoogbouw.
316.	Welke behoefte qua type woningen komt er uit onderzoek naar voren?
317.	De seniorenwoningen zoals aan de Manegelaan nemen echter veel ruimte in. Ik zou bij gelijkvloerse woningen voor senioren de tuin grootte beperken. Dit zorgt er ook voor dat die woningen betaalbaarder blijven.
318.	Groen aan de randen. Appartementen centreren in het midden (maximaal 3 lagen). Hoe is de keuze voor de ontwikkelaar tot stand gekomen?
319.	Een laag appartementencomplex op de locatie van de schuren van de flevomanege zal denk ik niet hoger zijn dan de huidige bebouwing. Dat zou mijn inziens de meest geschikte locatie zijn.
320.	mooi gezegd. Helemaal mee eens.
321.	Graag de auto-ontsluiting niet te dicht bij de afslag vanaf de Zuid naar centrum Zuid en Manegelaan plaatsen. Anders wordt het, zeker voor kinderen, wel erg druk bij de oversteekplaats.
322.	Het is voor mij zeer belangrijk om veel groen aan te brengen. De groene ring van het gebied moet behouden/versterkt worden. Een aspect wat bijdraagt aan het groen houden is het verbieden van schuttingen langs de percelen waar deze grenzen aan openbaar groen.
323.	De ontsluiting over de Concourslaan heeft gezien de huidige drukte en steeds hogere snelheden (>30km/u) heeft verre van de voorkeur. De voorkeur heeft een ontsluiting aan de Zuid met rotonde om de snelheden te beperken.
324.	Zeker bij 1 ontsluiting is het belangrijk om de snelheid in de scherpe bocht op de zuid te beperken d.m.v. bijvoorbeeld verkeersdrempels te beperken.
325.	eens
326.	Bij een rotonde heb je dit probleem niet.
327.	Een ontsluiting aan het begin van de concourslaan lijkt mij prima en niet van invloed op de drukte in de concourslaan zelf thv bebouwing
328.	Er komt veel verkeer met hoge snelheid vanaf de bocht in de zuid. Dit geeft onveilige situaties met nog meer auto's vanaf de concourslaan.
329.	Mooi gezegd, de 'groene' welkom in Dronten behouden
330.	Een rotonde bij de Concourslaan met een aparte afslag kan het probleem oplossen.
331.	Het dorpsbos heeft nu ook een functie als gebied waar honden veilig los mogen lopen.
332.	rotonde tpv de concourslaan lost het snelheidsprobleem niet op. Tpv van de pimpernel is betere optie.
333.	Eens met
334.	Eens met x. Het hondenlosloopgebied moet behouden blijven.
335.	Hoe zit het met fiets en wandel verkeer naar het winkelcentrum zuid?
336.	Wat is de globale planning van het project, wanneer moeten de concrete plannen er liggen/ wanneer start de bouw? (natte vinger werk is voldoende)
337.	Onderwerp afwijkend. Zijn er mogelijkheden om speculanten te weren of eigen inwoners voorrang te geven op inschrijving?
338.	Wanneer de plannen meer uitgewerkt zijn zou een soortgelijke bijeenkomst goed zijn om weer te houden.
339.	Mooi (laugh)
340.	Goed georganiseerd en duidelijke toelichting
341.	Bedankt!
342.	Bedankt

	Reactieformulieren
343.	Er wordt gesproken over woonclusters is het misschien een idee om 2 of 3 woonerven te creëren zoals de knarrehof Aanhof in Zwolle. De firma Trebbe heeft hier ervaring in, dit soort bebouwing kan voor meerdere mensen ideaal zijn voor de oudere of jongere pensionado's en voor starters. Er zijn een heleboel oudere die wel een grote woning achter willen laten maar niet in een appartement willen, maar liever een grondgebonden woning Lage bebouwing veel voorzieningen beneden , slaapkamers, woonkamer, douche/toilet en keuken en eventueel een inpandige garage. Niet te veel grond bij de woning. Tevens kan men tegemoet komen aan de omgeving. Een voordeel van een hof is dat de bewoners het groen dat zich in het hof bevindt zelf willen en kunnen onderhouden, een speelplek voor de eventuele kinderen en kleinkinderen er is toezicht. Ook een voordeel je heb dan ook een soort van Noaberplicht voor je medemens. Ik heb nog wel meer ideeën maar die komen denk ik wel te spraken bij het vervolg. Ook wat betreft de afwatering en energie heb ik ook wel ideeën dien misschien wel voortvarend zijn maar die nu in de planning mee genomen kunnen worden.
344.	Projectgroep De manege Op 1 maart j.l. waren wij deelnemer bij de voorlichting over de woningbouw op het terrein van de te verhuizen manege. Het was voor ons een bijzondere ervaring om via beeld hieraan deel te nemen. Onderstaand willen we een aantal gedachten onder uw aandacht brengen. We hadden het idee dat we soms in het luchtledige aan het discussiëren waren. Er waren geen randvoorwaarden. Er was b.v. geen exploitatie, zodat het duidelijk voor de deelnemers was, dat er een x-aantal woningen moeten worden gebouwd. Wethouder Siepel noemde wel de exploitatie maar geen aantallen. Bij de typen woningen werd gezegd dat er geen hoogbouw moest plaatsvinden, omdat hoogbouw in de bestaande wijk ook niet voorkomt. Dit is onjuist. De Barrage bestaat uit twee appartementengebouwen. Het bevreesde ons dat geen enkele woordvoerder De Barrage heeft genoemd. Het is toch zo dat de huidige wijk/buurt De Manege wordt uitgebreid met ongeveer 150 woningen. De bouw zou dan toch aan moeten aansluiten bij de bestaande woningen. Ik neem aan dat er vroeger een groot stedenbouwkundig plan van De Manege is gemaakt. Het te bebouwen manegerrein was hier ook onderdeel van??? In dit plan zijn dan toch ook de types woningen opgenomen. Dit zou dan wel aangevuld moeten worden met de vraag die er is . (starter/levensloop/één/tweepersoons huishouden). Tot slot voor de verre toekomst. De straatnamen moeten wel een relatie met de manege hebben. Hiervoor kun je denken aan trekpaard, springpaard, merrie, ruïn, hengst, veulen. .
345.	Ik heb weer veel ' deskundigen' gezien die in opdracht van de gemeente met heel veel woorden proberen te verdoezelen dat het ook hier maar om 1 ding gaat: dit mooie stukje Dronten volproppen met woningen zodat het lekker veel geld opbrengt. Dit wordt op voorhand in de discussie ook gezegd: we moeten hier 150 woningen bouwen. Probeer hier nu eens iets moois van te maken, en niet zo kneuterig als de aanliggende wijken. Dus veel groenstroken en een woning dichtheid die minder is, maximaal 80 woningen. Dit gebied is één van de ingangen van Dronten. Die andere ingang, de West , is al behoorlijk verpest met die kantoorvilla's. Dit is uw kans om het beter te doen!
346.	wel rekening houden met de historie in de bouwstijl en zoveel mogelijk groen. levensloopbestendige woningen hebben onze voorkeur.
347.	Woensdag 3 maart 2021 heb ik de digitale bijeenkomst bijgewoond. Het is goed dat de Gemeente de manege een andere plaats geeft en dat op het vrijgekomen perceel woningen komen. Met hoogbouw heb ik geen probleem maar wel met mate (max.3 woonlagen). Er werd deze avond gesproken over één of meerdere toegangswegen tot de nieuwe woonwijk. Mijn idee is dat dit minimaal twee toegangswegen moeten zijn. Je verdeelt zo het in-/uitgaande verkeer en bij een blokkade van één van de wegen heb je nog een alternatief (onlangs zelf ervaren op de Concourslaan). Door diverse mensen werd er gesproken over hard rijden op De Zuid. Dit kan best zo zijn maar wij burgers doen dit zelf. Ook in deze zal gelden : begin bij jezelf. Zo wordt het voor iedereen acceptabel. Tot zover bedankt dat jullie als Gemeente ons omwonende meenemen in de plannen. Ik zie uit naar het vervolg en wat mij betreft komt er een mooie woonwijk in plan de manege.
348.	Graag het groen zoveel mogelijk rondom het terrein creëren/handhaven, inclusief alle bomen laten staan. Zoals [REDACTED] het vertelde. Voorkeur voor laagbouw van seniorenwoningen en starterswoningen met kleine tuintjes.

349.	Als bewoner van de Manegelaan heb ik de informatiebijeenkomst van afgelopen maandag bijgewoond. Langs deze weg zou ik graag mijn ideeën op de ontwikkelingen van dit gebied aan je doorgeven. Als een van de eerste inwoners van de wijk de Manege is de manege altijd een vertrouwd gebouw in de wijk geweest waar de Manege niet alleen voor paardenliefhebbers maar ook voor de bewoners van de wijk en buurtactiviteiten. Het was voor de kinderen altijd leuk om even bij de paardjes te kijken. Het is dan ook jammer dat de Manege de laatste jaren in verval is geraakt is helaas een deel van deze functie helaas verloren gegaan. Ik zou ik ervoor willen pleiten dat deze nieuwe woonwijk duidelijk afwijkt van de omringende woonwijken en hier duidelijke stijlelementen van zijn oorsprong (de Manege) het karakter van deze wijk gaan bepalen. Een weideachtige groenstructuur, wellicht met een kleine kinderboerderij zouden hieraan kunnen bijdragen. Ook een speelvoorziening met speeltoestellen gerelateerd aan de manege en paarden etc. zou hierin kunnen bijdragen. Mijn inziens is het belangrijk dat er woningen gerealiseerd worden voor senioren, starterswoningen, betaalbare huurwoningen en gezinswoningen. Wanneer hiervoor hoogbouw benodigd zou ik dat graag beperken tot maximaal 3 woonlagen en de hoogbouw niet als de gebruikelijk vierkante blokkendozen vorm te geven. Bij eventuele hoogbouw zou ik het een woningbouwcomplex willen voorstellen vergelijkbaar met het seniorencomplex DE WERF aan de Galjoenstraat in Dronten. Dit woningbouwcomplex is verdeeld in een gedeelte van 2 woonlagen en een hoofdgebouw met drie woonlagen waarbij een groot zadeldak. De 2 woonlagen zouden kunnen refereren aan de paardenstallen en het hoofdgebouw met zijn zadeldak aan de Manege. Wanneer dit rond een weideachtige groenvoorziening gesitueerd zou kunnen worden zou een stijl bepalend element in deze wijk kunnen worden. Kortom mijn voorkeur zou het hebben om het karakter van dit deel van de woonwijk een duidelijk afwijkend karakter van de omringende bebouwing waarbij de oorsprong van de voormalige Manege herkenbaar blijft meer als alleen in de straatnaamgeving en vooral een prettige woonomgeving voor jong en oud. Succes met de verdere ontwikkeling van dit gebied.
350.	Naar aanleiding van de digitale bijeenkomst en hetgeen er verteld en gezegd is hebben wij nog een aanvulling/idee. Dit ook omdat wij graag in dit nieuwe gebied een woning zouden willen kopen. De concrete vraag was of er ideeën zijn hoe de wijk er uit zou moeten zien. Naar ons idee zou je hier heel mooi de verbinding kunnen maken tussen de historie van Dronten en het woongebied. Dit door het gedeelte te bebouwen met woningen die doen denken aan de oude boerderijen / arbeiderswoningen (zoals bij MEC). Dus gebruik van soort gelijke materialen, de typerende betonnen elementen bij de schuren, de hoogte van de woningen etc. Ook qua groen zouden wij bijvoorbeeld fruitbomen op plekken zetten en misschien het gebied deels omringen met begroeiing zoals dat ook bij een boeren erf gebruikelijk is. Hoogbouw is ook naar ons idee niet echt wenselijk maar ook hier kan je kijkend naar een hooi schuur mooie appartementen maken. maximaal 3/4 woonlagen. Dus type woningen: -vrijstaand boerderij type (met slapen op begane grond) max kavel 450m2 - tussenwoningen type arbeiderswoningen -appartement type hooischuur niet echt wenselijk in dit gebied maar max 3/4 woonlagen
351.	Wij hebben deelgenomen aan één van de informatie TEAM sessies over de invulling van het plan voor vervanging van de manege aan de Zuid. We hebben daar onze reacties kunnen geven en er werd ook gemeld dat aanvullende ideeën via ik praat mee site welkom zijn. Ik neem aan dat dit de plek is om dat te doen. Om te komen tot een prettige en duurzame wijk hebben wij aanvullend op hetgeen tijdens onze sessie al is ingebracht nog de volgende suggesties: o De schuine daken richten op het zuiden en voorzien van zonnepanelen dan wel van die dakpannen met de zonnepanelen daarin reeds opgenomen. o Goed isoleren, dan volstaat verwarmen met alleen elektriciteit. Een dure warmtepomp installatie is dan niet nodig. (net zoals de 29 woningen aan de Gildenhof) o Voorzie alle platte daken van sedum o Voorzie ieder huis van een regenton / regenwater opvang buffer o Graaf fundamente en straten niet uit, maar maak het peil van de woningen juist ~80 cm boven grond niveau en hoog dan de tuinen en straten op. Dit maakt regenwater opvang in wadi's makkelijker zonder dat kruipruimtes vollopen. o Hou bij het ontwerp van de woningen er rekening mee dat er af te sluiten plek / kast is waarin de bewoners er 3 afval containers kan plaatsen en tuin gereedschap kan opbergen. o Voorzie / verplicht in 2 eigen parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, liefst onder carpoort waarvan dak dan is voorzien van sedum. o Voorzie in een wijkbatterij voor buffer aan elektriciteit. Net zoals bij de het gemeentehuis. o Maak voor deze wijk een VVE waarin de zorg voor het publieke groen wordt ondergebracht en ook het eigendom, exploitatie en onderhoud van de centrale batterij onderdeel van vormt.

352.	Laagbouw, passend bij de wijken er omheen. De groenstroken er omheen intact houden. Aan beide kanten van de nieuwe wijk een uitrit, bij de hoofdingang van de manege en bij de concourslaan. Zodat niet al het verkeer bij 1 punt erin en eruit moet.
353.	Mijn vraag, opmerking of idee:: Beste [REDACTED] Namens de bewoners van de Concourslaan 73 t/m 96 heb ik deelgenomen aan de informatie avond op 1 maart. Naar aanleiding van die avond willen we onze ideeën over de plannen met jullie delen. Aangezien we onze brief en presentatie niet via de site kunnen delen, zal ik die sturen naar het mailadres dezuid@dronten.nl
354.	Voor de ontsluiting is de ingang bij de Concourslaan reden voor verkeerschaos. De meeste bewegingen vinden s morgens en s avonds plaats bij woon-werkverkeer. De toegang tot de Zuid en de afslag vanaf de Zuid zal dan gauw vollopen, omdat het verkeer naar en vanaf de Shell al fors is en regelmatig tot mini-files leidt. Neem daarbij het overige verkeer wat al uit de wijk én de Landmaten komt en er weer ingaat en de stroom auto's is niet te behappen. Ook fietsers en wandelaars die bij de Concourslaan willen oversteken zullen daar enorm hinder van ondervinden. De bestaande ingang aan de andere kant van de wijk ligt het meest voor de hand. Daardoor zal ook meteen de snelheid uit de Zuid gehaald worden. Qua groen is het enorme verlies aan groenoppervlak bijna niet te compenseren. Nieuwe woningen hebben tegenwoordig al gauw een volledig betegelde tuin, dus het groen zal in de openbare stukken royaal en veelzijdig moeten zijn. Hoge bomen en struiken met veel aandacht voor t oog én de insecten (fruitbomen, veel bloesems, vlinderstruiken etc). Voor hondenbezitters alleen aangelijkend en buitenom langs de Zuid, zodat kinderen tussen de wijken een plek met natuurlijk speelmateriaal vinden zonder overlast van huisdieren.
355.	Mijn vraag, opmerking of idee:: Je kunt op zo'n stukje uniek terrein niet voor iedereen een woningtype bouwen. Als je de medioren inderdaad wilt overtuigen te vertrekken, moet het alternatief aantrekkelijk zijn. We/ze zitten al meer dan 20 jaar in hetzelfde huis wat inmiddels zo'n 2 à 3 lege kamers heeft, wat van alle gemakken is voorzien, een prachtige tuin heeft met een uniek (vrij) uitzicht en de woonlasten zijn meestal laag en de overwaarde meestal behoorlijk. Dan is een appartement niet de logische volgende stap. Wel een mooie, luxe uitgevoerde compactere woning met redelijk wat eigen groen maar zeker ook veel (hoog) openbaar groen ter compensatie van het minder aantrekkelijke uitzicht. Geen 150 woningen met dan 300 auto's, maar een ietwat exclusief stukje Dronten, ruim opgezet aan de buitenste rand van de Zuid, met daarachter wat geclusterde woningen voor 1 of 2 personen à la P.J.W. Beltjeslaan in Culemborg: eigen terrasje boven water aan de ene kant en een centrale binnenplaats aan de voorkant. Ook heel geschikt voor medioren.
356.	Lezers goeden middag, Hierbij onze reactie naar aanleiding van de presentatie gebied aan de Zuid op 01-03-2021. Waarom moet er op deze betrekkelijk kleine locatie, de manege zoveel woningen worden gebouwd ? Gezien de huidige opzet van de wijk met ruimte, de laagbouw en groenvoorziening, past hoogbouw helemaal niet. Deze locatie is ook nog eens de entree van Dronten. Als we verder kijken in de wijken van Dronten bijvoorbeeld West richting Swifterbant is alles ruim opgezet, meestal laagbouw met veel groen, waterpartijen en recreatie/speelgelegenheden. Waarom moeten we zoveel woningen proppen in dit kleine gebiedje? Zorg dat deze entree van Dronten mooi, herkenbaar en representatief blijft en realiseer de senioren woningen in de vorm van hoogbouw en appartementen op de toekomstige locatie/ uitbreiding van Dronten. Wij als omwonende willen graag dat de groenstrook met bomen en struiken behouden blijven of deze ver jongeren en dat deze eigendom blijft van de gemeente. Daar er ook 'n hoop vogels in dit gebied zijn/broeden en dus hun habitat behouden blijft. Realiseer op deze locatie de manege laagbouw met groenvoorzieningen, waterpartijen en recreatie/speelplekken. Tevens dient er rekening te worden gehouden met de privacy van de huidige bewoners. Ook met de toename van het verkeer, geluidsoverlast en de nodige co2 uitstoot die hierbij ontstaat. Bij hoogbouw zal er voor omwonende meer schaduw ontstaan. Ook dient men rekening te houden met voldoen parkeerplaatsen, zodat de huidige omwonende geen last krijgen van parkeerders uit de nieuwe wijk die hun auto niet kwijt kunnen. De ontsluiting van deze wijk kan mooi op de huidige in en uitgang van de manege, deze is overzichtelijk en ook tevens bij een bushalte. Mocht u als gemeente en projectontwikkelaar er niet uitkomen, kunt u van dit gebied een mooi park maken met veel groen, waterpartijen en recreatie/speelplekken waar jong en oud van kan genieten.
357.	Als wij de kaart bekijken gaat het plangebied de zuid tot onze erfgrans. Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening met struiken en bomen behouden zouden blijven. Klopt dit.

358.	Tijdens de digitale bijeenkomst over de ontwikkeling van de Zuid/terrein manege hebben we begrepen dat er mogelijkheid zou zijn om op het verslag van die bijeenkomst nog te reageren. Bij nogmaals doorlezen maken we uit de uitnodiging op dat we in ieder geval via deze weg nog op de getoonde filmpjes en informatie kunnen reageren. Bij de informatie kwam naar voren dat er ook nagedacht wordt over senioren woningen. Wij hebben daar gezien onze leeftijd zeker belangstelling voor, te meer omdat vanuit het manege-gebied voorzieningen goed bereikbaar zijn (winkelcentrum Zuid op loopafstand, bushalte naar station, huisartsen, apotheek). Voor de te ontwikkelen seniorenwoningen willen we graag ook onder uw aandacht brengen dat wij - en we denken dat dat zeker voor meer senioren in deze wijk en Dronten geldt - aanvullend op het aanbod in Dronten behoefte hebben aan een ruimere en comfortabele seniorenwoning, bij voorkeur met (de mogelijkheid voor) een garage. We wonen nu in een (te) grote eengezinswoning die we graag willen inruilen, maar dan wel voor een comfortabele seniorenwoning met voldoende luxe en ruimte. Daarbij is (de mogelijkheid voor) een garage een belangrijke wens om actief met hobby's bezig te kunnen blijven. De concrete vraag is dus of het mogelijk is om in dit gebied ook comfortabele senioren-/levensloopwoningen te bouwen
------	--

4. Vragen en antwoorden na aanleiding van bijeenkomsten 1 en 3 maart

Participatie, Flevomanege Dronten – te beantwoorden vragen

Algemeen

1. **Is er ook een vaste doelstelling voor het aantal woningen? / Is er een verplicht aantal woningen dat gebouwd moet worden op het perceel? / In hoeverre is ca 150 woningen uitgangspunt? / hoe zijn jullie bij 150 woningen gekomen? / Is 150 woningen een streefgetal, of moeten er 150 woningen worden gebouwd om dit plan financieel mogelijk te maken? / Waarom 150? Waar is die keuze op gebaseerd?**

Het realiseren van 150 woningen is geen doelstelling op zich. In de planvorming is 150 een gemiddelde woningdichtheid die passend is voor een gebied met woningen in de vrije sector met een gemengd woningbouwprogramma. Daarnaast is het passend bij het uitgangspunt om te komen tot een sluitende exploitatie. Op basis van de stedenbouwkundige verkenningen die zullen worden gemaakt naar aanleiding van de op te stellen uitgangspunten zal dit verder verkend, onderbouwd en gevisualiseerd worden.
2. **Kun je daar 150 woningen bouwen zonder hoogbouw en met veel groen? Als het al vast staat dat het 150 woningen worden met "openbaar groen" waar praten wij dan nu over?**

We moeten dat nog verder gaan uitwerken en verkennen. Dit is mede afhankelijk van de toe te passen woning categorieën en typologieën en zal in de vervolgfase worden gevisualiseerd
3. **In vergelijking, hoeveel woningen zijn er bij oude tuincentrum de Boeg gepland?**

Hier worden 61 woningen gerealiseerd op 1,1 hectare. De locatie Flevomanege betreft 5,6 hectare.
4. **Zit er een financieel uitgangspunt bij?**

Bij planvorming wordt ook altijd gekeken naar opbrengsten en kosten. Uitgangspunt is om tot een sluitende exploitatie te komen.
5. **Kunnen we vanuit bewoners van de Concourslaan ook een korte presentatie over onze wensen, ideeën delen in deze sessie?**

Ja, dat is mogelijk. De bewoners van de Concourslaan hebben de presentatie gedeeld.
6. **Welke opmerkingen zijn gemaakt tijdens de eerste bijeenkomst? van vanavond? worden de opmerkingen/chats vanuit de verschillende bijeenkomsten met ons gedeeld of krijgen we op een andere manier een totaaloverzicht op hoofdlijnen wat deze vier bijeenkomsten opgeleverd hebben?**

Er wordt een overzicht gemaakt van alle opmerkingen. Dit overzicht wordt toegestuurd aan de deelnemers.
7. **Hoe is de keuze voor de ontwikkelaar tot stand gekomen?**

Trebbe is al langer betrokken bij het project en is voorgedragen door het bestuur van de Stichting Flevomanege. Door de gemeente is met Trebbe een intentieovereenkomst afgesloten.
8. **Hebben wij ook inspraak in het te bouwen woning met de aannemer?**

Trebbe zal in overleg met geïnteresseerden het plan ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van toekomstige bewoners.
9. **Wat is de globale planning van het project, wanneer moeten de concrete plannen er liggen/ wanneer start de bouw? (natte vinger werk is voldoende).**

Deze uitgangspunten worden aan het college voorgelegd. De door het college vastgestelde uitgangspunten worden ter vaststelling aan de raad aangeboden. Hierbij wordt ook beschreven op welke wijze wij zijn omgegaan met alle opgehaalde informatie. De intentie is om het voorstel in juni aan de raad aan te bieden. Ook zal gestart worden met het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Vanaf juli tot mei 2022 zullen planuitwerking en de planologische procedure aan de orde zijn. In 2022 kan dan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden, de start van de bouw van woningen is in 2023 aan de orde.

Woontypologie

10. Bent u bekend met het plan van Sara den Hertog en Coby Dekker? Een plan voor een zorg erf voor ouderen met zorgvraag?

Ja dit is bij ons bekend.

11. Is er ruimte voor Tiny houses met gezamenlijke tuin?

Niet in dit plangebied. De gemeente Dronten is wel in overleg met de initiatiefgroep Tiny House Dronten (gericht op zelfvoorzienend wonen met een zo klein mogelijke ecologische footprint); daarbij wordt gezocht naar een andere locatie.

12. Algemene vraag: Dronten wil groeien, het rijk wil dit subsidiëren, is hier nog wat mogelijk voor dit plangebied?

Het Rijk heeft de zgn. Regeling Woningbouwimpuls open gesteld; het plangebied Flevomanege voldoet niet aan de voorwaarden (o.a. minimaal 500 woningen).

13. Ik hoor enkel senioren en starters. Ben benieuwd hoe groot het belang van gezinnen is in dit plan / hoe belangrijk zijn de gezinnen in dit plan?

Ook gezinnen zijn belangrijk voor de ontwikkeling in het gebied. Het is juist de bedoeling om er een gedifferentieerde woonwijk van te maken.

14. Er is gekeken naar het woningbouwprogramma in relatie tot de demografie, welke prioritering is daaruit gekomen?

Voor het plan Flevomanege is dit nog niet vastgesteld; demografische ontwikkelingen laten zien dat de vraag van (jonge) gezinshuishoudens groot blijft, maar ook dat er een (forse) toename gaat komen van kleine huishoudens, waaronder senioren. Zie verder bij vraag 15.

15. Welke behoefte qua type woningen komt er uit onderzoek naar voren?

De behoefte is divers en betreft zowel (sociale) huur als koop in diverse typen. De uitkomsten van het onderzoek hebben voor de kern Dronten geleid tot onderstaand nieuwbouwprogramma. Per locatie wordt gekeken naar de meest gewenste invulling.

	Dronten
Koop - appartement	15%
Koop - rij-/hoek	25%
Koop - 2-1 kap	15%
Koop - Vrijstaand	10%
Subtotaal koop	65%
Sociale huur - Rijwoningen	-
Sociale Huur - Appartementen	10%
Sociale Huur - Senior	10%
Subtotaal sociale huur	20%
Vrije ruimte (incl. vrije sector huur)	15%
Totaal	100%

16. Zijn er mogelijkheden om speculanten te weren of eigen inwoners voorrang te geven op inschrijving?

De gemeente Dronten hanteert voor sociale koopwoningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Trebbe zal woningbouw ontwikkelen en verkopen aan particulieren. Eigen bewoners van Dronten voorrang geven is niet mogelijk.

Stedenbouw

17. De uitleg voor openbaar groen heeft een sterk sturend karakter vanuit de gemeente. Hoe ziet u openbaar?

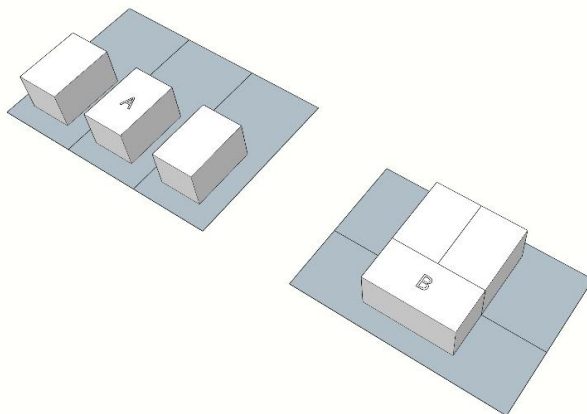
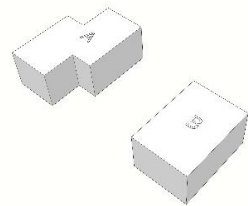
De gronden waarvan de gemeente eigenaar wordt zijn openbaar. Dit zijn straten, trottoir maar ook groenstroken, wadi's enz. Percelen die verkocht worden aan een particuliere eigenaar zijn niet openbaar.

18. Wat is compact bouwen?

Stedenbouwkundige clustering van bouwvolumes waardoor meer ruimte ontstaat voor gemeenschappelijk groen.

'compact' slaat op de verhouding tussen het beschermd woonvolume en de warmteverlies oppervlaktes. Als voorbeeld: A is compacter omdat er meer gevel- en dakoppervlak is dan B.

Dit kan ook in de stedenbouw toegepast worden zodat woningen meer gebruik maken van elkaar. Door bijvoorbeeld een gevel te delen als woning-scheidende wand. Zo ontstaan bijvoorbeeld woonclusters die ook minder eigen grond nodig hebben. Hieronder is het stedenbouwkundige model van A minder compact dan B.



19. Wat is de plangrens?

De plangrens van het gebied is als aangegeven op de kaart die als bijlage is opgenomen. De grens van het ontwikkelgebied voor woningbouw is aangegeven met een rode lijn. Daarbij hoort ook (een gedeelte van) de paardenbak bij de entree van de huidige manege, deze ontbrak nog bij eerdere kaarten. Zie bijlage.

20. Hoezo een goed plan? wij praten nu toch over het idee en nog niet over concrete plannen?

Het doel is om tot een breed gedragen plan te komen. We praten zeker nog niet over plannen, alleen over het opstellen van voorlopige uitgangspunten die voorgelegd gaan worden aan het college. Vervolgens gaat de ontwikkelaar (Trebbe) het stedenbouwkundig plan verder uitwerken.

21. En....kunnen we in deze wijk ook eens kleurrijke architectuur aanbieden. Hebben we hier invloed op?

In deze fase kunt u uw wensen uitspreken voor uitgangspunten die we de ontwikkelaar meegeven. De architectuur, kleuren en materialen worden in overleg met Welstand bepaald op basis van een nog vast te stellen beeldkwaliteitsplan. Uiteraard moeten die passen bij het gekozen stedenbouwkundige plan. Vooruitlopend hierop kunnen we voorkeuren vanuit de buurt en toekomstige bewoners meenemen.

- 22. Als de manegewijk zijn manege verliest dan blijven alleen de straatnamen over die herinneren aan de manege. Komt er in het nieuwe plan ook iets terug dat refereert aan paarden b.v. waterpartijen of groenstroken in de vorm van een hoefijzer?**

De intentie is zeker om meer dan alleen straatnamen te laten refereren aan de manege. In welke vorm dit precies zal zijn kunnen we nu niet bepalen en laten we aan de creativiteit van de architecten van de ontwikkelaar over. Het thema nemen we op in de uitgangspunten.

- 23. Ik ben bang dat als we voor veel groen willen gaan, we dan de hoogte in moeten?**

Een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen leidt tot meer ruimte in het openbare gebied maar de wijze waarop dit stedenbouwkundig wordt ingepast en welke hoogtes daarbij worden toegepast is onderdeel van de vervolgstudie. We nemen de reacties die gaan over hoogbouw daarin mee.

- 24. Ik neem aan dat de oude manege volledig afgebroken wordt ondanks historie?**

De kwaliteit van de bestaande bebouwing is slecht en de gebouwen zijn niet echt geschikt voor woningbouw.

Desalniettemin zal er in deze tijd van circulair bouwen eerst gekeken worden naar herbestemmingsmogelijkheden van de oorspronkelijke schuur. Mocht dit niet in te passen zijn kijken we naar hergebruik van materialen of een referentie naar de plek/volume zodat de historie van de plek "leesbaar" (herkenbaar) blijft.

Verkeer

- 25. Waar komt de ingang van de nieuwe wijk?**

Dat is op dit moment nog niet bepaald. Dit wordt nader vastgesteld op basis van de wensen vanuit de participatie, stedenbouwkundige en verkeerstechnische uitgangspunten. Aansluiting komt in ieder geval niet in de bocht van De Zuid vanwege verkeersveiligheid. In verband met zichtbelemmering.

- 26. Waar precies op de Concourslaan zou de ontsluiting moeten komen?**

Er is niet bepaald dat deze op de Concourslaan komt. Een onderzoeksmogelijkheid is het aansluiten aan de zuidzijde, tussen het fietspad en huisnummer 89.

- 27. Is er naast openbaar groen ook ruimte voor parkeerplaatsen met zo veel huizen?**

Hiervoor worden de geldende parkeernormen gehanteerd.

- 28. Kunnen wegen door deze wijk speels aangelegd worden om de snelheid te drukken.**

Dit is een aandachtspunt om mee te nemen in het ontwerp/stedenbouwkundig plan.

- 29. Er ligt al een plan voor de bocht bij de Pimpernel. In hoeverre is er nog de mogelijkheid om daar een rotonde te realiseren? / Is een rotonde een aanpassing? Niet te ingrijpend en daarmee nog wel te realiseren? / Als een t-splitsing wel mogelijk is als later aanpassing waarom een rotonde dan niet? Is toch ook een vorm van splitsing!**

De aansluiting Pimpernel met De Zuid wordt voor de zomer aangepast met een middengeleider tijdens het wegonderhoud. Met de aanleg van de middengeleider is het mogelijk om voetgangers en fietsers in twee etappes veilig te laten oversteken. Deze aanpassing is middels raadbesluit vastgelegd. De aanleg van een rotonde is niet aan de orde.

- 30. Is het handig om nu De Zuid te veranderen bij Pimpernel en daarna nog een keer alles op de schop voor de ontsluiting van de nieuwe wijk?**

Aansluiting bij de Pimpernel zit nu in de uitwerking, de aansluiting met het plangebied niet. Voor de laatste hoeft niet alles op de schop.

- 31. Is er ook nagedacht over het verlaten van het dorp via de rotonde? Dit is nu al druk en met 150 nieuwe woningen (en auto's) voorzie ik daar ook een probleem ontstaan.**

Er is gekeken naar de huidige verkeersintensiteit (o.b.v. verkeersstellingen). Hieruit blijkt dat de toename aan verkeersbewegingen met de komst van deze ontwikkeling geen problemen oplevert.

- 32. Ik vraag me af komt er nog een fietspad/stoep langs de lipizzaner naar De Ruiter / De zuid?**

Dit wordt bekeken in de verdere planuitwerking.

- 33. Hoe zit het met fiets- en wandelverkeer naar het winkelcentrum zuid?**

We zullen dit als aandachtspunt in de uitwerking meenemen.

Water

34. Kan het hemelwater opgevangen worden en weer gebruikt worden voor doorspoelen toilet?

Opvangen van regenwater en infiltratie is mogelijk. Gebruik voor doorspoelen toilet is geen uitgangspunt in verband met technische bezwaren

35. Er is toch helemaal geen sloot in de buurt die altijd vol water staat?

Er ligt een sloot buiten het plangebied parallel aan de Dronterweg, deze is watervoerend.

Groen

36. Begrijp ik het goed dat de huidige groene zones rond de planlocatie dus buiten het te ontwikkelen gebied vallen?

Ze maken wel onderdeel uit van het plangebied maar zullen worden ingepast in een integraal groen plan.

37. Hoe weten wij de waarde van de groenstroken?

Worden door (bomen)deskundigen in kaart gebracht.

38. Is er recent flora en fauna onderzoek gedaan naar de reeds aanwezige bijzondere flora en fauna (bijvoorbeeld vleermuizen?)

Er zijn onderzoeken uitgevoerd en deze zullen worden geactualiseerd

39. Het kwam net al even ter sprake, de huidige groenstroken. Deze blijven, begreep ik van Erwin Zwaan. Die vallen dus buiten het plangebied. Blijven ze buiten het gebied, ook als er misschien extra vierkante meters nodig zijn om het plan financieel mogelijk te maken?

Zie vraag 36. Het groene raamwerk blijft gehandhaafd.

40. Hebben de hondenbezitters straks evenveel ruimte?

Ja.

41. Gaat de inventarisatie van huidige staat van bomen ook gedeeld worden met omwonenden?

Het onderzoek naar de bomen zal onderdeel uit maken van het bestemmingsplan en is dus openbaar toegankelijk.

42. Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening met struiken en bomen behouden zouden blijven.

Klopt dit? Dit is onderdeel van de stedenbouwkundige studie. Groenvoorzieningen worden daar waar mogelijk en afhankelijk van de kwaliteit en toekomstwaarde zoveel mogelijk ingepast in het plan.

Hierbij zal ook rekening worden gehouden met de wensen uit de buurt.

4. Presentatie bijeenkomst 14 april

uitkomsten participatie in voorlopige richtlijnen 'Wonen aan de Zuid' Dronten



uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten

inleiding

huidige situatie / plangebied / historie / beleid / uitgangspunt

uitkomst participatie en voorlopige richtlijnen

1. woonprogramma
2. stedenbouwkundige structuur
3. infrastructuur en parkeren
4. water
5. groen / natuurinclusief bouwen

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten

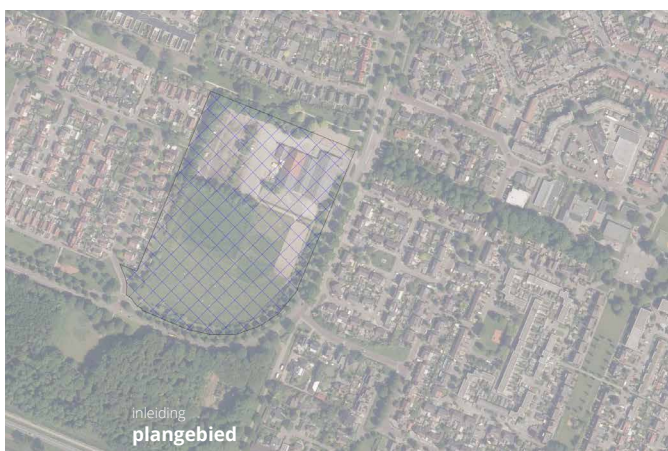
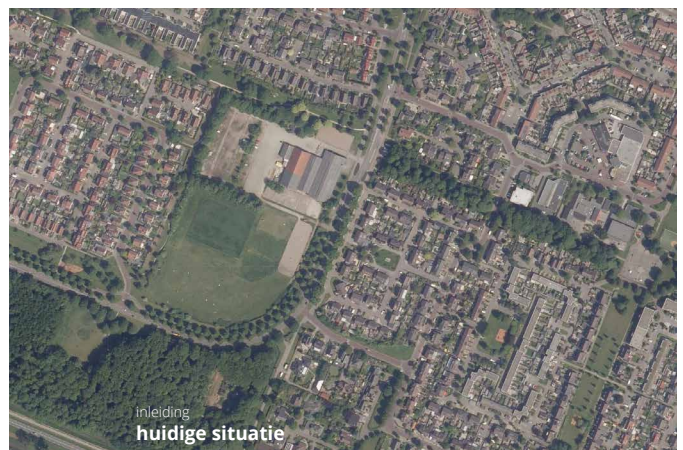
inleiding

huidige situatie / plangebied / historie / beleid / uitgangspunt

uitkomst participatie en voorlopige richtlijnen

1. woonprogramma
2. stedenbouwkundige structuur
3. infrastructuur en parkeren
4. water
5. groen / natuurinclusief bouwen

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten





inleiding historie

beleid

- **structuurvisie**
Flevomanege is een ontwikkellocatie als er woonbehoefte is => is er
- **woonvisie**
toelichting bij participatie en voorlopige richtlijnen
- **bestemmingsplan**
huidige bestemming Sport - Manege => aanpassen
huidige bestemming Groen => handhaven



Agrarische bouwpercelen



inleiding historie

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten



Bestemmingsplan Woongebieden Dronten (d.d. 31-01-2019)

inleiding beleid

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten

inleiding beleid

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten

uitgangspunt

- **ambitie**
• woningen realiseren op de locatie van de Flevomanege
- **uitgangspunten**
• verplaatsing van de Flevomanege naar andere locatie in Dronten
• een kwalitatief goed en haalbaar plan

inleiding

huidige situatie / plangebied / historie / beleid / uitgangspunt

uitkomst participatie en voorlopige richtlijnen

1. woonprogramma
2. stedenbouwkundige structuur
3. infrastructuur en parkeren
4. water
5. groen / natuurinclusief bouwen

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten



woonprogramma

uitkomst participatie



- wens voor vrijstaande woningen op grote kavels als aansluiting op / doorzetting van de aangrenzende buurten
- een mix aan doelgroepen / woningtypen
- geen danwel zeer beperkt appartementen (zeker geen 'hoogbouw')
- ook aandacht voor doelgroep senioren, oa soort (knarren)hofje/woonerven
- bijzondere woonvormen (combinatie jongeren/ouderen)
- ook kleine huishoudens
- ook betaalbare woningen (huur/koop) voor kleine huishoudens zoals starters

woonvisie 2016-2021 - groeien met kwaliteit

veel senioren willen wonen op locaties in of nabij een wijk- of dorpscentrum gemeente wil de kansen benutten => locatie Flevomanege is kans

- meer doorstroming
- en goede mix van doelgroepen zal leiden tot meer diversiteit en levendigheid

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten

woonprogramma

voorlopige richtlijnen:

- verschillende woningtypen t.b.v. verschillende doelgroepen
- belangrijk deel is de doelgroep 55+ => zowel appartementen als grondgebonden (nultredewoningen) woningen
- grondgebonden 55+ => mogelijkheid onderzoeken voor bijzondere woonvormen zoals bijvoorbeeld 'hofje' of op andere wijze geschakeld
- grondgebonden, ook geschikt voor 55+ => parkeren zo dicht mogelijk bij de woningen
- enkele doelgroepen vragen om een bepaalde vorm van meer gestapelde bouw, daarom toch een beperkt aandeel koop/huurappartementen
- aandeel grote vrijstaande woningen beperken aangezien deze al veel in de omliggende buurten aanwezig zijn
- voor kleine huishoudens en starters - als onderdeel van rijenwoningen - bijvoorbeeld boven- en benedenwoningen te ontwikkelen
- alle woningen (uitgezonderd starterswoningen) moeten voldoen aan het basispakket Woonkeur
- inrichting van de openbare ruimte extra aandacht voor toegankelijkheid

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten

Woningtype	Aandeel
Appartementen	15 - 25 %
• (55+) koop / huur vrije sector	
Grondgebonden woningen	75 - 85 %
• Koop vrijstaand (gezinshuishoudens regulier)	
• Koop tweekap (gezinshuishoudens regulier)	
• Koop grondgebonden 55+ (een Knarrenhof of een variant hierop kan hiervan onderdeel uitmaken)	
• Koop rijen (gezinshuishoudens klein en/of starters)	

voorlopige richtlijnen

woonprogramma

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten



stedenbouwkundige structuur

uitkomst participatie



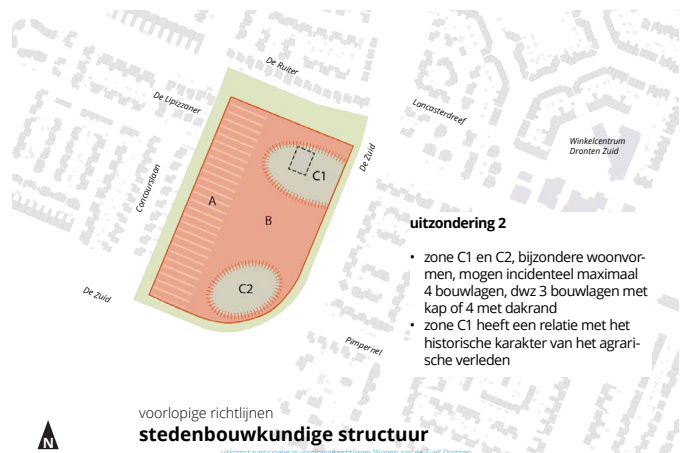
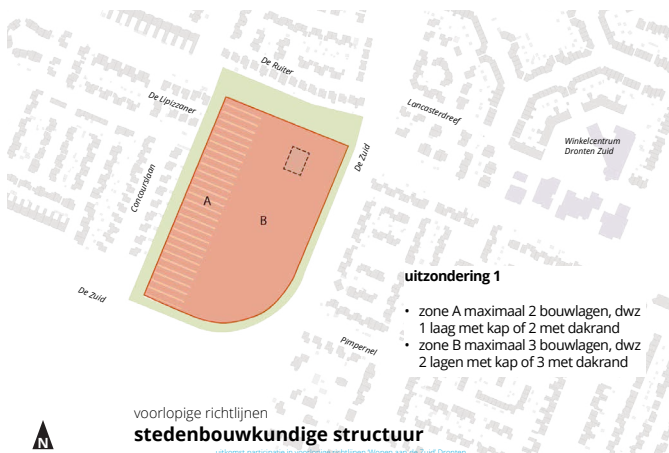
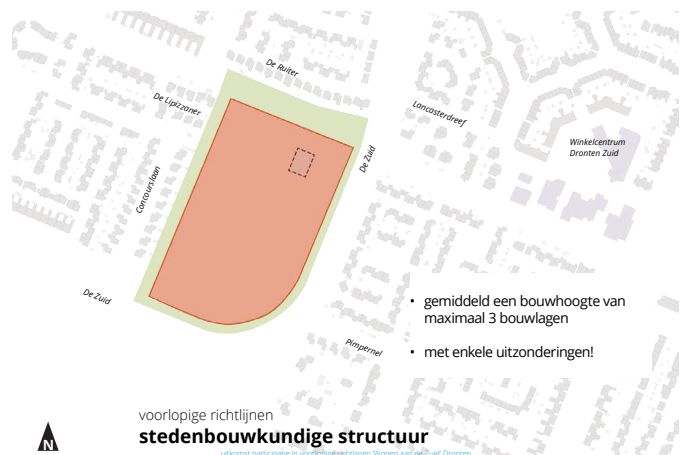
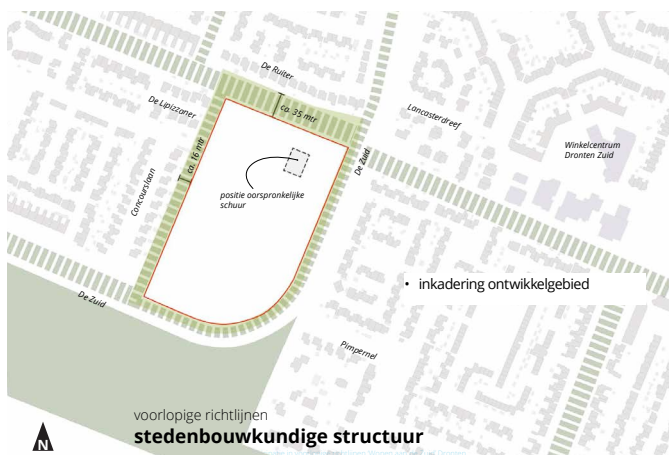
- behoud van het groene karakter/identiteit van de plek door inpassing kwaliteits en beleevingsgroen in het nieuwe plan
- historie van de manege afleesbaar houden in de nieuwe wijk
- zeer vaak is geen hoogbouw genoemd
- vaak is een maximum hoogte van 3 bouwlagen genoemd
- enkele keer genoemd is dat de in de bocht bij De Zuid of op de plek van de huidige manegegebouwen eventueel iets meer hoogte (4 tot 5 bouwlagen) kan
- enkele keer is genoemd dat 2 tot 3 bouwlagen te hoog is
- meerdere keren genoemd zijn bijzondere woonvormen of woonclusters
- meerdere keren genoemd is een zachte overgang naar de aangrenzende buurten (Concourslaan/De Ruiter) - let op inijk/privacy/schaduwwerking aangrenzende woningen - niet te hoog aan de rand
- meerdere keren is aangegeven dat de zuidzijde als entree of visitekaartje van Dronten moet worden gezien

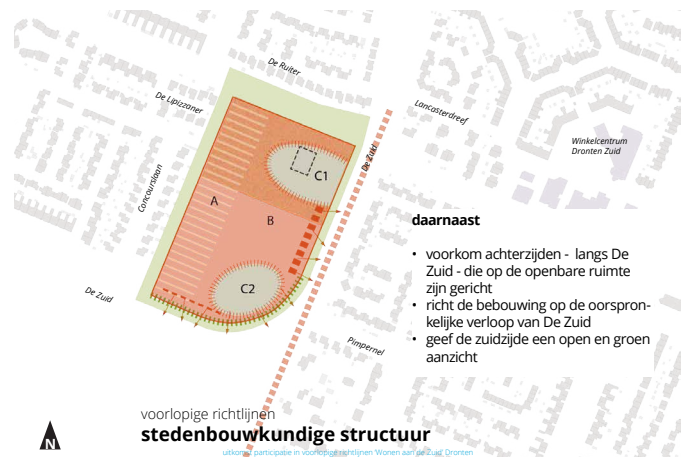
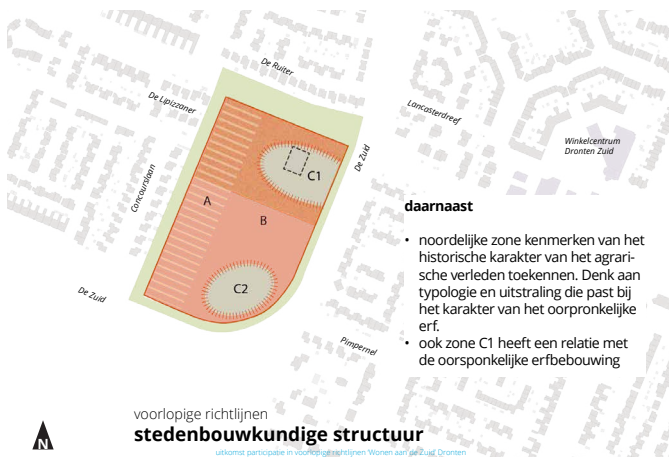


- meerdere keren benoemd dat verwacht wordt dat de dichtheid te hoog zal worden en ten koste van het groen zal gaan
- meerdere keren benoemd dat verwacht wordt dat vrijstaande woningen met een grote tuin een groen karakter geven
- geen schuttingen richten op openbaar gebied
- schuurwoningen/kappen/een dozen/historische stijl met verwijzing naar het agrarische verleden/ appartementengebouw rond in de bocht

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten





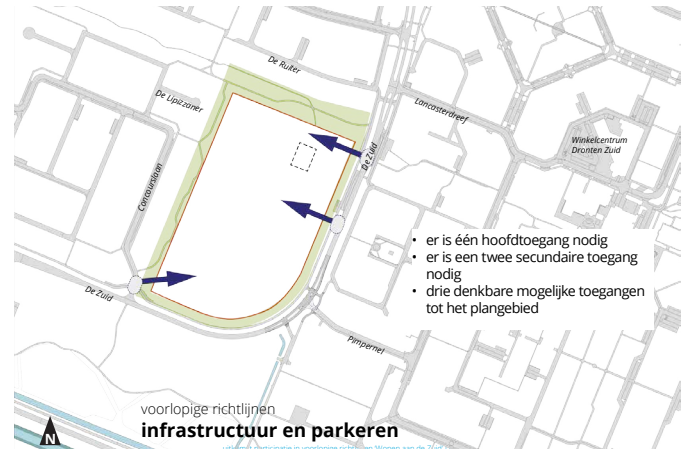
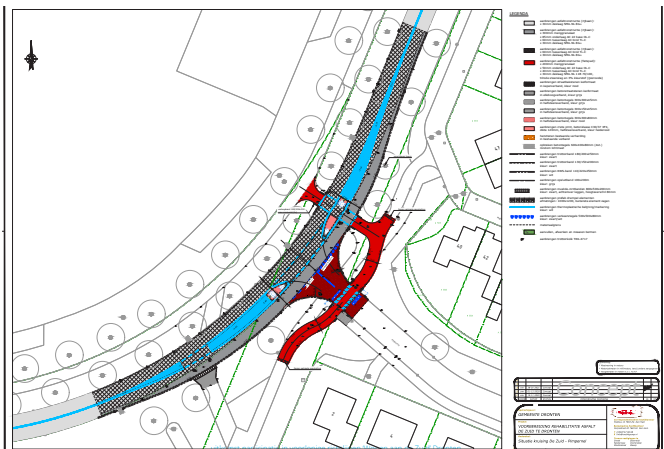
infrastructuur en parkeren

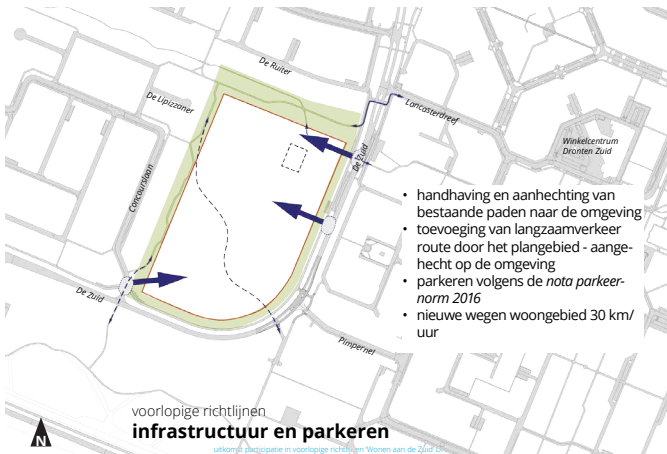
uitkomst participatie



- vaak genoemd voorkeur te hebben voor één hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied
- enkele keren voorkeur voor twee ontsluitingen genoemd
- verschillende voorkeuren voor de plaats van de ontsluiting - niet-wel bij de Concourslaan / bij de Pimpernel / oovonde met Lancasterdreef / oorspronkelijke toegang van de manege
- vaak aandacht gevraagd voor de hoeveelheid verkeer en de snelheid op De Zuid
- geregeld de suggestie voor een rotonde bij de Pimpernel aangehaald
- vaak aandacht gevraagd voor behoud en betere aanhechting van fiets- en voetpaden
- geregeld aandacht gevraagd voor veilig oversteken van De Zuid
- suggestie voor speelse weg door nieuwe woongebied om snelheid te beperken
- enkele keren aandacht gevraagd voor voldoende parkeerplaatsen

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten





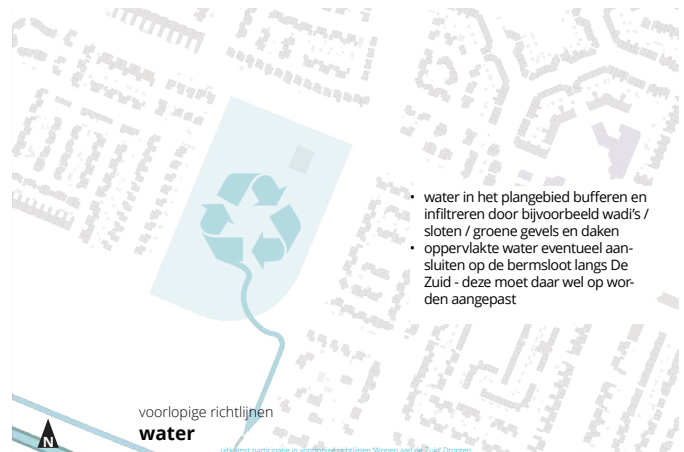
waterstructuur

uitkomst participatie



- slechts enkele reacties op de inpassing van water
- de combinatie tussen openbaar groen, water en speelplekken wordt het meest genoemd
- de toepassing van sloten in relatie tot huidige agrarische karakter wordt genoemd
- er wordt aandacht gevraagd voor ongewenste insecten en ongedierte die water met zich meebrengt
- er wordt aandacht gevraagd voor groene daken

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten



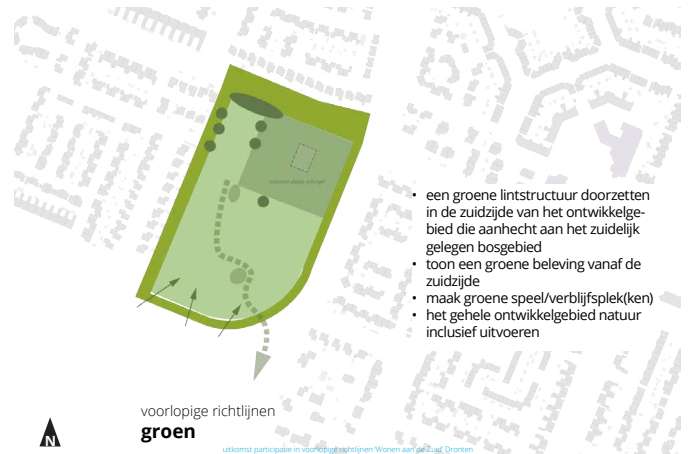
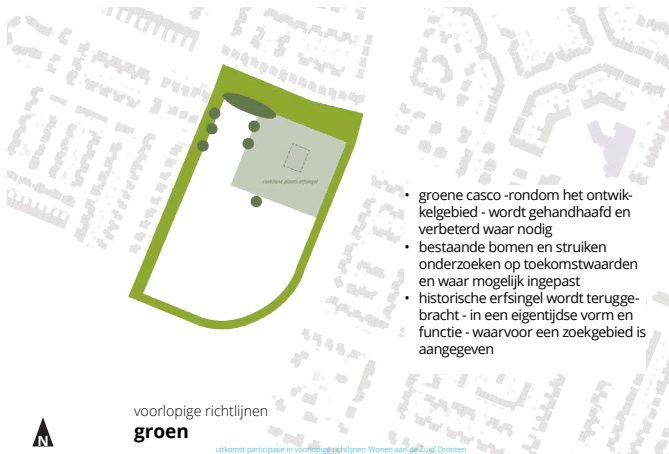
groenstructuur

uitkomst participatie



- vaak aandacht gevraagd voor behoud van de bestaande groenstructuur langs de randen van het plangebied
- vaak aandacht gevraagd voor het inpassen van bestaande bomen en struiken
- aantal keren wordt een natuurlijke speeltuin (en de relatie met de manege / paarden) gesuggereerd, in combinatie met water/wadi's
- daarnaast geeft een enkeling mee:
 - inpassen van fruitbomen in relatie tot boeren erf
 - geef biodiversiteit aandacht

uitkomst participatie in voorlopige richtlijnen Wonen aan de Zuid Dronten



5. Overzicht alle reacties bijeenkomst 14 april.

Onderstaand de chatberichten van de bijeenkomst en de reacties die via de reactieformulieren zijn binnen gekomen. De chat is geanonimiseerd. Het is door het anonimiseren en omdat soms gereageerd werd op wat er gezegd werd i.p.v. op wat er is geschreven niet altijd te herleiden waarop gereageerd werd. We delen de chatberichten op deze wijze zodat er overzicht is van de reacties tijdens de diverse bijeenkomsten.

	bijeenkomst 14-4-2021
1.	wordt dit opgenomen?
2.	De vergadering wordt niet opgenomen.
3.	Waarom niet?
4.	De chat wordt vastgelegd en vanaf 15 april is er ook de mogelijkheid om uw reactie achter te laten via een reactieformulier via https://dronten.ikpraatmee.nl/wonenaandezuid
5.	Kun je na afloop van deze avond naast een reactie op de site ook documenten met de projectgroep delen? Tot nu toe was die mogelijkheid er niet op de site
6.	Zijn er plannen om in het plangebied ook ruimte te bieden voor x% studentenhuisvesting of is dit niet in scope?
7.	Hoe hoog zouden die appartementen dan moeten worden? Ivm geen hoogbouw?
8.	Is de wens nog steeds circa 150 woningen?
9.	Wat gaat de gemeente doen aan het verzoek van het rijk om 25 % van de nieuwbouw te besteden aan de senioren woningen 25% van 150 woningen is 37 woningen voor senioren
10.	Goed plan, benieuwd naar de uitwerking!
11.	Hoogbouw C1: hoe wordt privacy gewaarborgd voor de Ruiter?
12.	Hoe zit het met de geluidshinder van de zuid groen dempt geen geluid.
13.	Blijft 150 woningen het uitgangspunt?
14.	Ziet er op zich goed uit, maar ik zou graag maximaal 3 bouwlagen zien zonder uitzondering. Dit om de dorpse uitstraling te houden
15.	Klinkt als een goed plan. Fijn dat er veel suggesties van de vorige avonden zijn meegenomen.
16.	Mee eens
17.	Wat wordt er bedoeld met de verdichting langs de Zuid?
18.	Dank je, een geruststelling!
19.	En inderdaad complimenten voor het meenemen van alle opmerkingen eerder
20.	De woningen zijn gericht naar de zuid. Neemt de groenstrook veel zonlicht weg
21.	Er wordt gesproken over historisch karakter behouden. Hoe gaat dat vorm gegeven worden?
22.	Hoogbouw aan de zuid in C1 4 hoog is niet wenselijk vanwege privacy en schaduw werking op tuinen op de ruiter
23.	Waar is de aansluiting ontsluiting nu gepland

24.	Goeden avond. U geeft aan dat er vaak aangegeven is 3 lagen. Waarom gaat u naar 4 lagen
25.	Aan wat voor bijzondere woonvormen wordt gedacht? En zijn er partijen waarmee de gemeente concreet in gesprek is wat dit betreft?
26.	De Ruiter gaat nogal inkijk krijgen in de tuin, vanuit de hoogbouw vanuit zone C-1 zoals aangegeven zeker niet de wens!
27.	De Noordelijke zone kenmerkt zich door het historisch karakter van het agrarisch verleden. Wat betekent de opmerking dat gedacht moet worden aan "typologie en uitstraling". Wat wordt hiermee bedoeld?
28.	Het huidige fietspad tussen de ruiter en de manege blijft die bestaan ? geeft een indruk dat er weinig of veel ruimte zit tussen bebouwing en de achtertuinen van De Ruiter
29.	En Waarom een verschil in noordelijke en zuidelijke zone vwb typologie en uitstraling
30.	Ik zou in C1 1 woonlaag gaan verwijderen om de buurt gerust te stellen
31.	Henk mee eens!
32.	Waarom gekozen voor 4 woonlagen in C1? Waarom kan dit niet drie lagen zijn?
33.	Is er al meer bekend over de toegangswegen naar deze wijk?
34.	Graag niet vanuit de Concourslaan!
35.	Ik zou de 4e laag naar C2 verplaatsen, daar is geen inkijk.
36.	Mee eens
37.	4 woonlagen doet niet alleen wat met de privacy van de omliggende wijken, maar ook met de privacy van de vrijstaande / 2-onder-1 kap woningen in de nieuw te bouwen wijk.
38.	Mee eens, 4 lagen verplaatsen naar C2 vanwege inkijk die daar niet al zijn.
39.	Worden dewoningen gebouwd met nul op de meter.
40.	Mogen we rekenen op een mooie en duurzame vorm van bouwen ipv de blokkendozen zoals aan de Noord?
41.	Dan doel ik op C1/C2
42.	Als er concreet nog geen ideeën zijn voor concrete woonvormen waarom is dan nu al bepaald dat er appartementencomplexen moeten komen?
43.	Alle bewoners van De Ruiter hebben bij de eerste en deze bijeenkomst aangegeven dat we niet hoger wensen dan 3 woonlagen!! Daar is deze bijeenkomst toch voor.
44.	Wat is incidenteel in dit verband: hoeveel keer 4 bouwlagen?
45.	4 bouwlagen in een appartementencomplex is niet alleen hoogte maar ook een groot blok. Dat alleen al kan nadelig zijn voor het gebied.
46.	4bouwlagen (C1) is 12 meter zoals net gezegd en echt te hoog. Bewoners aan de Ruiter hebben deze woningen gekocht door de privacy in achtertuin .en 12 meter hoog neemt dit helemaal weg. Zie niet hoe in groenstrook dit weggewerkt kan worden.

47.	Heeft Trebbe al woonprojecten elders gerealiseerd waar wij ons aan kunnen spiegelen?
48.	Incidenteel vier bouwlagen betekent alsnog dat het er permanent staat, en ik merk ook niet dat mensen dit een goed idee vinden. Zou toch graag horen dat dit nogmaals overwogen wordt
49.	De definitie van een bouwlaag houdt bij veel gemeenten in dat een zolder en een kelder niet als bouwlaag wordt gezien. De door u gebruikte definitie voor 3 bouwlagen klopt dan dus niet.
50.	(Door 1 leuk gevonden)
51.	U geeft aan 'laten we eerst het plan afwachten', maar in hoeverre is zo'n plan nog te veranderen straks?
52.	Hoe gaan jullie voorkomen dat Dronten-Zuid een senioren paradijs wordt en hoe willen jullie er voor zorgen dat jonge gezinnen willen blijven in het mooie Dronten-Zuid? 9 van de 10 jonge gezinnen (uit mijn sociale omgeving) zijn de afgelopen jaren naar Dronten-West vertrokken.
53.	(Door 2 leuk gevonden)
54.	Er is een intentieovereenkomst getekend met Trebbe. Is er met hen al gesproken over een anterieure overeenkomst inclusief planschade?
55.	Ik mis dat eerdere bijeenkomsten ook herhaaldelijk gezegd is dat men de ontsluiting niet wil bij de huidige inrit van de Manege. Verbaast mij dat ik dit niet terug zie.
56.	Ziet er uit als een mooi plan!
57.	Wordt er met de infiltratie van water bedoeld dat er geen plannen zijn voor het aanleggen van straatkolken zoals in de Gilden het geval is? Waterdoorlatende (poreuze) klinkers zijn een mooie optie, maar wanneer deze met vuil verzadigd zijn en het water nu vaak niet wegloopt bij hevige regenval loop, fiets en rij je door enorme plassen. Op dit moment regelmatig met natte voeten in de auto, is niet wenselijk.
58.	Is doortrekken van de waterstructuur naar de bestaande hoofdinfrastructuur groen nog een optie?
59.	Ambitieuze plan, ik ben heel benieuwd hoe het er uit komt te zien
60.	De groene speeltuin bij A zit vlak achter mijn huis. Daar is veel geluidsoverdracht van te verwachten. Ik wil geen pleisterplaats voor jongeren achter mijn huis.
61.	Geruststellend, duidelijke uitleg. Ik heb er vertrouwen in
62.	De donker groene stippen en ovaal, wat is de betekenis hiervan
63.	Gaat er een verbod gelden op het volledig bestraten van de tuin?
64.	Wat is de betekenis van de grote groene pijlen richting de brede groenstroken verder de manegewijk in? (in de laatste afbeelding)
65.	Duidelijk verhaal!
66.	Ik bedoelde meer wadi's en waterlopen doortrekken en uiteraard verbinden met een bestaande waterloop.
67.	Klinkt goed, ook fijn dat biodiversiteit en groene daken de aandacht heeft. Ik wil graag nog meegeven dat er goed gekeken moet worden naar de aansluiting van de wijk op de zuid. Ik fiets veel en op veel plekken in Dronten staan er vaak auto's op het fietspad te wachten tot ze de weg op kunnen rijden. Kortom; voldoende ruimte voor een wachtende auto tav de doorgaande fietspaden

68.	In aanvulling op mijn opmerking 'speeltuinen'. Waar ik voor vrees is dat er een pleisterplek ontstaat voor avondbijeenkomsten van jongeren met een biertje die voor onze woningen dan 'geluidsoverlast geven'. Dit gebeurt ook in het speeltuintje aan het begin van de Concourslaan, bierflesjes, glas...
69.	Goede plannen, vwb biodiversiteit en duurzaamheid. Dit maakt het voor alle doelgroepen en omwonenden een aantrekkelijk project
70.	Wij wonen op de t splitsing van het schelpenpad. hier loopt de uitgangsjeugd langs tot diep in de nacht. aub in deze omgeving geen speel/hangplek voor jongeren
71.	Helemaal mee eens ████████ 2 jaar geleden was er nog geen plan manege. Gereserveerd geld even op de bankrekening houden bij de gemeente en investeren in een veilige rotonde.
72.	Kan het schelpenpad rondom de manege verlicht kunnen worden in de toekomst omdat het nu een donker en eng karakter heeft zodra het donker wordt.
73.	██████ wat is nu uw punt?
74.	We hebben het toch over de woningen en niet over de verkeersplannen in de gemeente.
75.	Nou nou, ████████ !
76.	██████ heeft wel een punt want iedereen geeft aan laagbouw en in uw plannen staat bijzonder veel en hoge hoogbouw
77.	Hoe u misschien wel gelijk heeft, lijkt mij dit niet het juiste podium meneer .
78.	Flevomanege is pachter en was geen eigenaar
79.	In uw introductie gaf U netjes een samenvatting van het vorig gesprek, waarin vermeld staat zeker geen hoogbouw, nu geeft U aan dat C1 mogelijk hoogbouw wordt, dit komt niet overeen met de wensen uit ons vorig gesprek.
80.	De Ruiter, Concourslaan en Lipizzaner
81.	Het gaat om de het huidige aanwezige "volwassen" groen, nieuw groen duurt jaren voordat het weer op hoogte is.
82.	En de bewoners van de Zuid willen ook graag groen zien.
83.	Erfsingels waren vroeger in de historische tijd ca. 6 tot 9 (zelfs soms 12) meter breed. Bent u van plan deze breedte in het plan terug te brengen?
84.	Niet zomaar bomen kappen. Biodiversiteit staat hoog in de randvoorwaarden. Alle bomen in het gebied kunnen 100 jaar worden met het juiste beheer! Ook populieren en essen kunnen op de juiste wijze beheerd 100 jaar worden. Ik hoop dat u hiermee rekening houdt.
85.	Mits het maar geen belemmering is voor de zonnepanelen
86.	Dank u wel voor het benoemen van de Lipizzaner
87.	Het nieuw aan te leggen voet-/fietspad, is er rekening gehouden met geluidsoverlast van bromfietzers ed?
88.	De erfsingel is dus inclusief sloot? Niet veilig!
89.	Maar dus wel de historische breedte met meerdere functies. Prima antwoord Erwin!

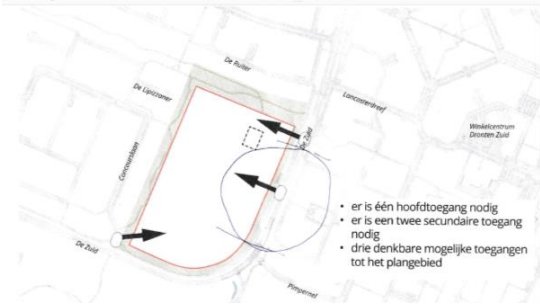
90.	De uitgangspunten binnen al heel wat concreter te worden, dank hiervoor. Zoals gezegd wel zorgen om het behoud van het groene karakter/afscheiding tussen De Zuid en Concourslaan/de Ruiter/Lippizaner. Door bestaande singel te behouden kun je een écht karakteristiek element behouden en daarmee een mooie overgang en afscheiding te realiseren/behouden
91.	Bedankt voor de informatie. succes
92.	Bedankt voor de nette presentatie en de antwoorden!
93.	Bedankt voor de informatie. Duidelijk en goed beantwoord. Succes met het vervolg en tot de volgende
94.	Bedankt, was duidelijk verhaal!
95.	Wederom dank, het geheel ziet er goed uit. Nu komt het aan op de uitwerking.
96.	Ik ben vooral heel benieuwd naar bijeenkomst 3
97.	We zijn erg nieuwsgierig naar de uitwerking. Bedankt voor de bijeenkomst en het meenemen van de wensen van de vorige avonden.
98.	Neem als randvoorwaarden ook de bijzondere fauna mee. Juist in de huidige bomen/struiken en gebouwen zijn mogelijk deze bijzondere soorten aanwezig.
99.	Worden de resultaten van vanavond en daarmee de "voorlopige" richtlijnen ook nog met de buurt gedeeld voordat deze aan de raad worden voorgelegd ter accordering?
100.	Ik neem aan dat de resultaten van vanavond ook meegenomen worden?
101.	Dank voor de presentatie en de logische uitwerking door stap voor stap er door heen te gaan en ons aan de hand mee te nemen. Dit schept natuurlijk verwachtingen. Indien bij de uitwerking straks geen herkenning is dan hebt U als gemeente heel wat uit te leggen en ook te repareren want dan is het vertrouwen volledig weg. Succes en ik hoop dat veel gerealiseerd kan worden
102.	Wanneer gaat er een infoavond over de stedenbouwkundige visie georganiseerd worden?
103.	Helaas weet ik dat architecten in een volkomen andere wereld leven als wij simpele bewoners. Let aub op, dit is echt een gevaar.
104.	Dank [REDACTED] en collega's
105.	Dankjewel!
106.	Dank jullie wel
107.	Dank
	Reacties via formulieren of mail
108.	Zojuist heb ik de filmpjes bekeken over het te ontwikkelen stuk grond van de manege aan de Zuid. Wij wonen zelf aan de Kamille. Graag zou ik mijn ideeën willen inbrengen. Ik zou heel graag betaalbare koophuizen voor starters in het plan opgenomen willen hebben. Het is nu zo lastig voor jonge mensen om hun eerste huis te kopen. Een heel mooie optie zouden deze woningen kunnen zijn: zie website startblock .nl De woningen zijn voor 90% circulair en geschikt voor 1/max 2 persoonshuishoudens. Verder zou het mooi zijn als er geen hoogbouw komt en het groene karakter van de wijk, ook op die plek behouden blijft.

109.	Ik kan helaas de bijeenkomst op 14 april niet bijwonen. Maar ik heb een paar eenvoudige vragen. Die vragen komen voort uit mijn beeld dat de exploitatie leidend is voor het gebied en de keuze voor een bebouwing in volume en stijl van de totale wijk daarmee onmogelijk wordt. wanneer de oorspronkelijke uitgangspunten die voor de wijk manege landmaten zijn gehanteerd worden gehandhaafd, wat betekent dat voor de bebouwingsdichtheid van dit gebied? Concreet hoeveel woningen kunnen dan in dat gebied gerealiseerd worden? - (wanneer ik het gebied op schaal 'uitknip 'en op andere delen van de wijk leg, lukt het mij niet tot het aantal nu geplande woningen te komen) - Nu is mijn beeld dat die uitgangspunten geen rol meer spelen. Wanneer dat beeld klopt, wat maakt dat het niet mogelijk is die uitgangspunten en dan gerelateerd aan de huidige ecologische normen, te handhaven? Is dat inderdaad geld? Ik zie uw reactie graag tegemoet.
110.	Betreft Ontwikkelplan Manege De Zuid N.a.v. de digitale bijeenkomst van 14/4 als 1^e mijn complimenten aan de gespreksleider die een deelnemer heel terecht corrigeerde die met namen van wel/niet betrokken personen strooide en daarmee wel erg stigmatiserend bezig was. Het plan, de presentatie, oogt goed. Wel heb ik nog de behoefte om wat punten te delen over het nieuwe en natuur inclusief bouwen. Daarnaast een volgens mij van belang zijnde <u>sturende maatregel</u> die nodig is voor een eigen verantwoordelijkheid van de nieuwe bewoners/huurders/kopers (waar ik niemand over hoor). T.a.v. het bouwkundige is het tegenwoordig mogelijk om in ieder geval te zorgen dat dakconstructies van voldoende sterkte zijn om vele zonnepanelen te dragen. Evenals platte daken van woningen of garages te voorzien van groen (veelal sedum achtige gewassen). Goed tegen opwarming, waterberging en microleven. Daarbij een aanbeveling om gevelbekleding, steen/hout te voorzien van ingemetselde neststenen voor o.a. mussen, vleermuizen en onder goten zwaluwen. Stimuleer het nieuwe bouwen in hout. Voordeel het vasthouden van de CO2 en is herbruikbaar materiaal. Een mooie uitdaging voor Trebbe dat een voorbeeldfunctie kan zijn. Ruimtelijk naar de Noord-Zuid van Dronten kijkend heeft de Noord een prachtig hoogbouw pand met hout “de Ferdinand” en ontstaat aan de Zuid mogelijk ook zo’n pand met hout en b.v. een paarden- of manegenaam. Of de woningen in laagbouw in hout zoals de Scandinavische bouw, past ook mooi landschappelijk en is vaak super geïsoleerd. Wel of niet hemelwater hergebruiken voor toilet en/of langer vast te houden in het gebied (wordt wel over gesproken). Voorzie de parkeerstroken van grastegels. Ben me er van bewust dat er dan weer klachten komen. Rommelig en niet begaanbaar met rollator etc maar tussen de auto afmetingen kunnen gewone stenen liggen voor in- en uitstappen. Het vlak onder de auto is dan waterdoorlatend en een plek waar het micro organisme en wormen de drainage verzorgen. Graag zie ik <u>politieke en bestuurlijke lef</u> door toekomst bestendige maatregelen te nemen. B.v. uit de achtergevel bij een terras max. 3 m. scheidingsmuren van steen, keienkorven, hout of kunststof. En een verbod om rondom schuttingen van die materialen te bouwen. Alternatief: b.v. direct (beton-) gaas schuttingen plaatsen en klimop aanplanten. Hedera is daarvoor bijzonder geschikt. Snelgroeiend weinig onderhoud en zeer goed voor natuur en dier (vooral vogels, bijen en vlinders). Een opmerking over het volledig betegelen is gemaakt. Hier past eigen verantwoordelijk die niet wordt genomen als er sturing ontbreekt. Stel vooraf grenzen. Voor de kleur van het schilderwerk, de pannen etc kan het ook dus dit moet ook kunnen!!! Vooraf helderheid schenkt vertrouwen. Dank voor het mogen inbrengen van bovenstaande en ik hoop dat het een bijdrage in de zienswijze oplevert.
111.	Er worden 3 punten aangegeven, waar de ontsluitingswegen zouden kunnen komen van de nieuwe wijk. 1 van die punten is recht tegenover bestaande woningen aan de Majoraan. Dat zou betekenen dat mensen daar veel overlast van zo'n weg ondervinden. Dus deze optie schrappen.

112.	1. Worden er onder de appartementen parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners van de hoogbouw ?? 2. Voor de ouderen onder ons (waartoe ik ook behoor) zou ik graag hier en daar bankjes geplaatst zien. "Wandelen in de wijk" is dan ook een optie voor bewoners die minder goed ter been zijn.
113.	Wij hebben kennis genomen van de voorlichting op 14 april. Bij de ontsluiting van het project is door [REDACTED] genoemd dat de gemeenteraad in 2019 een akkoord heeft gegeven op de herinrichting van o.a De Zuid. In dit besluit is ook een aanpassing van de Pimpernel opgenomen. Conclusie was dat er geen rotonde kan komen bij de Pimpernel. Was de gemeenteraad in mei 2019 op de hoogte dat er een ontsluiting moest komen voor plan de Manege. Wij hadden zitting in de werkgroep herinrichting De Zuid. Wij kunnen ons niet herinneren dat er in de werkgroep ooit is gesproken over de ontsluiting van de Manege. Wij waren in de veronderstelling dat er vanaf de Boeg tot de Landmaten alleen het asfalt zou worden vervangen. In de planning wordt na 21 mei 2021 gestart met het asfalteren van de De Zuid van De Boeg tot de Landmaten. Is het niet veel verstandiger om deze fase op te schorten tot er duidelijkheid is over de ontsluiting van de Manege. Na vaststelling van de ontsluiting de laatste fase van de herinrichting van De Zuid opnieuw aanbesteden en uitvoeren. Zo voorkom je wellicht dat er nu geld wordt besteedt aan de Pimpernel terwijl in een later stadium blijkt dat door de ontsluiting van de Manege opnieuw kosten zouden moeten worden gemaakt.
114.	Lezers goeden morgen, Hierbij onze reactie naar aanleiding van de presentatie gebied aan de Zuid op 14-04-2021. Dank u wel voor de presentatie en uitleg hierover en de mogelijkheid dat we hierop mogen en kunnen reageren. Punt27 Er wordt op te tekening een mogelijk voet, fietspad weergegeven. Wij denken dat deze zou kunnen lopen van de ingang Concourslaan richting de huidige uitgang manege, hiermee zorg je dat de nieuwe bewoners kunnen lopen of fietsen richting winkelcentrum Zuid en het gezondheidscentrum. Dit kan goed realiseerbaar zijn in de vorm van de huidige schelpenpaadjes. Voorkom dat alles wordt dicht bestraat, en laat bromfietser ed, gebruik maken van de voorzieningen aan de Zuid. Hiermee voorkomen we ook extra geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners en omwonenden. Tevens zouden wij willen voorstellen om het bosgebied zuid van de Zuid meer te ontsluiten en hier ook wandel/schelpenpaden te realiseren voor de hondenbezitters. Een speelplek voor kinderen en jongeren realiseren centraal in de nieuwe wijk, dat voorkomt dat de huidige omwonenden meer geluidsoverlast krijgen. De provincie wil nog meer bos en bomen realiseren. Daar de grond hier voor schaars is, zou realisatie mogelijk zijn in nieuw aan te leggen woonwijken. Gebruik dit gegeven en prop de wijk niet vol met 150 woningen maar realiseer zoals bijna overal in Dronten, wijken met veel groen. In de presentatie wordt samengevat de meningen/chats van de omwonenden. Hierin geeft u aan dat vaak is genoemd max 3 bouwlagen. Volgens ons zou dit een enkele keer moeten zijn, alle reacties bekijkende. Vandaar dat er nu plotseling in het plan gesproken wordt over 3 tot 4 bouwlagen. Bijna alle omwonende, reacties geven aan geen hoogbouw te willen/wensen. Tevens wordt er aangegeven dat de te realiseerde woningen moeten passen in de wijk en dat als er hoogbouw gaat plaats vinden, om in een bepaalde behoefte te kunnen worden voorzien, doe dat dan in het ontwikkelgebied aan de Noord. Er wordt ons gevraagd als omwonende mee te denken in de ontwikkeling van het gebied en waar de behoeftes liggen. Volgens ons worden wij wel gehoord maar wordt niet naar ons geluisterd. Om het plan haalbaar te maken moeten er 150 woningen worden gerealiseerd. Gezien de reacties en chats denken wij dat dit bijgesteld moet worden. Maar dat past natuurlijk niet in het plan van de project ontwikkelaar. Blijft de vraag, waarom maar een projectontwikkelaar?. Als u de uitkomsten naar het college en de raad gaat, hoop ik dat u ook alle reacties/chats van de omwonende er bij doet en niet alleen de door u gemaakte samenvatting.
115.	Ontwikkeling de Zuid Geachte [REDACTED] Naar aanleiding van de digitale bijeenkomst op 14 april 2021 rondom Wonen aan de Zuid willen wij met u onze gedachten en wensen delen m.b.t. het geschetste ontwikkelingsplan de Zuid en de in dat kader gepresenteerde uitgangspunten als voorstel voor de gemeenteraad en die tevens dienen als basis voor het plan van de projectontwikkelaar. Uit de op 14 april gepresenteerde samenvatting van de uitkomsten van de participatie bijeenkomsten van 1 en 3 maart 2021 is duidelijk naar voren gekomen dat en wij citeren letterlijk "geen dan wel zeer beperkte/appartementen (zeker geen hoogbouw)" in het gebied de Zuid zou moeten plaatsvinden. Tot onze verbazing blijkt dat in de bijeenkomst op 14 april een plan met uitgangspunten wordt getoond met een stedenbouwkundige structuur waarbij op twee locaties, C1 en C2, appartementen komen. Ons bezwaar ligt in de planning van de appartementen op locatie C1. Het bezwaar ligt zowel in de keuze voor de locatie voor C1 als ook in de hoogte van de appartementen op locatie C1. Er is gesproken over 3 bouwlagen (met kap) en waarschijnlijk 4 bouwlagen (met dakrand). De C1 locatie wordt gesitueerd op de plek van de schuur met het rode dak van de huidige bebouwing. Aangegeven is dat de C1 locatie niet direct in het grensgebied zal staan en dat men in de vervolgfase hierop terugkomt. We willen graag nader geïnformeerd worden over de exacte locatie van het C1 gebied. Appartementen met 4 bouwlagen is te hoog voor ons als de bewoners aan de Ruiter. Met name het plaatsen van balkons op de noordzijde van de appartementen zijde betekent dat we direct inkiijk hebben in onze tuinen en daarmee een inbreuk wordt gedaan op de privacy van onze tuinen. Graag worden we op de hoogte gehouden op welke zijde de mogelijk balkons geplaatst worden. Worden deze aan de oost west of zuid zijde geplaatst. Komen er balkons aan de noordzijde dan wordt de invulling van beplanting in het 35 meter

	tussenstuk van groot en doorslaggevend belang. Wij verzoeken wij u met nadruk om de bestaande beplanting in het huidige gemeentegroen en de bomen en beplanting rondom en bij de buitenbak te laten staan. Deze aanplant is in overleg met de omwonenden medio 1992 geplaatst, is ruim 25 jaar oud en heeft een bepaalde hoogte bereikt die ons veel privacy geeft. Het belang van deze boomsingel is dat de inkijk vanuit de toekomstige bebouwing op onze tuinen aan de Ruiter 1-17 niet mogelijk is en dat daardoor de privacy van onze tuinen blijft bestaan. Dus inspraak rondom de wijze van inplanten van bomen in de buitenbak van de manege vinden wij als bewoners van de Ruiter noodzakelijk. Graag willen wij nader met u van gedachten wisselen over onze zorgen en wensen. Met vriendelijke groet, Namens de bewoners aan de Ruiter.
116.	Het lijkt ons een mooie wijk te worden, maar als inwoner van Dronten, vraag ik mij wel af of deze woningen voor kopers die daar willen gaan wonen (Oudere Drontenaren die een grote woning achterlaten) worden gebouwd of dat deze woningen ook door beleggers kunnen worden opgekocht. Dat laatste lijkt ons niet gewenst.
117.	Ontsluiting plangebied. Er wordt binnen het participatietraject meerdere keren voorgesteld om de ontsluiting van dit inbreidingsplan op te lossen via een rotonde ter hoogte van de Pimpernel. Bij de beantwoording wordt de indruk gewekt dat dit bij voorbaat al wordt afgewezen. Binnen een participatiegedachte zou dit toch niet aan de orde moeten zijn. Welke argumentatie / (externe) studie ligt aan deze afwijzing ten grondslag? Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is voor te stellen dat een centraal gelegen ontsluiting veel meer de voorkeur heeft. De verkeersbelasting op de woonstraten binnen het woongebied wordt dan veel gelijkmatiger verdeeld dan bij een ontsluiting in een van de hoeken. Een rotonde bij de Pimpernel lijkt juist ook een heel goede oplossing voor een betere beheersing van de forse verkeersstromen vanuit/naar de Kruidenbuurt. Tevens zal dit zorgen voor een beperking van de nogal eens te hoge verkeerssnelheid op dit deel van De Zuid en kan er gelijktijdig een veiligere aansluiting worden gemaakt op het "oude" stukje ontsluitingsweg De Zuid voor de woning en de bijvereniging. Ontsluiting nabij de kruising/fietspad De Zuid-Concourslaan moet worden voorkomen. Een te hoge verkeersdruk hier moet worden voorkomen. De door de bewoners van de Concourslaan gemaakte opmerkingen worden van harte ondersteund. Op de op 14 april getoonde richtlijnen voor de infrastructuur zijn 3 mogelijke toegangen aangegeven, echter niet die van de hiervoor bedoelde rotonde. Mag worden aangenomen dat bij de voorbereiding van de (binnenkort uit te voeren) reconstructieplannen van De Zuid geen rekening is gehouden met dit nieuwe inbreidingsplan? Concluderend zouden alleen de oostelijk gelegen ontsluitingsoptie en die van de rotonde, onderdeel moeten worden van de uitgangspunten voor de planuitwerking door de stedenbouwkundige.
118.	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. <u>Kwaliteit bebouwing terrein</u> 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 appartementsgebouw 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 synchroon. 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. <u>Groen/Natuur</u> 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.
119.	Hier bij wil ik een reactie geven op Wonen aan De Zuid Nadat ik tweemaal gebruik gemaakt heb om in te spreken, wil ik nog wat reactie geven op dit plan. Dit betreft. 1 Verkeer: De toegang en uitgang tot dit plan kan volgens mij het beste via een rotonde op de kop van de Pimpernel. De reden hiervan is minder verkeersstromen op De Zuid naar het centrum en naar de N309 Ook wat betreft de milieubelasting zal dit een zeer goede oplossing zijn voor een gemeente die dit hoog in het vaandel heeft staan. Ook zal hier door een verkeerrustiger beeld ontstaan de snelheid en de geluidsbelasting zal afnemen. Als het fietspad aan de westkant zal verdwijnen zal er ruimte ontstaan om de rijbaan wat op te schuiven naar deze richting. De bomen die hier voor verplaatst moeten worden kunnen volgens mij wel verplaatst worden in het plan. Ook bomen van deze omvang zijn verplaatst aan het begin van De Zuid. Door de ruimte die dan vrij komt kan de hoofd fietsroute uit het centrum doorgetrokken worden naar de N309. Hier sluit het dan aan op de fietspaden langs de N309 en richting golfpark. Als de weg-as wat opschuift ontstaat er een knik net voor de afslag Lancasterdreef. Hierdoor kan dan een veiligere oversteek worden gemaakt voor voetgangers en fietsers uit het plan. Deze gegevens heb ik besproken met dhr. C. Maris de ontwerper van dit plan. Hij vond dit volgens mij een goed plan. Zijn reactie was om De Zuid te betrekken bij het plan manege en de werkzaamheden aan de dit deel van De Zuid voorlopig op te schorten. Dit zou hij bespreken. Ik heb het bureau van hem gebeld om een reactie naar tot op heden nog niets vernomen. Ook heb ik de bewoners aan de Majoraan de kant van De Zuid bezocht en dit besproken zeker 90 procent vond dit een goede optie. Ook verdere bewoners in de gemeente die ik dit voorleg vinden het een weloordacht plan en zijn vaak positief. Ook heb ik contact gezocht met de Hogeschool Windesheim Almere. Ik heb het hier boven genoemde uit gelegd. Zij konden een onpartijdig kosteloos advies uit brengen. Dit soort vragen werden wel vaker aangenomen. Ik kan hier met andere partijen op terugkomen als dit wenselijk is. Ook staat bij mij nog in de planning om deze gegevens nog voor advies voor te leggen aan VVN Nederland. Bebouwing: Ook heb ik bedenkingen over de uitleg van de bebouwing. In ieder geval de hoogbouw in de bocht van De Zuid is voor mij zeker geen aanvaardbare optie. Hierdoor zal bij ZW wind enorm veel overlast ontstaan in de Kruidenwijk. De hoogbouw zal een groot klankbord van het verkeer zijn. Ook het milieu zal hier door extra worden belast fijnstof en CO2 zal extreem de Kruidenwijk in waaien. Ook heb ik een politieke partij gevonden in Dronten die erg belangstellend is in al deze gegevens

120.	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 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 Conourslaan) 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 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 à 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 dichtbij een bushalte met fietsenstalling. Wij vertrouwen er op, dat u bij de verdere uitwerking van de planvorming rekening zult houden met onze bezwaren. 
------	--

6. Vagen en antwoorden 14 april.

Vragen, reacties en antwoorden bijeenkomst 14 april 2021 Wonen aan De Zuid

Bijgevoegde vragen, reacties en de antwoorden zijn geformuleerd naar aanleiding van de chats en de reacties over de gepresenteerde voorlopige richtlijnen. De antwoorden dienen ter verduidelijking. In deze fase worden wensen en ideeën opgehaald voor de planontwikkeling. Verdere uitwerking door middel van stedenbouwkundige verkenning vindt nog plaatst. De beantwoording heeft plaatsgevonden aan de hand van de inzichten zoals die ten tijde van de inwonersparticipatie bekend waren. Inzichten en uitgangspunten kunnen hierdoor tijdens het vervolg proces wijzigen.

Stedenbouw

1. Blijft 150 het uitgangspunt?

Zie vragen en antwoorden naar aanleiding van de bijeenkomst 1 en 3 maart. In vraag 1 is als reactie opgenomen: Het realiseren van 150 woningen is geen doelstelling op zich. In de planvorming is 150 een gemiddelde woningdichtheid die passend is in het gebied voor woningen in de vrije sector in een gemengd woningbouwprogramma. Daarnaast is het passend bij het uitgangspunt om te komen tot een sluitende exploitatie. Wij verwachten dat met dit aantal en een gemixt woningbouwprogramma een kwalitatief goede wijk kan worden gemaakt. Op basis van de stedenbouwkundige verkenningen die zullen worden gemaakt naar aanleiding van de richtlijnen zal dit onderbouwd en gevisualiseerd worden.

2. De provincie wil nog meer bos en bomen realiseren. Daar de grond hier voor schaars is, zou realisatie mogelijk zijn in nieuw aan te leggen woonwijken. Gebruik dit gegeven en prop de wijk niet vol met 150 woningen maar realiseer zoals bijna overal in Dronten, wijken met veel groen. Het inpassen van groen maakt onderdeel uit van de planvorming.

3. Wanneer de oorspronkelijke uitgangspunten die voor de wijk Manege/Landmaten zijn gehanteerd worden gehandhaafd, wat betekent dat voor de bebouwingsdichtheid van dit gebied? Concreet hoeveel woningen kunnen dan in dat gebied gerealiseerd worden? (wanneer ik het gebied op schaal 'uitknip 'en op andere delen van de wijk leg, lukt het mij niet tot het aantal nu geplande woningen te komen)

We nemen de oorspronkelijke uitgangspunten van de wijk Manege/Landmaten niet als uitgangspunt. We stellen voor deze wijk richtlijnen op voor de onderdelen woningbouwprogramma, bebouwing, groen, water en infrastructuur.

4. Nu is mijn beeld dat die uitgangspunten geen rol meer spelen. Wanneer dat beeld klopt, wat maakt dat het niet mogelijk is die uitgangspunten en dan gerelateerd aan de huidige ecologische normen, te handhaven? Is dat inderdaad geld?

Uitgangspunt is dat een kwalitatief goed en haalbaar plan gerealiseerd kan worden.

5. Zojuist heb ik de filmpjes bekeken over het te ontwikkelen stuk grond van de Manege aan De Zuid. Wij wonen zelf aan de Kamille. Graag zou ik mijn ideeën willen inbrengen. Ik zou heel graag betaalbare koophuizen voor starters in het plan opgenomen willen hebben. Het is nu zo lastig voor jonge mensen om hun eerste huis te kopen. Een heel mooie optie zouden deze woningen kunnen zijn: zie website startblock.nl. De woningen zijn voor 90% circulair en geschikt voor 1/max 2 persoonshuishoudens. Verder zou het mooi zijn als er geen hoogbouw komt en het groene karakter van de wijk, ook op die plek behouden blijft.

Op dit moment werken we de richtlijnen uit. Ontwikkelaar Trebbe zal binnenkort een enquête (www.uniekwondronten.nl) uit zetten om te inventariseren waar exact de behoefte zit. We nemen nu kennis van de reactie en geven deze door aan ontwikkelaar Trebbe.

6. Hoe hoog worden de appartementen/4 bouwlagen in gebied C1 en C2?

De hoogte van 4 bouwlagen is circa 12 meter exclusief dakrand, i.v.m. zonnepanelen of een lift zullen incidentele verhogingen aan de orde zijn.

7. 4 Bouwlagen niet alleen hoog maar ook groot blok.

We nemen kennis van deze reactie.

8. **Incidenteel 4 bouwlagen, hoeveel keer 4 bouwlagen?**
Er zijn twee zones aangewezen waar 4 bouwlagen mogelijk moet zijn. Hoe dit verder uitgewerkt gaat worden is onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning die volgt.
9. **U heeft steeds 3 lagen genoemd, waarom heeft u het nu over 4 lagen? Bewoners hebben voorkeur voor 3 lagen, s.v.p. heroverwegen.**
We hebben kennis genomen van alle wensen en ideeën. Er is overwegend 3 bouwlagen in de voorlopige richtlijnen opgenomen. In verband met flexibiliteit en om specifieke doelgroepen te kunnen bedienen, is in de voorlopige richtlijnen een beperkt aandeel koop-/huurappartementen in 4 lagen opgenomen.
10. **Kan de 4^e laag naar C2 wordt verplaatst daar is geen inkijk?**
Binnen de zone C2 is ook een 4^e laag opgenomen.
11. **Hoe wordt privacy van De Ruiter/omliggende wijken gewaarborgd bij hoogbouw?**
Er is een afstand van circa 35 meter van het ontwikkelgebied tot de achtertuinen van De Ruiter. Het C1 gebied waar hoogteaccenten van 4 bouwlagen worden toegestaan zit bijna 70 meter van de achtertuinen. Door deze afstand en de groene afscheiding – die daarop kan worden ingericht – wordt verwacht dat de privacy voldoende geborgd zal zijn.
12. **Hoe wordt privacy van de nieuw te bouwen woningen gewaarborgd bij 4 woonlagen?**
Zie vraag 10.
13. **Welke effect heeft schaduwwerking op de tuinen van De Ruiter als er hoogbouw komt?**
Gezien de afstand is er geen extra schaduwwerking door de bebouwing te verwachten. In de stedenbouwkundige verkenning zal dit toegelicht worden. In verband met de afstand en aanwezige groen blijft privacy gewaarborgd. Bij de verdere uitwerking wordt ook rekening gehouden met aanvullende groenvoorzieningen ter plaatse van de paardenbak.
14. **C1 krijgt 4 bouwlagen, dat is 12 meter. Bewoners hebben deze woning gekocht vanwege privacy. Dat is weg met 12 meter. Hoe kan je dat met groen oplossen?**
Zie vraag 10. Als hier al privacy schending ontstaat kan de groene zone hiervoor uitkomst bieden. De groenstrook heeft (met o.a. toevoeging een gedeelte van de paardenbak) voldoende breedte om meerdere hoge bomen te laten groeien. Samen met de landschapsarchitect kan onderzocht worden welke bomen op welke plek geplant moeten worden om de privacy voldoende te waarborgen.
15. **Alle bewoners van De Ruiter hebben aangegeven in de eerste bijeenkomst; niet hoger dan 3 lagen. Daar is deze bijeenkomst toch voor?**
We hebben goed naar alle reacties gekeken, waarbij ook het mogelijke woonprogramma en stedenbouwkundige mogelijkheden zijn betrokken. Er is daarbij in de voorlopige richtlijnen een afweging gemaakt wat heeft geresulteerd in twee gebieden waar accenten tot 4 bouwlagen mogelijk zijn.
16. **Als er concreet nog geen ideeën zijn voor concrete woonvormen waarom is dan nu al bepaald dat er appartementencomplexen moeten komen?**
Zie beantwoording onder punt 9
17. **Uit de op 14 april gepresenteerde samenvatting van de uitkomsten van de participatie bijeenkomsten van 1 en 3 maart 2021 is duidelijk naar voren gekomen dat en wij citeren letterlijk "geen dan wel zeer beperkte/appartementen (zeker geen hoogbouw)" in het gebied De Zuid zou moeten plaatsvinden. Tot onze verbazing blijkt dat in de bijeenkomst op 14 april een plan met uitgangspunten wordt getoond met een stedenbouwkundige structuur waarbij op twee locaties, C1 en C2, appartementen komen. Ons bezwaar ligt in de planning van de appartementen op locatie C1. Het bezwaar ligt zowel in de keuze voor de locatie voor C1 als ook in de hoogte van de appartementen op locatie C1. Er is gesproken over 3 bouwlagen (met kap) en waarschijnlijk 4 bouwlagen (met dakrand). De C1 locatie wordt gesitueerd op de plek van de schuur met het rode dak van de huidige bebouwing. Aangegeven is dat de C1 locatie niet direct in het grensgebied zal staan en dat men in de vervolgfase hierop terugkomt. We**

willen graag nader geïnformeerd worden over de exacte locatie van het C1 gebied. Appartementen met 4 bouwlagen is te hoog voor ons als de bewoners aan De Ruiter. Met name het plaatsen van balkons op de noordzijde van de appartementen zijde betekent dat we direct inkijk hebben in onze tuinen en daarmee een inbreuk wordt gedaan op de privacy van onze tuinen. Graag worden we op de hoogte gehouden op welke zijde de mogelijk balkons geplaatst worden. Worden deze aan de oost west of zuid zijde geplaatst. Komen er balkons aan de noordzijde dan wordt de invulling van beplanting in het 35 meter tussenstuk van groot en doorslaggevend belang. Wij verzoeken wij u met nadruk om de bestaande beplanting in het huidige gemeentegroen en de bomen en beplanting rondom en bij de buitenbak te laten staan. Deze aanplant is in overleg met de omwonenden medio 1992 geplaatst, is ruim 25 jaar oud en heeft een bepaalde hoogte bereikt die ons veel privacy geeft. Het belang van deze boomsingel is dat de inkijk vanuit de toekomstige bebouwing op onze tuinen aan De Ruiter 1-17 niet mogelijk is en dat daardoor de privacy van onze tuinen blijft bestaan. Dus inspraak rondom de wijze van inplanten van bomen in de buitenbak van de manege vinden wij als bewoners van De Ruiter noodzakelijk. Graag willen wij nader met u van gedachten wisselen over onze zorgen en wensen.

In de beantwoording van de vragen 10 tot en met 14 is ingegaan op de hoogte, afstand tot de huidige bebouwing en de borging van de privacy. De suggesties over de situering van de balkons wordt aan de ontwikkelaar meegegeven; bij de verdere uitwerking kan in overleg rekening worden gehouden met aanvullende groenvoorzieningen ter plaatse van de paardenbak.

18. Er wordt gesproken over historisch karakter behouden. Hoe wordt dat vorm gegeven?

Daarvoor worden de volgende Richtlijnen opgenomen: De nieuwe gebouwvolumes qua typologie en uitstraling laten passen bij het oorspronkelijke erf. Een orthogonale opzet van het ensemble van gebouwen - dus parallel aan of loodrecht op het bestaande erf zijn hierbij het uitgangspunt.

In welke vorm dit precies zal zijn kunnen we nu niet bepalen en laten we aan de creativiteit van de architecten van de ontwikkelaar over. Het thema nemen we op in de uitgangspunten.

19. Aan wat voor bijzondere woonvormen wordt gedacht? En zijn er partijen waarmee de gemeente concreet in gesprek is wat dit betreft?

Het gaat dan bijvoorbeeld om een hofje waar senioren samen wonen. De gemeente is nu alleen met Trebbe in gesprek over de planontwikkeling. Het gaat dan bijvoorbeeld om een hofje waar senioren samen wonen. Ontwikkelaar Trebbe onderzoekt doormiddel van een woonwensenonderzoek de belangstelling naar bijzonder woonvormen (zie ook vraag 5).

20. De noordelijke zone kenmerkt zich door het historisch karakter van het agrarisch verleden. Wat betekent de opmerking dat gedacht moet worden aan "typologie en uitstraling". Wat wordt hiermee bedoeld?

En Waarom een verschil in noordelijke en zuidelijke zone v.w.b. typologie en uitstraling?

Omdat op de plek van de manege door de schuur met rode dak het verleden herkenbaar is, wordt er voor gekozen om juist daar de referentie uit het verleden te hanteren.

Zoals onder vraag 17 beschreven kenmerkt de orthogonale structuur van de opzet het agrarische erf. Daarnaast staan er verschillende rechthoekige volumes met een zadeldak. De volumes zijn eenvoudig (bijna sober) gedetailleerd en hebben daarmee een geheel eigen uitstraling. Deze eigenschappen vormen de typologie en uitstraling waar we in het noordelijke gebied op willen voortborduren.

21. Worden er woning gebouwd met nul op de meter?

De planvorming richt zich in eerste instantie op de stedenbouwkundige invulling. De te realiseren woningen zullen in ieder geval voldoen aan de al hoge duurzaamheidsnormen van nieuwbouw. De duurzaamheidsuitgangspunten op het gebied van energie groen en klimaatadaptatie moeten nog nader worden uitgewerkt in een latere fase van het project

22. Mogen we rekenen op een mooie en duurzame vorm van bouwen i.p.v. de blokkendozen zoals aan De Noord? Dan doel ik op C1/C2.

Op basis van de richtlijnen wordt het plan door architecten uitgewerkt; er zal ook een beeldambitieplan worden opgesteld en vastgesteld.

23. Heeft Trebbe al woonprojecten elders gerealiseerd waar wij ons aan kunnen spiegelen?

Trebbe is een bedrijf dat al bijna 110 jaar bestaat en projecten heeft gerealiseerd in oneindig veel verschijningsvormen. Elk project is voor Trebbe uniek en wordt afgestemd op de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving in nauw overleg met de gemeente en ontwerpers omwonenden en toekomstige bewoners.

24. Wanneer gaat er een infoavond over de stedenbouwkundige visie georganiseerd worden?

Dat is op dit moment nog niet bekend. Planning is dat na de zomer te doen als de plannen verder zijn uitgewerkt op basis van de vastgestelde richtlijnen.

25. Helaas weet ik dat architecten in een volkomen andere wereld leven als wij simpele bewoners. Let a.u.b. op, dit is echt een gevaar

Het toezien op de kwaliteit gebeurt aan de hand van de richtlijnen en een beeldambitieplan.

26. Flevomanege is pachter en was geen eigenaar.

De Stichting Flevomanege is voor een deel pachter en voor een deel eigenaar.

27. Bouwkundige opmerkingen/mogelijkheden:

- Dakconstructies moeten voldoende sterk zijn om vele zonnepanelen te dragen.
- Platte daken van woningen of garages voorzien van groen (veelal sedum achtige gewassen). Goed tegen opwarming, waterberging en microleven.
- Gevelbekleding; steen/hout te voorzien van ingemetselde neststenen voor o.a. mussen, vleermuizen en onder goten zwaluwen.
- Stimuleer het nieuwe bouwen in hout. Voordeel het vasthouden van de CO2 en is herbruikbaar materiaal.
- Ruimtelijk naar de Noord-Zuidas van Dronten kijkend heeft De Noord een prachtig hoogbouw pand met hout “de Ferdinand” en ontstaat aan De Zuid mogelijk ook zo’n pand met hout en b.v. een paarden- of manegenaam. Of de woningen in laagbouw in hout zoals de Scandinavische bouw, past ook mooi landschappelijk en is vaak super geïsoleerd.
- Wel of niet hemelwater hergebruiken voor toilet en/of langer vast te houden in het gebied (wordt wel over gesproken).
- Voorzie de parkeerstroken van grastegels. Ben me er van bewust dat er dan weer klachten komen. Rommelig en niet begaanbaar met rollator etc. maar tussen de auto afmetingen kunnen gewone stenen liggen voor in- en uitstappen. Het vlak onder de auto is dan waterdoorlatend en een plek waar het micro organisme en wormen de drainage verzorgen.
- Graag zie ik politieke en bestuurlijke lef door toekomst bestendige maatregelen te nemen. B.v. uit de achtergevel bij een terras max. 3 m. scheidingsmuren van steen, keienkorven, hout of kunststof. En een verbod om rondom schuttingen van die materialen te bouwen. Alternatief: b.v. direct (beton-)/gaas schuttingen plaatsen en klimop aanplanten. Hedera is daarvoor bijzonder geschikt. Snelgroeiend weinig onderhoud en zeer goed voor natuur en dier.
- Een opmerking over het volledig betegelen is gemaakt. Hier past eigen verantwoordelijk die niet wordt genomen als er sturing ontbreekt. Stel vooraf grenzen.

Bovenstaande suggesties worden meegegeven aan de ontwikkelaar.

28. Er wordt op te tekening een mogelijk voet-/fietspad weergegeven. Wij denken dat deze zou kunnen lopen van de ingang Concourslaan richting de huidige uitgang manege, hiermee zorg je dat de nieuwe bewoners kunnen lopen of fietsen richting winkelcentrum Zuid en het gezondheidscentrum. Dit kan goed realiseerbaar zijn in de vorm van de huidige schelpenpadjes.

We nemen kennis van deze reactie.

29. Een speelplek voor kinderen en jongeren realiseren centraal in de nieuwe wijk, dat voorkomt dat de huidige omwonenden meer geluidsoverlast krijgen.

We nemen kennis van deze reactie.

Wonen

30. Is er ook ruimte voor studentenhuisvesting?

Nee, daar zijn andere locaties, met name campusterrein, voor in beeld.

31. Wat gaat de gemeente doen aan het verzoek van het rijk om 25 % van de nieuwbouw te besteden aan de senioren woningen 25% van 150 woningen is 37 woningen voor senioren.

Het realiseren van huisvesting voor senioren is een onderdeel van het woningbouwprogramma. Daarbij is gebruik gemaakt van onderzoek naar de lokale behoefte en worden ook resultaten van het uit te voeren woonwensenonderzoek meegenomen.

32. Hoe gaan jullie voorkomen dat Dronten-Zuid een senioren paradijs wordt en hoe willen jullie er voor zorgen dat jonge gezinnen willen blijven in het mooie Dronten-Zuid? 9 van de 10 jonge gezinnen (uit mijn sociale omgeving) zijn de afgelopen jaren naar Dronten-West vertrokken.

De groei van het aantal senioren is een realiteit en vraagt om toevoeging van geschikt aanbod (nultredewoningen). Voor de locatie Flevomanege willen we overigens een gemixt programma maken; niet alleen voor senioren, maar ook huisvesting voor gezinnen met kinderen.

Groen

33. Wat wordt er bedoeld met de verdichting langs De Zuid?

Langs De Zuid – waar de dikke stippellijn is getekend – is het denkbaar dat de woningen dichter op elkaar staan om de historische route extra te benadrukken. Aan de zuidzijde van het kavel – bij de dunnere stippellijn – willen we juist meer luchtigheid tussen de woningen.

34. De woningen zijn gericht naar De Zuid. Neemt de groenstrook veel zonlicht weg.

De woningen zullen voldoende zonlicht krijgen, daar zal de groenzone niet veel invloed op hebben.

35. De erfsingel is dus inclusief sloot? Niet veilig!

Dat is onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning. Voor de wateropvang is het normaal dat er in sommige gevallen water wordt gerealiseerd. Daarnaast is het niet zeker dat er een sloot in de nieuwe erfsingel zal worden opgenomen; dit wordt onderdeel van het inrichtingsplan.

36. De donker groene stippen en ovaal, wat is de betekenis hiervan?

Met de donkergroene stippen zijn bestaande bomen gevisualiseerd die mogelijk ingepast kunnen worden. Dit is echter afhankelijk van het boomonderzoek. Met de lichtgroene vlekken is gevisualiseerd dat er groene verblijfsplekken (perkjes, grasveldjes, speelplekken) langs een centrale doorlopende groenzone opgenomen zouden moeten worden. Waar deze komen wordt bepaald bij de uitwerking van het inrichtingsplan

37. Wat is de betekenis van de grote groene pijlen richting de brede groenstroken verder de manegewijk in? (in de laatste afbeelding)

Daarmee wordt gevisualiseerd dat we aansluiten op de bestaande groene zone.

38. Het gaat om de het huidige aanwezige “volwassen” groen, nieuw groen duurt jaren voordat het weer op hoogte is.

We nemen kennis van deze reactie

39. De groene speeltuin bij A zit vlak achter mijn huis. Daar is veel geluidsoverdracht van te verwachten/avondbijeenkomsten van jongeren/rommel en glas dat achterblijft e.d. Ik wil geen pleisterplaats voor jongeren achter mijn huis.

De exacte locatie van de speeltuin wordt onderdeel van de nieuwe wijk. Waar deze komt wordt onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning en het inrichtingsplan.

40. **Wij wonen op de t-splitsing van het schelpenpad. Hier loopt de uitgangseuvel langs tot diep in de nacht. A.u.b. in deze omgeving geen speel/hangplek voor jongeren**
Zie vraag 39.
41. **Erfsingels waren vroeger in de historische tijd ca. 6 tot 9 (zelfs soms 12) meter breed. Bent u van plan deze breedte in het plan terug te brengen?**
Maar dus wel de historische breedte met meerdere functies. Prima antwoord Erwin!
Ja, als richtlijn wordt opgenomen dat de erfsingel op historische verantwoorde wijze terug gebracht moet worden. Deze singel zal tussen de 6m en 12m breed zijn, waarin ruimte is voor meerdere functies.
42. **Niet zomaar bomen kappen. Biodiversiteit staat hoog in de randvoorwaarden. Alle bomen in het gebied kunnen 100 jaar worden met het juiste beheer! Ook populieren en essen kunnen op de juiste wijze beheerd 100 jaar worden. Ik hoop dat u hiermee rekening houdt.**
Wij kappen niet zomaar bomen. We houden voor zo ver mogelijk rekening met deze reactie..
43. **Voor de ouderen onder ons (waartoe ik ook behoort) zou ik graag hier en daar bankjes geplaatst zien. "Wandelen in de wijk" is dan ook een optie voor bewoners die minder goed ter been zijn.**
We nemen deze suggestie mee (samen met de toegankelijkheid van de openbare ruimte).
44. **Bomen mogen geen belemmering zijn voor de zonnepanelen.**
We nemen kennis van deze reactie.
45. **De uitgangspunten beginnen al heel wat concreter te worden, dank hiervoor. Zoals gezegd wel zorgen om het behoud van het groene karakter/afscheiding tussen De Zuid en Concourslaan/ De Ruiter/Lippizaner. Door bestaande singel te behouden kun je een écht karakteristiek element behouden en daarmee een mooie overgang en afscheiding te realiseren/behouden.**
In de richtlijnen is opgenomen dat de afscheiding tussen De Zuid en Concourslaan/ De Ruiter/Lippizaner gehandhaafd blijft.
46. **Neem als randvoorwaarden ook de bijzondere fauna mee. Juist in de huidige bomen/struiken en gebouwen zijn mogelijk deze bijzondere soorten aanwezig.**
Er wordt een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Naast dit onderzoek krijgt de ontwikkelaar als richtlijn mee om natuurinclusief te bouwen. Dit kan o.a. door huidige bomen/struiken en gebouwen te handhaven alsook om verblijfsplekken te creëren in nieuwe bomen/struiken en gebouwen.
47. **En de bewoners van De Zuid willen ook graag groen zien.**
We nemen kennis van deze reactie
48. **Tevens zouden wij willen voorstellen om het bosgebied zuid van De Zuid meer te ontsluiten en hier ook wandel/schelpenpaden te realiseren voor de hondenbezitters.**
We nemen kennis van deze reactie.

Water

49. **Wordt er met de infiltratie van water bedoeld dat er geen plannen zijn voor het aanleggen van straatkolken zoals in de Gilden het geval is? Waterdoorlatende (poreuze) klinkers zijn een mooie optie, maar wanneer deze met vuil verzadigd zijn en het water nu vaak niet wegloopt bij hevige regenval loop, fiets en rij je door enorme plassen. Op dit moment regelmatig met natte voeten in de auto, is niet wenselijk.**
Er zijn vele manieren om water in het gebied vast te houden en gereduceerd af te voeren, welke optie er wordt gekozen hangt af van diverse factoren. Dus ook passerende verharding (verharding waar water door de voeg kan) behoort tot de mogelijkheden. De steen zal in dit geval alleen water passerend zijn en niet waterdoorlatend..

- 50. Is doortrekken van de waterstructuur naar de bestaande hoofdinfrastructuur groen nog een optie? Ik bedoel meer wadi's en waterlopen doortrekken en uiteraard verbinden met een bestaande waterloop.**

Dat is zeker een optie.

- 51. Gaat er een verbod gelden op het volledig bestraten van de tuin?**

Op dit moment zal er nog geen verbod gelden, in de toekomst kan het beleid wellicht wijzigen. Echter het compleet bestraten van tuinen wordt wel afgeraden. Het regent vaker, meer en heviger, dat water dient ergens heen te gaan, dit wordt niet opgenomen door bestrating. Groen is hierin een betere verwerker. Dus naast het mooie groene aanzicht, voorkomt het ook wateroverlast en draagt het bij aan het verminderen van hittestress, door de verkoeling die groen kan bieden. Tip is dus, bestraat niet de gehele tuin, maar geef groen en daarbij dus ook een stukje biodiversiteit de ruimte.

Verkeer

- 52. Is bij het nieuw aan te leggen voet-/ fietspad, rekening gehouden met geluidsoverlast van bromfietzers e.d.?/ Laat bromfietser e.d., gebruik maken van de voorzieningen aan De Zuid. Hiermee voorkomen we ook extra geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners en omwonenden.**

Bij de aanleg van voet-/fietspaden kan niet voorkomen dat hier bromfietzers overheen gaan. Het aanbrengen van belemmeringen werkt ook weer nadelig voor de voetgangers/fietsers die van deze paden gebruik maken.

- 53. Kan het schelpenpad rondom de manege verlicht kunnen worden in de toekomst omdat het nu een donker en eng karakter heeft zodra het donker wordt.**

We nemen hier nu kennis van. In het vervolg wordt deze mogelijkheid bekeken.

- 54. Waar is de wijkontsluiting nu gepland?**

De opties zijn in beeld gebracht. In de stedenbouwkundige verkenning wordt bepaald op welke wijze de wijk ontsloten wordt.

- 55. Er worden 3 punten aangegeven, waar de ontsluitingswegen zouden kunnen komen van de nieuwe wijk. 1 van die punten is recht tegenover bestaande woningen aan de Majoraan. Dat zou betekenen dat mensen daar veel overlast van zo'n weg ondervinden. Dus deze optie schrappen.**

Voor de ontsluiting van dit gebied zijn drie locaties mogelijk. Om een juiste keuze te kunnen maken moet er bij de verder uitwerking gekeken worden naar alle omgevingsfactoren.

- 56. Ik mis dat eerdere bijeenkomsten ook herhaaldelijk gezegd is dat men de ontsluiting niet wil bij de huidige inrit van de Manege. Verbaast mij dat ik dit niet terug zie.**

Voor de ontsluiting van dit gebied is deze locatie ook mogelijk om het gebied te ontsluiten.

- 57. Waarom geen rotonde?**

Dit is in de eerdere beantwoording van de vragen op 1 en 3 maar (vraag 27) toegelicht. De aansluiting Pimpernel met De Zuid wordt tijdens het wegonderhoud voor de zomer aangepast met een middengeleider. Met de aanleg van de middengeleider is het mogelijk om voetgangers en fietsers in twee etappes veilig te laten oversteken. Deze aanpassing is middels raadbesluit vastgelegd. De aanleg van een rotonde is niet aan de orde en is voor de verkeersafwikkeling van de locatie Flevomanege op De Zuid ook niet nodig. De verkeersafwikkeling van de wijk kan door middel van een T-splitsing op De Zuid plaatsvinden.

- 58. Wij hebben kennis genomen van de voorlichting op 14 april. Bij de ontsluiting van het project is door de heer Hakkers genoemd dat de gemeenteraad in 2019 een akkoord heeft gegeven op de herinrichting van o.a. De Zuid. In dit besluit is ook een aanpassing van de Pimpernel opgenomen. Conclusie was dat er geen rotonde kan komen bij de Pimpernel. Was de gemeenteraad in mei 2019 op de hoogte dat er een ontsluiting moest komen voor plan de Manege. Wij hadden zitting in de werkgroep herinrichting De Zuid. Wij kunnen ons niet herinneren dat er in de werkgroep ooit is gesproken over de ontsluiting van de Manege. Wij waren in de veronderstelling dat er vanaf De Boeg tot De Landmaten alleen het asfalt zou worden vervangen. In de planning wordt na 21 mei 2021 gestart met het asfalteren van de De**

Zuid van De Boeg tot De Landematen. Is het niet veel verstandiger om deze fase op te schorten tot er duidelijkheid is over de ontsluiting van de Manege. Na vaststelling van de ontsluiting de laatste fase van de herinrichting van De Zuid opnieuw aanbesteden en uitvoeren. Zo voorkom je wellicht dat er nu geld wordt besteedt aan de Pimpernel terwijl in een later stadium blijkt dat door de ontsluiting van de Manege opnieuw kosten zouden moeten worden gemaakt
Zie vraag 57.

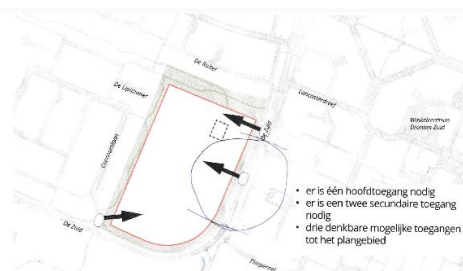
59. Ik wil graag nog meegeven dat er goed gekeken moet worden naar de aansluiting van de wijk op De Zuid. Ik fiets veel en op veel plekken in Dronten staan er vaak auto's op het fietspad te wachten tot ze de weg op kunnen rijden. Kortom; voldoende ruimte voor een wachtende auto t.a.v. de doorgaande fietspaden.
We nemen hier kennis van en nemen dit mee.
60. Hoe zit het met de geluidshinder van De Zuid, groen dempt geen geluid.
Hiervoor wordt een akoestisch onderzoek gedaan.
61. Het huidige fietspad tussen De Ruiter en de manege blijft die bestaan? Het geeft een indruk dat er weinig of veel ruimte zit tussen bebouwing en de achtertuinen van De Ruiter.
De groenstrook en het fietspad blijven in de voorlopige richtlijnen gehandhaafd.
62. Ontsluiting plangebied. Er wordt binnen het participatietraject meerdere keren voorgesteld om de ontsluiting van dit inbreidingsplan op te lossen via een rotonde ter hoogte van de Pimpernel. Bij de beantwoording wordt de indruk gewekt dat dit bij voorbaat al wordt afgewezen. Binnen een participatiegedachte zou dit toch niet aan de orde moeten zijn. Welke argumentatie/(externe) studie ligt aan deze afwijzing ten grondslag? Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is voor te stellen dat een centraal gelegen ontsluiting veel meer de voorkeur heeft. De verkeersbelasting op de woonstraten binnen het woongebied wordt dan veel gelijkmatiger verdeeld dan bij een ontsluiting in een van de hoeken. Een rotonde bij de Pimpernel lijkt juist ook een heel goede oplossing voor een betere beheersing van de forse verkeersstromen vanuit/naar de Kruidenbuurt. Tevens zal dit zorgen voor een beperking van de nogal eens te hoge verkeerssnelheid op dit deel van De Zuid en kan er gelijktijdig een veiligere aansluiting worden gemaakt op het "oude" stukje ontsluitingsweg De Zuid voor de woning en de bijeenvereniging. Ontsluiting nabij de kruising/fietspad De Zuid-Concourslaan moet worden voorkomen. Een te hoge verkeersdruk hier moet worden voorkomen. De door de bewoners van de Concourslaan gemaakte opmerkingen wordt van harte ondersteund. Op de op 14 april getoonde richtlijnen voor de infrastructuur zijn 3 mogelijke toegangen aangegeven, echter niet die van de hiervoor bedoelde rotonde. Mag worden aangenomen dat bij de voorbereiding van de (binnenkort uit te voeren) reconstructieplannen van De Zuid geen rekening is gehouden met dit nieuwe inbreidingsplan? Concluderend zouden alleen de oostelijk gelegen ontsluitingsoptie en die van de rotonde, onderdeel moeten worden van de uitgangspunten voor de planuitwerking door de stedenbouwkundige.
De drie opties voor de ontsluiting zijn in beeld gebracht. Zie vraag 57 met betrekking tot de vraag over de rotonde.
63. Ingekomen brief van deel van bewoners Majoraan:
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 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:

- 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);
- Er wordt vaak een hogere dan de toegestane snelheid gereden op De Zuid (ter hoogte van de Majoraan);
- 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;
- 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 à 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;
- Wij vinden het een slecht idee om aan De Zuid een ontsluiting te maken dichtbij een bushalte met fietsenstalling.



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

Wij nemen kennis van de reactie. De nieuwe verkeersafwikkeling kan door middel van een T-aansluiting plaatsvinden op De Zuid, zie beantwoording van vraag 57. Zie verder vraag 55, waarbij is toegelicht dat de omgevingsfactoren in het vervolg bekeken moeten worden. Het inschijnen van koplampen is één van de omgevingsfactoren.

64. Hier bij wil ik een reactie geven op Wonen aan De Zuid

Nadat ik tweemaal gebruik gemaakt heb om in te spreken, wil ik nog wat reactie geven op dit plan. Dit betreft.

1 Verkeer:

De toegang en uitgang tot dit plan kan volgens mij het beste via een rotonde op de kop van de Pimpernel.

De reden hiervan is minder verkeersstromen op De Zuid naar het centrum en naar de N309. Ook wat betreft de milieubelasting zal dit een zeer goede oplossing zijn voor een gemeente die dit hoog in het vaandel heeft staan. Ook zal hier door een verkeerrustiger beeld ontstaan de snelheid en de geluidsbelasting zal afnemen.

Als het fietspad aan de westkant zal verdwijnen zal er ruimte ontstaan om de rijbaan wat op te schuiven naar deze richting. De bomen die hier voor verplaatst moeten worden kunnen volgens mij wel verplaatst worden in het plan.

Ook bomen van deze omvang zijn verplaatst aan het begin van De Zuid. Door de ruimte die dan vrij komt kan de hoofdfietsroute uit het centrum doorgetrokken worden naar de N309. Hier sluit het dan aan op de fietspaden langs de N309 en richting golfpark. Als de weg-as wat opschuift ontstaat er een knik net voor de afslag Lancasterdreef.

Hierdoor kan dan een veiligere oversteek worden gemaakt voor voetgangers en fietsers uit het plan. Deze gegevens heb ik besproken met [REDACTED] de ontwerper van dit plan. Hij vond dit volgens mij een goed plan. Zijn reactie was om De Zuid te betrekken bij het plan manege en

de werkzaamheden aan de dit deel van De Zuid voorlopig op te schorten. Dit zou hij bespreken. Ik heb het bureau van hem gebeld om een reactie naar tot op heden nog niets vernomen.

Ook heb ik de bewoners aan de Majoraan de kant van De Zuid bezocht en dit besproken zeker 90 procent vond dit een goede optie. Ook verdere bewoners in de gemeente die ik dit voorleg vinden het een weldoordacht plan en zijn vaak positief.

Ook heb ik contact gezocht met de Hogeschool Windesheim Almere. Ik heb het hier boven genoemde uit gelegd. Zij konden een onpartijdig kosteloos advies uit brengen. Dit soort vragen werden wel vaker aangenomen. Ik kan hier met andere partijen op terugkomen als dit wenselijk is.

Ook staat bij mij nog in de planning om deze gegevens nog voor advies voor te leggen aan VVN Nederland.

Bebouwing:

Ook heb ik bedenkingen over de uitleg van de bebouwing. In ieder geval de hoogbouw in de bocht van De Zuid is voor mij zeker geen aanvaardbare optie. Hierdoor zal bij ZW wind enorm veel overlast ontstaan in de Kruidenwijk. De hoogbouw zal een groot klankbord van het verkeer zijn.

Ook het milieu zal hier door extra worden belast fijnstof en CO2 zal extreem de Kruidenwijk in waaien.

Ook heb ik een politieke partij gevonden in Dronten die erg belangstellend is in al deze gegevens

Voor de rotonde zie beantwoording vraag 57. De Zuid maakt geen onderdeel uit van het ontwikkelgebied. Vanuit planvorming locatie Flevomanege is het opschuiven van de weg niet aan de orde. Het gebied Flevomanege kan vanuit verkeerskundig oogpunt door middel van een T-aansluiting aangesloten worden op De Zuid. Zie beantwoording vraag 63.

Bebouwing: er worden milieu- en akoestische onderzoeken gedaan.

Algemeen

65. U geeft aan 'laten we eerst het plan afwachten', maar in hoeverre is zo'n plan nog te veranderen straks?

Vanuit de richtlijnen wordt een stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Ook dan kunnen op onderdelen nog wijzigingen plaatsvinden. We werken van grof naar fijn en bij de uitwerking worden zaken concreter en zijn consequenties van keuzes beter te overzien. U krijgt de gelegenheid om te reageren op de verdere uitwerking van de plannen.

66. Er is een intentieovereenkomst getekend met Trebbe. Is er met hen al gesproken over een anterieure overeenkomst inclusief planschade?

Er wordt nog een anterieure overeenkomst afgesloten. Planschade maakt onderdeel uit van de afspraken die gemaakt worden.

67. Worden de resultaten van vanavond en daarmee de "voorlopige" richtlijnen ook nog met de buurt gedeeld voordat deze aan de raad worden voorgelegd ter accordering?

Op basis van de richtlijnen die door de raad worden vastgesteld, zal verder worden gesproken over een anterieure overeenkomst. Ook de eventuele planschade zal hier onderdeel van zijn.

68. Ik neem aan dat de resultaten van vanavond ook meegenomen worden?

Ook deze bijeenkomst maakt onderdeel uit van de participatie.

69. Dank voor de presentatie en de logische uitwerking door stap voor stap er doorheen te gaan en ons aan de hand mee te nemen. Dit schept natuurlijk verwachtingen. Indien bij de uitwerking straks geen herkenning is dan hebt U als gemeente heel wat uit te leggen en ook te repareren want dan is het vertrouwen volledig weg. Succes en ik hoop dat veel gerealiseerd kan worden.

We nemen kennis van deze reactie.

70. Om het plan haalbaar te maken moeten er 150 woningen worden gerealiseerd. Gezien de reacties en chats denken wij dat dit bijgesteld moet worden. Maar dat past natuurlijk niet in het plan van de project ontwikkelaar. Blijft de vraag, waarom maar een projectontwikkelaar? De gemeente ontwikkelt niet zelf; in dit geval maakt de gemeente met een ontwikkelaar afspraken om de woningbouw te realiseren op basis van door de raad vast te stellen richtlijnen.

71. Als u de uitkomsten naar het college en de raad gaat, hoop ik dat u ook alle reacties/chats van de omwonende er bij doet en niet alleen de door u gemaakte samenvatting.

De reacties en de chats worden als bijlage opgenomen in het Richtlijnen document dat naar de raad gaat opgenomen.

72. Het lijkt ons een mooie wijk te worden, maar als inwoner van Dronten, vraag ik mij wel af of deze woningen voor kopers die daar willen gaan wonen (Oudere Drontenaren die een grote woning achterlaten) worden gebouwd of dat deze woningen ook door beleggers kunnen worden opgekocht. Dat laatste lijkt ons niet gewenst.

Ontwikkelaar Trebbe zal de woningbouw ontwikkelen en aan particulieren verkopen. Eventueel wordt een deel ontwikkeld voor middeldure huur.

73. Ingekomen brief gericht aan 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 appartementsgebouw 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 synchroon. 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.

Kwaliteit bebouwing terrein/ het aantal woningen: Zie beantwoording onder 1 en de beantwoording onder Stedenbouw.

De keuze voor de ontwikkelaar: Voor de gemeente is het bestuur van de Stichting Flevomanege gesprekspartner voor de beoogde ontwikkeling Wonen 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. Namens het bestuur van de Stichting Flevomanege is Trebbe Wonen B.V. (Trebbe) naar voren gebracht om met de gemeente gezamenlijk de planvorming voor de locatie Wonen aan De Zuid verder te verkennen en afspraken te gaan vastleggen (zie beantwoording vraag 22 en 25).

Woningsegmenten: op hoofdlijnen worden zaken vastgelegd vanuit de woonvisie en het onderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd naar de lokale behoefte; daarnaast is de ontwikkelaar er op gericht zo goed mogelijk te bouwen voor de behoefte vanuit de resultaten uit het nog uit te voeren woonwensen onderzoek. Zie beantwoording vraag 31 en 32.

Groen natuur: aangegeven is dat flora- en fauna onderzoek wordt uitgevoerd waaruit de aanwezigheid van eventuele beschermde soorten zal worden onderzocht. Als deze worden aangetroffen zal daar door de ontwikkelaar rekening mee worden gehouden en zullen zo nodig mitigerende maatregelen

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl

