

Geachte raadsleden,

Op 11 mei is bij u vanuit het college een voorstel neergelegd met daarin “De richtlijnen voor de herontwikkeling van de Flevomanege Dronten(Wonen aan De Zuid)”. Ook het lokale nieuws wordt wekelijks gevuld met berichtgeving over het plangebied en de, blijkbaar, snelle start van de nieuwbouw voor De Manege.

Proces voorjaar 2021

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen rondom de Flevo Manege te Dronten hebben wij als Concourslaan reeds in mogen inspreken tijdens de commissie vergadering van 4 februari jl. en hebben wij naar aanleiding van de twee digitale bijeenkomsten in maart een schrijven gedaan aan het college en de fracties in de raad. Naar aanleiding van dit schrijven hebben wij op uitnodiging mogen inspreken in enkele fractievergaderingen. Helaas hebben wij vanuit het college, dan wel de gemeente Dronten, geen enkele inhoudelijk reactie mogen ontvangen.

14 april jl. is een informatieavond gehouden door de gemeente Dronten waarin een eerste plan is gepresenteerd. Tijdens deze avond was er een mogelijkheid tot inspreken voor de digitaal aanwezigen. Helaas heeft de uitkomst van deze avond alleen maar het gevoel bevestigd dat er weinig mogelijkheid is tot inspraak. Daarnaast worden woorden zorgvuldig gekozen en blijkt nu uit de stukken dat er voor Trebbe nog alle kanten op gegaan kan worden. Het vertrouwen dat hier een plan uit gaat volgen waarin de bewoners van de Concourslaan zich kunnen gaan vinden lijkt hiermee een eind weg.

Wij schrikken van de letterlijke berichtgeving dat “de bouwplannen vergevorderd zijn” (flevopost.nl 24 mei j.l.) en hebben het gevoel dat het plan al klaar ligt, maar het moet onder het mom van participatie nog aan de man gebracht worden bij de omwonenden.

Vooruitkijkend

Op basis van de stukken die ter goedkeuring aan u zijn voorgelegd zal in de nabije toekomst een concreet plan uitgewerkt worden voor zover deze er op de achtergrond nog niet is. Omdat er weinig concrete kaders in het voorstel staan willen wij u wijzen op de volgende punten;

Hoogte bebouwing

De hoogte van de bebouwing wordt uitgelicht in afbeelding 13 “stedenbouwkundige uitgangspunten” van bijlage 2. Op pagina 10 van hetzelfde stuk staat de volgende uitleg per deelgebied A, B, C1 en C2

Algemeen

Houdt gemiddeld een bouwhoogte aan van maximaal 3 bouwlagen aan, met enkele uitzonderingen.

- Huidige bestemmingsplan t.p.v. de opstallen van de manege geeft een maximale nokhoogte van 8 meter aan. Huidige plan spreekt om 9 tot 12 meter. Waarbij 12 meter ook een plat dak opzet mag zijn (dus een volle verdieping)
- Diverse raadsfracties hebben zich uitgesproken tegen hoogbouw op 4 februari jl.
- Omwonenden zijn fel tegen hoogbouw
- Uitzonderingen geven grijs gebied en dus ruimte voor ontwikkelaar
- Voorstel is om de maximum hoogte op 9m te stellen (3 lagen)

Deelgebied A (direct grenzend aan de Concourslaan)

- Maximaal 2 laags bouwen
 - Tijdens de bijeenkomst op 14 april jl. werd gesproken over 2 laags. Dit is echter in het stuk anders omschreven;
 - 1 laag met kap of 2 met dakrand oplopend naar 3 lagen
 - Hierin zit te veel ruimte om toch naar 3 laags te gaan, waardoor belemmering en zicht in bestaande tuinen teveel aanwezig is. Wij wensen hierin een afkadering naar 1 laag met kap = 6m nokhoogte met een kaprichting gelijk aan de woningen op de oneven nummers van de Concourslaan.



Foto 1: beeld dat geschetst is tijdens bijeenkomst 14 april 2021 (voorbeeld foto woningen Haflinger)



Foto 2: Ruimte die tekstueel gecreëerd wordt door gemeente (voorbeeld foto woningen Baksteen)

Deelgebied B (middenzone)

- Maximaal 3 laags bouwen
 - Tijdens de bijeenkomst op 14 april jl. werd gesproken over 3 laags. Dit is echter in het stuk anders omschreven;
 - 2 laag met kap of 3 met dakrand
 - Hierin zit te veel ruimte om recht toe recht aan blokken te bouwen.
 - Wij wensen hierin een afkadering naar 2 laag met kap = 9m nokhoogte. Hierin zijn ook appartementen te creëren, waarbij de bovenste verdieping voorzien wordt van een hellend dak bekleding (pannen) en daarmee qua goothoogte en materiaal (+/- 6m) aansluit op de directe omgeving.



Foto 3: 3 laagse bebouwing concourslaan



Foto 4: voorkeur 3 laagse appartementen (stockfoto)

Deelgebied C1 en C2 (hoogbouw zones)

- Maximaal 4 laags bouwen
 - Tijdens de bijeenkomst op 14 april jl. werd gesproken over 4 laags. Dit is echter in het stuk anders omschreven;
 - Deelgebied C1 wordt als historisch aangemerkt, in hoeverre worden de contouren van de huidige gevelaanzichten daarin verwerkt. Concrete invulling hiervan afkaderen en binnen de hieronder genoemde kaders;
 - Alle vormen van een goothoogte >6m en nokhoogte > 9m1 zijn niet wenselijk
 - Wij wensen hierin een afkadering naar 2 laag met kap = 9m nokhoogte. Hierin zijn ook appartementen te creëren, waarbij de bovenste verdieping voorzien wordt van een hellend dak bekleding (pannen) en daarmee qua goothoogte en materiaal (+/- 6m) aansluit op de directe omgeving.
 - Zie ook opmerkingen Algemeen



Foto 5: Huidige opstallen (nokhoogte maximaal 8m)



Foto 6: Volle 4 (grijs) en 5 (rood) laagse bebouwing de Noord Dronten (nokhoogte 4 laags 12 m)

Aantal woningen

In het stuk wordt nergens gesproken over concrete aantallen woningen. Afgaande op eerdere stukken waarin genoemd wordt 30 stuks per hectare en ca. 150 eenheden, kan dit uiteen lopen tot meer dan **160 eenheden** (150 x 5,45 hectare). Dit is ons inziens een bijna stedelijke dichtheid qua bebouwing. Afgaande op de term “groen stedelijk wonen”, waaronder wij onze en de direct omringende wijken scharen, ligt het gemiddelde dan op ca. 23 eenheden per hectare.

Een bebouwing van maximaal 23 eenheden per hectare past beter bij de directe omgeving binnen een maximale hoogte van 2 lagen + kap.

Tabel 2.2 Aantal huishoudens per hectare bebouwd oppervlakte naar woonmilieu en woon/werk-, wonen- en werkgebieden (Bron: Heida en Poulus 1998)

Woonmilieu	Dichtheid hh bep. Opp. (hh/ha)
Centrum stedelijk woon/werk	46
Sted. Buiten centrum wonen	38
Sted. Buiten centrum wonen/werken	31
Sted. Buiten centrum werken	13
Groen stedelijk wonen	23
Groen stedelijk wonen/werken	20
Groen stedelijk werken	3
Centrum dorps wonen	20
Centrum dorps wonen/werken	17
Centrum dorps werken	14
Landelijk gebied wonen	14
Landelijk gebied wonen/werken	13
Landelijk gebied werken	7

Bron: RIVM rapport 711931008 Ruimte voor landelijk wonen

Aanwezig groen

In het noordelijke gedeelte van het plangebied is nog een deel van de oorspronkelijke erfomranding zichtbaar. Het betreft een groene rand welke bestaat uit hoge bomen icm struiken.

In de stukken staat nu omschreven dat de “groene identiteit gehandhaaft” moet worden, wij zien hier graag een duidelijke omschrijving dat het huidige groen blijft staan. Het duurt vele jaren voordat het groen weer dezelfde omvang en (historische) structuur heeft als de dag van vandaag.



Ontsluiting plangebied

In bijlage 2 zie u vanaf pagina 24 t/m 37 en pagina 50 t/m 71 de vele opmerkingen en vragen die gesteld zijn tijdens de digitale bijeenkomsten. Hierin komt ook de ontsluiting van het plangebied meerdere keren naar voren.

Op pagina 11 wordt aangegeven dat er verschillende voorkeuren zijn voor de plaats van de ontsluiting. Hierop kunnen wij bevestigend antwoorden. Het is iedere straat er aan gelegen om het extra verkeer van zich af te houden. Er is echter één uitzondering en dat is een rotonde ter plaatse van de Pimpernel, uit de reactie komt naar voren dat iedereen vrijwel hier voorstander van is. Zo niet dan wordt verwezen naar een straat waar de inspreker zelf niet woont.

Wij vinden het erg treurig dat de gemeente Dronten in de afgelopen maanden tijd gerekt heeft door hier niet serieus op in te gaan. De eerst piket paaltjes voor het aanpassen van de t-splitsing tpv de pimperl zitten erin en hierdoor gaat ons inziens gemeenschapsgeld verloren.

- Mondelinge redenen om niet voor een rotonde te gaan
 - o Te duur
 - Dit is nergens op gebaseerd en niet nader onderzocht
 - o Zit in een bocht, dat kan niet
 - In Dronten-West is reeds een voorbeeld aanwezig tpv Guldendreef op de Gildepenningdreef en wordt niet als onveilig aangemerkt.
 - o Valt buiten het plangebied
 - Kan in het plangebied betrokken worden
 - o Er is reeds een raadsbesluit genomen in 2019 over deze t-splitsing dit kan niet teruggedraaid worden
 - Bij navraag in onder andere gemeente Dronten en gemeente NOP is dit weldegelijk bij gegronde redenen terug te draaien.
 - In 2019 was er nog geen ontwikkeling gaande voor het plangebied anno 2021 wel, dit is voldoende gegronde reden om dit nader te onderzoeken.

Het toepassen van een rotonde heeft vele voordelen:

- Overzichtelijke verkeersstromen,
 - o het is op dit moment een gevaarlijke oversteekplaats
 - o Er zijn op De Zuid veel T-splitsingen in een paar honderd meter van het plangebied
- Verkeersremmend, er zijn veel klachten over de snelheid
- Tevreden omwonenden

Afsluitend

Het scherper afkaderen van de bovengenoemde punten geeft een betere weergave van de ingebrachte ideeën door de bewoners van de Concourslaan en andere omwonenden. Wij vertrouwen erop dat u een weloverwogen besluit neemt en de bewoners van de Concourslaan niet in de steek laat. Wij nodigen u nogmaals uit voor een open dialoog op locatie ipv een digitale bijeenkomst waar onbedoeld afstand tussen werkelijkheid en papierenwerkelijkheid blijft bestaan.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Concourslaan 73 t/m 96