

Richtlijnen voor herontwikkeling Flevomanege
Dronten (Wonen aan De Zuid)

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De richtlijnen (bijlage 1) voor de herontwikkeling van de Flevomanege Dronten (Wonen aan De Zuid) vast te stellen.

INHOUD

Inleiding

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.



Ontwikkel en plangebied Wonen aan de Zuid (blauw gearceerd plangebied, rode lijn gebied waarbinnen woningbouw plaatsvindt)

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 planontwikkeling aan De Zuid zijn in onze brief van 1 december 2020 stappen benoemd. De stappen houden rekening met uw kader stellende rol en de behoefte van de gemeente om te experimenteren met planologische processen in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022.

De volgende stappen hebben wij in onze brief van 1 december 2020 opgenomen.

1. In het eerste kwartaal van 2021 vindt consultatie van de kaders voor de ontwikkeling aan De Zuid plaats. U wordt betrokken door middel van een raadsconsultatiebrief. Ook vindt in het eerste kwartaal van 2021 het gesprek met de omgeving over de kaders plaats.
2. Een voorstel voor vaststelling van de kaders op basis van beide consultaties (de raad en de stakeholders) wordt in het tweede kwartaal van 2021 aan de raad aangeboden, waarmee u tevens wordt gevraagd in te stemmen met woningbouwontwikkeling.
3. De door de u vastgestelde kaders zijn de basis voor het vervolg van de gesprekken tussen gemeente en Trebbe en bieden de basis voor de verdere stedenbouwkundige-, architectonische-, landschappelijke- en programmatische uitwerking.
4. De afspraken tussen gemeente en Trebbe ten aanzien van de ontwikkeling De Zuid worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
5. Parallel hieraan wordt vanaf stap 3 gewerkt aan de opstelling van een bestemmingsplan (of omgevingsplan als de Omgevingswet van toepassing is) waarin de door de raad vastgestelde kaders uitgangspunt zijn.
6. De uitwerking van het woningbouwplan vindt door Trebbe plaats aan de hand van het bestemmingsplan (of omgevingsplan); Trebbe betreft de stakeholders/omwonenden tijdig bij de planuitwerking.

Stap 1: Consultatie van de raad en inwonersparticipatie

Door middel van een raadsconsultatiebrief (kenmerk U20.010202) zijn wij met u in de commissievergadering van 4 februari jongstleden in gesprek gegaan over de uitgangspunten voor de planvorming voor de locatie De Zuid (Wonen aan De Zuid). Wij hebben u in een raadsconsultatiebrief voorgelegd welke grondhouding u wenst aan te nemen ten aanzien van de uitgangspunten woningbouw, versterken groene identiteit, stedenbouwkundige inpassing, bereikbaarheid en parkeren. De vraag is gesteld of de raad aanvullende voorwaarden/uitgangspunten heeft voor de planvorming Wonen aan De Zuid.

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 voor de verdere ontwikkeling van het plan 'Wonen aan De Zuid'. Tijdens een digitale bijeenkomst op 14 april is de opbrengst met alle belangstellenden gedeeld en zijn voorlopige richtlijnen voor de planontwikkeling gepresenteerd.

Stap 2: De uitwerking van de kaders (richtlijnen)

Op basis van beide consultaties zijn richtlijnen voor de woningbouwontwikkeling op de voormalige locatie Flevomanege (Wonen aan De Zuid) opgesteld. De raad wordt gevraagd de richtlijnen die zijn opgenomen in Bijlage 1 vast te stellen.

De richtlijnen voor de woningbouwontwikkeling Wonen aan De Zuid worden nader toegelicht en beschreven in het bijgevoegde document 'Richtlijnen voor herontwikkeling van de Flevomanege Dronten' (Wonen aan De Zuid, Bijlage 2). In dit document (Bijlage 2) is het participatieverslag opgenomen waarin gemotiveerd wordt op welke wijze de richtlijnen voor de thema's woningbouwprogramma, stedenbouwkundige structuur, infrastructuur, water en groen tot stand zijn gekomen. Per thema wordt de uitkomst van de raadsconsultatie en de inwonersparticipatie beschreven. De raadsconsultatiebrief, de reacties via de chat en de vragen en antwoorden naar aanleiding van de gehouden bijeenkomsten zijn als bijlagen in het document opgenomen.

De richtlijnen (Bijlage 1) voor herontwikkeling van de locatie Flevomanege (Wonen aan de Zuid)

De richtlijnen voor het woningbouwprogramma, stedenbouwkundige structuur, Infrastructuur, Water en Groen zijn in Bijlage 1 (richtlijnen) beschreven.

De richtlijnen zijn op onderdelen nog vrij algemeen omdat het van belang is dat de ontwikkelaar de flexibiliteit heeft om vanuit zijn (markt)kennis en ervaring een kwalitatief goed en haalbaar plan te realiseren.

Door vaststelling van de richtlijnen (Bijlage 1) voor de herontwikkeling van de locatie Flevomanege (Wonen aan de Zuid) stelt uw raad de kaders vast waarbinnen de planvorming voor de verdere stedenbouwkundige, programmatische en architectonische uitwerking moet plaatsvinden. Dit betreft stap 2 zoals in de raadsinformatiebrief (U20.009049) is opgenomen.

Na vaststelling van de richtlijnen door uw raad kan de ontwikkelaar – rekening houdend met deze richtlijnen – verder met het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor de locatie Flevomanege. In het vervolg van de beoordeling van de stedenbouwkundige uitwerking en uiteindelijk de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de richtlijnen als toetsingskader voor afwegingen ten aanzien van de besluitvorming die op dat moment aan de orde zijn.

Vervolg

De richtlijnen vormen de basis voor de vervolg afspraken tussen de gemeente en Trebbe over de planvorming, waarbij de richtlijnen een onderdeel gaan vormen van de anterieure overeenkomst (stap 3). Uiteindelijk wordt de stedenbouwkundige uitwerking vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan als de Omgevingswet van toepassing is) dat aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. Tijdens het proces van planuitwerking zullen de stakeholders (omwonenden en geïnteresseerden) op diverse momenten betrokken worden.

ARGUMENTEN

1.1 De raadsconsultatie en de inwonersparticipatie hebben opgeleverd dat de wensen en ideeën rondom de planvorming van de locatie Flevomanege in beeld zijn.

De wensen en ideeën zijn nu bekend voordat verder wordt gewerkt aan de stedenbouwkundige

verkenning van het gebied. De ingebrachte reacties zijn in het document 'Richtlijnen voor herontwikkeling van de Flevomanege Dronten (Wonen aan De Zuid)' als bijlagen opgenomen. Bij de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige verkenning en de woningbouwplannen kunnen de diverse ingebrachte reacties betrokken worden. Daarbij komen ook weer nieuwe reacties en inzichten op het moment dat participatie rondom verder uitgewerkte plannen gaat plaatsvinden.

1.2 Bij het opstellen van de richtlijnen is rekening gehouden met de inbreng van de raadsconsultatie, de inwonersparticipatie en beleidsdocumenten zoals de Structuurvisie en de Woonvisie.

De raadsconsultatie en de inwonersparticipatie hebben inzicht gegeven over de ideeën en wensen rondom de ontwikkeling van 'Wonen aan De Zuid'. Op basis van alle inbreng zijn tijdens de inwonersparticipatie voorlopige richtlijnen gepresenteerd. Bij het opstellen van de voorlopige richtlijnen is rekening gehouden met de wensen en ideeën vanuit de raadsconsultatie en de inwonersparticipatie.

1.3 Bij het opstellen van de richtlijnen is de balans gezocht om te komen tot een optimum tussen het spanningsveld van voldoende draagvlak vanuit de omgeving, de wens om de Flevomanege te verplaatsen en een kwalitatief goed plan te kunnen realiseren. Bij het opstellen van de richtlijnen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de inbreng vanuit de raadsconsultatie en de inwonersparticipatie. Daarbij dient betrokken te worden dat vanuit haalbaarheid ook gekeken moet worden naar de wens van de Flevomanege om op een nieuwe locatie aan de Wisentweg een nieuwe paardensportaccommodatie te realiseren. Op basis van de richtlijnen moet een kwaliteit goed plan gerealiseerd worden, wat voldoende draagvlak heeft maar dat ook haalbaar is in verband met de beoogde verplaatsing van de Flevomanege.

Kanttekeningen

1.1 Niet aan alle wensen vanuit consultatie en de inwonersparticipatie kan in dit stadium van het opstellen van richtlijnen worden voldaan.

Tijdens de inwonersparticipatie is toegelicht dat het doel is om te komen tot een breed gedragen plan voor de woningbouwontwikkeling op de locatie Flevomanege. Om tot een goed en haalbaar plan te komen zijn er altijd verschillende belangen en standpunten die ten opzichte van elkaar afgewogen moeten worden.

Naast complimenten zijn er ook reacties binnengekomen waarin duidelijk wordt gemaakt dat met bepaalde specifieke wensen onvoldoende rekening is gehouden. Tijdens de bijeenkomsten en door middel van beantwoording van de vragen en reacties is toegelicht waarom – in dit stadium - keuzes voor bepaalde richtlijnen worden gemaakt.

Over de keuze om beperkt (twee clusters) met maximaal 4 bouwlagen onder de stedenbouwkundige richtlijnen op te nemen zijn vanuit de omgeving reacties binnen gekomen omdat hoogbouw niet gewenst is. In de voorlopige richtlijnen is opgenomen dat voor het grootste deel van het plangebied 3 bouwlagen het uitgangspunt is. 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. Hiervoor zijn twee zones aangewezen. De verwachting is dat deze bebouwing met hoogte accenten vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed is in te passen, mede omdat er sprake is van voldoende afstand ten opzichte van de huidige bebouwing. In de verdere stedenbouwkundige verkenning door de ontwikkelaar zal dit verder uitgewerkt en onderbouwd dienen te worden.

Ook over de exacte locatie van de ligging van de hoofdtoegang van de wijk zijn diverse reacties ontvangen. De drie opties voor de ligging van de hoofdtoegang zijn bij de richtlijnen voor het thema Infrastructuur in beeld gebracht. De exacte ligging zal bij de verdere stedenbouwkundige verkenning nader bepaald worden aan de hand van een afweging op basis van omgevingsfactoren. Uiteindelijk moet er een afweging en keuze voor de ligging van de hoofdtoegang gemaakt worden.

In de reacties kwam ook de wens voor een aansluiting door middel van een rotonde ter hoogte van de Pimpernel naar voren. De verkeersafwikkeling kan door middel van een T-aansluiting op De Zuid plaatsvinden. Gezien het aantal te realiseren woningen en ervaringen bij andere wijken met een vergelijkbare omvang is een T-aansluiting voldoende om een goede verkeersafwikkeling te garanderen. De aanleg van een rotonde is voor de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk op de locatie Flevomanege niet nodig. Er is hierdoor geen aanleiding om de reeds in gang gezette reconstructie van De Zuid aan te passen. De ligging van De Zuid is dan ook buiten het ontwikkelgebied van de ontwikkeling op de locatie Flevomanege gehouden.

1.2 In het vervolg moet blijken of op basis van de richtlijnen een goed en haalbaar plan kan worden gerealiseerd.

Tot op heden is in verband met de haalbaarheid uitgegaan van ongeveer 150 woningen. Dit hebben wij in onze raadsconsultatiebrief (met kenmerk U20.010202) van 4 februari jongstleden toegelicht. Op basis van de verdere de stedenbouwkundige verkenning door de ontwikkelaar moet duidelijk worden of binnen de vastgestelde richtlijnen een kwalitatief goed en haalbaar plan mogelijk is. Het is mogelijk dat de ontwikkelaar in het vervolg komt met een verzoek om op specifieke onderdelen richtlijnen aan te passen. Als dit leidt tot een aanpassing van de richtlijnen zullen wij u daarbij tijdig betrekken.

het college van Dronten

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester