

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
CHW BESTEMMINGSPLAN DRONTEN –
HERONTWIKKELING FLEVOMANEGE (D1007)
24-10-2022**

GEMEENTE DRONTEN 20221021 / 24-10-2022
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
CHW BESTEMMINGSPLAN DRONTEN –
HERONTWIKKELING FLEVOMANEGE (D1007)

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE	2
3. AANPASSINGEN	10

1. INLEIDING

Het ontwerp van het Chw bestemmingsplan Dronten - Herontwikkeling Flevomanege (D1007) heeft samen met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Locatie Flevomanege Dronten' vanaf 7 juli tot en met 17 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend namens een aantal omwonenden van de Concourslaan.

De zienswijze is in eerste instantie proforma binnen de termijn kenbaar gemaakt. Naar aanleiding hiervan zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld hun inhoudelijke zienswijze vóór 1 september 2022 kenbaar te maken. De inhoudelijke zienswijze is ingekomen op 31 augustus 2022 en dus ontvankelijk.

De zienswijze is beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

In het volgende hoofdstuk is een samenvatting van de zienswijze gegeven, gevolgd door het gemeentelijk standpunt.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

2.1 Inhoud zienswijze

Omkadering plangebied, groenstrook en mogelijkheid uitbreiding tuinen

Reclamanten constateren dat het bestemmingsplangebied niet overeenkomt met het gebied dat in de anterieure overeenkomst tussen diverse partijen is vastgelegd. Het voorliggende plangebied is hiervan slechts een gedeelte, aldus reclamanten.

In het gebied waar de anterieure overeenkomst betrekking op heeft ligt een groenstrook, waarvan reclamanten als eigenaren van de aangrenzende woningen graag een strook van 1 meter willen overnemen. Het betreft hier de woningen aan de oneven kant parallel aan het plan. De bewoners van de woningen aan deze zijde zijn unaniem voor dit voorstel om onder bepaalde voorwaarden in samenwerking met de Gemeente Dronten en Trebbe hier aan mee te werken.

Reactie gemeente:

Deze groenstrook is geen onderdeel van het plangebied, omdat deze als zodanig behouden en bestemd blijft. In het bestemmingsplan Woongebieden Dronten (D1000) is deze groenstrook als Groen bestemd en dat blijft ook zo. Er is dus geen aanleiding deze strook in het voorliggende bestemmingsplan mee te nemen. Dat deze strook wel onderdeel is van de anterieure overeenkomst heeft juist te maken met de wijze van inrichting van dit gebied dat als buffer fungeert tussen het bestaande woongebied en de nieuwe ontwikkeling. Het is in het belang van het plan dat er sprake is van een openbare ruimte die kwalitatief bijdraagt aan de nieuwe ontwikkeling. De gemeente is om die reden ook in gesprek met de bewoners op het mogelijk treffen van maatregelen die het aanzicht van de achterzijde van de woningen kunnen verbeteren en de klachten die er zijn met betrekking tot de staat van het onderhoud.

Groenstrook tussen Concourslaan en De Lippizaner

Reclamanten benadrukken nogmaals dat de groenstrook aan de oostzijde van het plan behouden moet blijven om de rust en het groene karakter van De Lippizaner/Concourslaan te behouden. Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt volgens reclamanten dat er toch een flink aantal bomen (20%) moet wijken om ruimte te creëren voor het fietspad dat vanuit het plan moet gaan aansluiten op de Concourslaan. Naar de mening van reclamanten zou het behoud van de huidige schelpenpaden, bomen, struiken en gras het doel moeten zijn en in deze beperkte ruimte niet extra verharding in de vorm van het fietspad op te nemen.

Reactie gemeente:

Door de aanleg van het fietspad wordt in de singel tussen het plangebied en de woningen aan de Concourslaan en De Lippizaner – in het openbare gebied - slechts één extra boom gekapt ten behoeve van de aanleg van het fietspad. Wel zal de bestaande (erf)singel op het terrein van de voormalige manege deels worden verwijderd (zie groene kruisjes op de navolgende figuur). Deze erfsingel maakt nu geen onderdeel uit van het openbare gebied en bevindt zich op het terrein van de huidige manege. Deze kap is noodzakelijk om het vastgestelde stedenbouwkundige plan (inclusief fietspad) te kunnen realiseren. Overigens blijkt uit bijgaande afbeelding dat in het plangebied voldoende nieuw groen wordt aangelegd ter compensatie van de deels te verwijderen erfsingel ter uitvoering van het plan.

Zoals eerder al is aangegeven, blijft de bestaande groenstrook tussen de twee woongebieden gehandhaafd en daarin wordt ter hoogte van de parkeercoffers ook nog eens extra aangeplant.



Flora en Fauna

Reclamanten stellen dat er een flora en fauna-onderzoek ontbreekt, waardoor er geen duidelijkheid is omtrent de vereiste inzichtelijkheid en eventuele benodigde ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming. De quickscan concludeert dat een groot aantal beschermde soorten waar wellicht een ontheffing Wet natuurbescherming voor nodig is, heeft beschouwd als niet aanwezig. Deze conclusie is naar de mening van reclamanten op onjuiste gronden genomen en daarnaast is niet voor het gehele plangebied onderzoek gedaan. Hier wreekt zich het ontbreken van een volwaardig onderzoek naar alle beschermde soorten. Verder wordt door reclamanten gesteld dat de quickscan geen aandacht besteedt aan een aantal van deze soorten op de vermelde lijst. Onduidelijk blijft of deze nu wel of niet in het gebied kunnen voorkomen en wat daarvan de motivatie is. Zo wordt er geen woord gerept over de huiszwaluw, grote bonte specht of steenmarter, aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

In de eerste plaats kan worden opgemerkt dat bij de ecologische onderzoeken het gehele plangebied is betrokken. In die onderzoeken worden niet alle diersoorten benoemd, maar alleen dieren die mogelijk voorkomen in het gebied. Indirect wordt er dus wel wat gezegd over deze soorten. Met uitzondering van steenmarter, zijn huiszwaluw en grote bonte specht geen soorten met een bijzondere status in Flevoland; alle bezette nesten zijn beschermd en er zijn geen zwaarwegende ecologische argumenten om de nestplaats als jaarrond beschermd te beschouwen.

Verder kan worden gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad alleen een ecologisch onderzoek is opgenomen. De term 'quickscan' die hiervoor is gebruikt is wellicht verwarrend, omdat er wel degelijk sprake is van een volwaardig initieel onderzoek dat betrekking heeft op het gehele plangebied. Desalniettemin is er onder andere op verzoek van de omgeving nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd, zoals ook vermeld in de ecologische paragraaf (4.1. van de toelichting). Dit nader onderzoek naar de vleermuis en de huismus, alsmede de update van het in 2021 uitgevoerde natuurwaardenonderzoek is verwerkt in de ecologische paragraaf. De onderzoeken zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Uit de (aanvullende) onderzoeken is niet gebleken dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Er zijn ook geen steenmarters of egels in het plangebied waargenomen. Wel nestelt één paar huismussen in de nok van één van de te slopen stallen.

Voor de meeste beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, maar geldt niet voor de wezel en de hermelijn.

Voor het verstoren en vernielen van rust- en verblijfsplaatsen van de huismus, de wezel en de hermelijn is om die reden een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd die op 4 oktober 2022 is verleend. Ter uitvoering van de maatregelen is een activiteiten- en beheersplan en zijn er mitigerende maatregelen getroffen.

Concluderend kan daarom worden gesteld dat in het plan rekening is gehouden met alle vereisten op grond van de Wet natuurbescherming en dat het plan voor wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar is onder de genoemde voorwaarden en maatregelen.

Bouwhoogtes

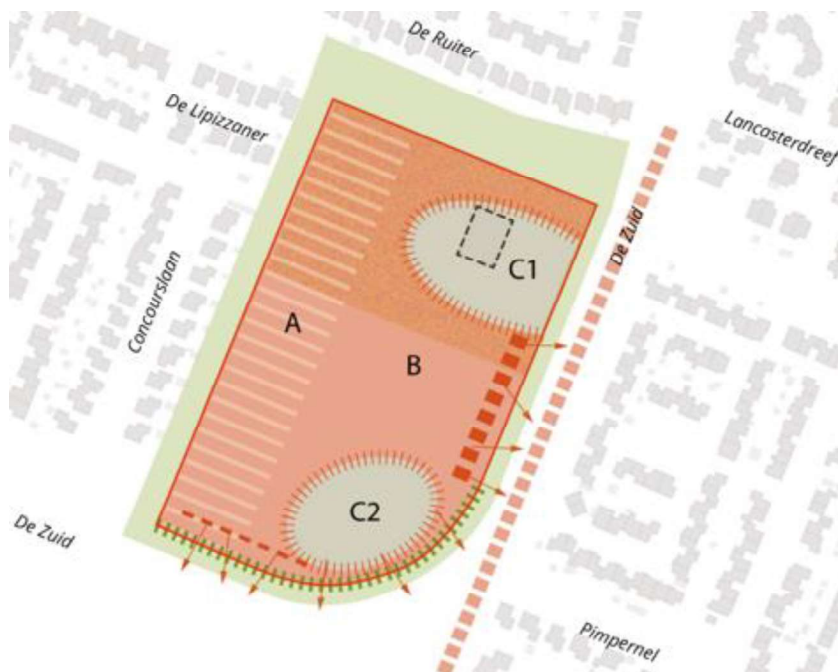
Reclamanten geven aan dat de bouwhoogtes in het plan niet overeenkomen met de stukken hierover die zij hebben ontvangen in het kader van het WOB verzoek dat zij hebben gedaan. Ook zijn deze in strijd met de uitgangspunten die de gemeenteraad voor dit gebied heeft gesteld.

Op basis van de informatie van reclamanten zijn dit afwijkingen in de tot nu toe gecommuniceerde bouwhoogtes van +19% tot +27%. Hierbij wordt ook verwezen naar een artist impression die tijdens de bijeenkomst van enkele buurtbewoners met gemeente en initiatiefnemers op 14 april 2022 is getoond. Deze impressie is naar de mening van reclamanten in strijd met het amendement van de gemeenteraad waarin de bouwhoogte in zone A zou worden verlaagd van 3 bouwlagen naar 2 bouwlagen.

Ook stellen reclamanten dat er met deze afwijkingen ook nog eens 10% mag worden afgeweken van de aangegeven bouwhoogtes, waardoor het in zone A toch mogelijk is woningen in 3 bouwlagen te realiseren.

Reactie gemeente:

De gemeenteraad heeft voor het gebied richtlijnen gesteld waarin voor 3 zones (zie bijgaande figuur) het aantal bouwlagen is bepaald waarin de woningen mogen worden gebouwd:



- in zone A mag in één bouwlaag met kap worden gebouwd dan wel in 2 bouwlagen met een dakrand;
- in zone B mag in 2 bouwlagen met kap worden gebouwd dan wel in 3 bouwlagen.
- Zone C biedt ruimte voor appartementen en maximaal 4 bouwlagen dan wel 3 bouwlagen met kap.

De regels en verbeelding van het plan zijn afgestemd op deze richtlijnen en voldoen daar ook aan.

Aan een bouwlaag of een dakrand worden in de richtlijnen geen hoogte-eisen gesteld, maar dit is in de regels en op de verbeelding wel vertaald en beperkt.

Zo voorzien de bouwregels, opgesteld voor zone A, in een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Hierdoor kunnen woningen in 2 bouwlagen met dakrand worden gebouwd. In een dergelijk ontwerp is geen ruimte voor een extra (derde) bouwlaag, omdat dan de toegestane bouwhoogte van 7 meter overschreden zou worden. Een oplopende dakrand waarvan de nok mogelijk iets hoger ligt dan 7 meter kan dan met toepassing van de 10% afwijkingsregeling worden gerealiseerd. Voor dit soort situaties is de afwijkingsregeling dan ook bedoeld en niet om een extra bouwlaag te creëren. De vrees van reclamanten dat met een nokhoogte van maximaal 7,7 meter (inclusief de gebruikelijk opgenomen 10% afwijking) een derde bouwlaag kan worden gecreëerd is dan ook ongegrond en ook niet mogelijk binnen de vastgestelde Richtlijnen en regeling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Ook wordt benadrukt dat de bouwregels in het plan in overeenstemming zijn met het amendement op de stedenbouwkundige richtlijnen, die onder andere beschrijft dat platte 'blokkendozen' niet gewenst zijn.

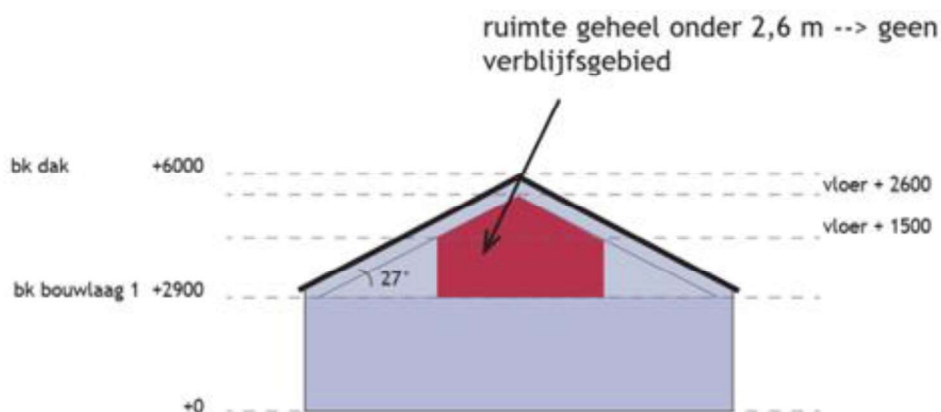
Samenvattend kan dan ook geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de stedenbouwkundige richtlijnen van de gemeenteraad.

De art impressie van een concept ontwerp van de woningen aan de westzijde van het plan die is gepresenteerd bij de bewonersbijeenkomst van 14 april 2022 was destijds nog gebaseerd op een bouwhoogte van 7,5 meter. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar 7 meter. Om nog verder tegemoet te komen aan de geuite zorgen van bewoners, worden de bouwhoogtes van de in de volgende figuur oranje gearceerde woningblokken van 7 meter verlaagd naar 6,5 meter. De goothoogte van 6 meter voor deze woningen blijft gehandhaafd. Consequentie is, dat de architectonische ruimte qua vormgeving van de betreffende blokken ter voorkoming van "blokkendozen" beperkter wordt". Om dat uitgangspunt te kunnen handhaven is de nu voorgestelde bouwhoogte van 6.5 meter op zich voldoende maar wel een minimale vereiste.

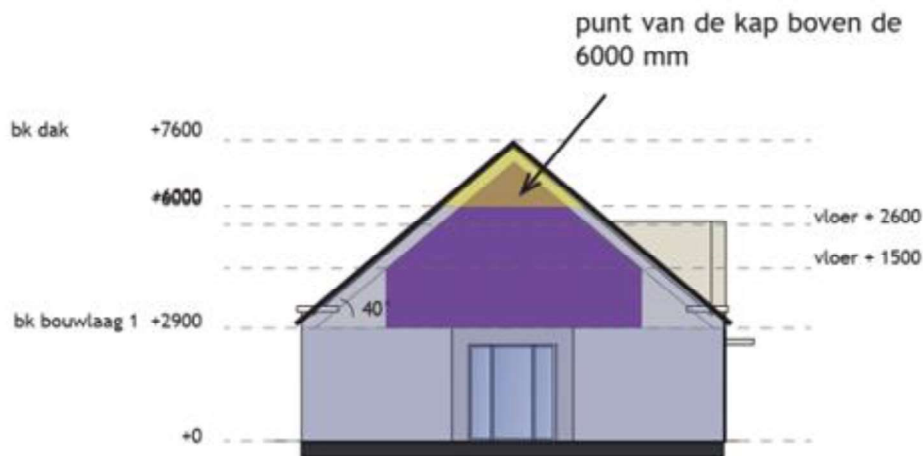


Voor de overige twee bouwblokken aan de westzijde zijn woningen 1 laag met een kap voorzien. De bouwhoogte is hier al eens verlaagd naar 7,5 meter. Deze blijft gehandhaafd. Het realiseren van 1 laag + kap binnen de 6 meter, waar bewoners van de Concourslaar aan refereren, is onrealistisch en geeft een onbruikbare verdieping onder de kap. De woning voldoet niet aan de 55% VO/GO eis uit het Bouwbesluit. Maar bovenal vraagt de architectuur vanuit het beeldkwaliteitsplan om een hogere dakhelling. Ook het gewenste woonprogramma in de woningen voor de beoogde doelgroep, maakt een invulling met verblijfsgebied onder de kap noodzakelijk. Dit is in de volgende afbeeldingen inzichtelijk gemaakt.

1 laag met een kap 6 meter hoog:



1 laag + standaard kap van 40°:



Samenvattend bevatten de bouwregels en het beeldkwaliteitsplan waarin de door de gemeenteraad vastgestelde richtlijnen zijn doorvertaald, geen beperkingen qua bouwhoogte, maar zijn ze vooral gericht op het realiseren van 2 volwaardige bouwlagen in de betreffende zone. Ook voor de overige zones in het plangebied geldt geen beperking qua bouwhoogte, maar is voorgeschreven uit hoeveel lagen een woning of woongebouw mag bestaan. Met de nu in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogten is het in de diverse zones mogelijk om de in het stedenbouwkundige plan voorgeschreven maximale bouwlagen op een architectonisch verantwoorde manier in afstemming met het beeldkwaliteitsplan te kunnen realiseren.

Gevelbeeld kopgevels grenzend aan de Concourslaan

Reclamanten constateren dat de gedeelde art impressions aan de zijde van de Concourslaan niet in het beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd, waardoor een beeld van vrijheid wordt geschetst om af te kunnen wijken van de gemaakte afspraken.

Tevens wordt gevraagd om de goothoogte van 3 meter aan de kopgevel van de blokken in zone A haaks op de groenstrook vast te leggen in het bestemmingsplan, zodat het door reclamanten beoogde kopgevelbeeld intact blijft en niet wordt voorzien van zonnepanelen.

Gemeentelijke reactie:

Zoals in de vorige reactie al is aangegeven, voldoen de regels van het bestemmingsplan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten ten aanzien van de hoogtes. De regels van het bestemmingsplan zijn daarop afgestemd. Het is niet gebruikelijk en mogelijk om een ontwerp vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan. Het uiteindelijk ontwerp moet voldoen aan de gestelde richtlijnen, het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Aan de gemaakte afspraken met reclamanten wordt niet getornd.

Afwijkingsregels

Reclamanten wensen de zekerheid te ontvangen dat de afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 10 lid 10.b niet gebruikt wordt voor het gebied gemeten vanaf de rode lijn aan de Concourslaan.

Gemeentelijke reactie:

De bedoelde afwijkingsbevoegdheid is een algemene afwijkingsbevoegdheid die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen is opgenomen. Het gaat hier dus om een standaardbepaling. Deze is alleen en uitsluitend bedoeld om bij meetverschillen en

grenscorrecties te voorkomen dat nieuwe procedures nodig zijn. Het gaat hier weliswaar om een discretionaire bevoegdheid, maar die kan dus alleen worden toegepast binnen de bestemmingsplangrenzen. Gezien de mate van gedetailleerdheid van het onderliggende stedenbouwkundig plan zal het in de praktijk om marginale aanpassingen gaan. Uitdrukkelijk kan hier worden gesteld dat de begrenzingen in het bestemmingsplan uitgangspunt blijft voor de inrichting van het plan. Sterker nog de bouw- en bestemmingsgrenzen zijn hierop afgestemd. Het is dan ook geenszins de bedoeling om hiervan af te wijken. De bouwgrenzen en afstanden van de nieuwe woningen richting de woningen aan de Concourslaan worden gerespecteerd. De regeling in het bestemmingsplan blijft gehandhaafd, omdat de begrenzing van bouw- en bestemmingsvlakken in geringe mate ook zou kunnen afwijken van het bouwen na meting in het veld.

Verkeer

Reclamanten blijven zich zorgen maken over de toename van het verkeer op de toekomstige t-splitsing met de Concourslaan en het direct daaropvolgende fietspad en verkeersweg De Zuid. In de conclusie wordt geopperd dat “er naar verwachting geen problemen ontstaan op het gebied van de verkeersafwikkeling”. Het ontbreekt aan enige feitelijke onderbouwing hiervan, aldus reclamanten. Verzocht wordt om een goede onderbouwing van deze verwachting toe te voegen zodat deze beoordeeld kan worden door een deskundige.

Reactie gemeente:

De situatie is beoordeeld door een verkeerskundige van de gemeente die heeft aangegeven dat er ten aanzien van de verkeersafwikkeling geen problemen worden verwacht.

Daar kan aan worden toegevoegd dat er bij de berekeningen in paragraaf 2.4 van de toelichting van het worst-case-scenario is uitgegaan, zijnde een toename van circa 960 voertuigen per etmaal. Dit betekent concreet circa 96 motorvoertuigen per uur op de drukste momenten van de dag. Dit worst-case-scenario doet geen recht aan de realistische situatie, omdat het woongebied aan twee zijden wordt ontsloten en er geen sprake is van een doorgaande verbinding. Gebruik van slechts één van de twee ontsluitingen zal alleen nodig zijn bij eventuele calamiteiten of werkzaamheden. Iets minder dan de helft van de woningen (66) wordt feitelijk ontsloten vanaf de T-splitsing met de Concourslaan en het overige komt uit op De Zuid. In dat geval is er op de drukste momenten sprake van respectievelijk circa 45 en 51 motorvoertuigen per uur. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dat is opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting blijkt dat op de doorgaande weg De Zuid sprake is van ruim 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Een extra aansluiting op deze weg waar op de drukste momenten een afwikkeling van maximaal 51 motorvoertuigen per uur moet plaatsvinden vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling.

De Concourslaan is een 30 km/u weg en deze is ook als zodanig ingericht. Uit de meest recente tellingen (augustus-september 2021) blijkt dat er sprake is van gemiddeld 2.133 motorvoertuigen per etmaal. Een aansluiting hierop voor maximaal 449 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage 10 toelichting) doet geen afbreuk aan de veiligheid. Omdat het hier gaat om een toegang die nagenoeg direct aantakt op de hoofdontsluiting De Zuid wordt dit verkeer ook direct afgewikkeld en zal overwegend geen gebruik maken van de Concourslaan.

Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat een verkeersafwikkeling voor maximaal 960 motorvoertuigen per etmaal, verdeeld over een aansluiting rechtstreeks op De Zuid en op de Concourslaan geen aanleiding geeft nader onderzoek voor de verkeersafwikkeling te doen.

Bij de aanleg van de aansluitingen zal worden voldaan aan de eisen ten aanzien van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

2.2 Conclusie

De zienswijze van reclamanten is (deels) gegrond voor wat betreft de bezwaren ten aanzien van de bouwhoogte in die zin dat de bouwhoogte naar aanleiding van de zienswijze bij een aantal woningen wordt verlaagd van 7 meter naar 6,5 meter.

Ook wordt mede naar aanleiding van de zienswijze de toelichting bijgesteld en aangevuld voor wat betreft het aspect ecologie (zie ook hoofdstuk 3).

3. Aanpassingen

Verbeelding

Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de verbeelding op een aantal onderdelen aangepast. Het gaat hierbij om aanpassingen naar aanleiding van de verkaveling die op een aantal onderdelen is aangepast (ambtshalve aanpassingen).

Ook is in een aantal woonblokken de voorgeschreven maximale bouwhoogte verlaagd van 7 meter naar 6,5 meter (aanpassingen n.a.v. zienswijze).

De aanpassingen zijn hieronder rood omlijnd weergegeven.



Toelichting (ambtshalve aanpassingen)

De toelichting wordt in paragraaf 4.1 aangepast naar aanleiding van de uitgevoerde aanvullende ecologische onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook de (ecologische) bijlagen bij de toelichting zijn ge-update (bijlage 4) dan wel nieuw toegevoegd (bijlage 5).

Verder is het participatiedossier geactualiseerd (bijlage 13).