

REACTIENOTA
Bestemmingsplan Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007)

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK

- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Inleiding | pag. 3 |
| 2. | Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro | pag. 4 |
| 3. | Inspraak | pag. 6 |
| 4. | Samenvatting voorgestelde aanpassingen | pag. 9 |

Bijlagen: ingediende reacties.

1. INLEIDING

Voor u ligt de Nota vooroverleg en inspraak voor het voorontwerp bestemmingsplan Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007). Dit bestemmingsplan heeft in de periode van **17 maart 2022 tot en met 27 april 2022** ter inzage gelegen voor een ieder. Ook zijn de vooroverlegpartners uitgenodigd om deel te nemen aan het vooroverleg.

In deze reactienota wordt ingegaan op de reacties die ontvangen zijn. Het bestemmingsplan zal waar nodig worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die in deze nota gemaakt zijn. De nota zelf zal als bijlage worden opgenomen bij het plan, welke vervolgens als ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Hierna worden de ontvangen reacties samengevat en voorzien van gemeentelijke beantwoording.

2. VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling Ruimte & Economie;
2. Waterschap Zuiderzeeland;
3. Brandweer Flevoland.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen vooroverlegreacties met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording.

2.1 Provincie Flevoland

Het plan voor herontwikkeling van de Flevomanege geeft geen aanleiding voor opmerkingen in relatie met het provinciaal belang. Het plan draagt bij aan de landelijke, provinciale en gemeentelijke woningbouwambities. Aandachtspunt blijft wel stikstof. De conclusies hieromtrent zijn aannemelijk. Indien tijdens de procedure nieuwe versies van de Aerius calculator worden voorgeschreven, wordt een actualisering van het onderzoek verwacht.

Reactie

Wij nemen de reactie ter kennisgeving aan. Indien nodig, zal een actualisatie van het stikstofonderzoek worden uitgevoerd.

De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan zal toegezonden worden.

2.2 Waterschap Zuiderzeeland

De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding. De waterparagraaf bevat de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden. De concrete uitwerking, inrichting en te nemen maatregelen worden in detail uitgewerkt in het op te stellen waterhuishoudkundig plan dat in afstemming met het waterschap wordt gemaakt. Verzocht wordt nog om onder de paragraaf *Proces van de watertoets* de volgende tekst op te nemen:

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Bij de inhoudelijke beoordeling is gebleken dat in het kader van de watertoets sprake is van de normale procedure.

Deze brief is dan een positief wateradvies.

Reactie

Het waterhuishoudkundig plan wordt inderdaad nader uitgewerkt samen met het waterschap. De genoemde tekst zal worden toegevoegd aan de betreffende paragraaf. Verder nemen wij de reactie ter kennisgeving aan. De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan zal toegezonden worden.

2.3 Brandweer Flevoland

Er kan ingestemd worden met het voorontwerp bestemmingsplan en de conclusie met betrekking tot externe veiligheid. In het plangebied is in de toekomstige situatie sprake van een verantwoorde, veilige situatie.

Reactie

Wij nemen de reactie ter kennisgeving aan. De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan zal toegezonden worden.

3. INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van **17 maart 2022 tot en met 27 april 2022** ter inzage gelegen. Deze mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen, is gepubliceerd in de Flevopost op 16 maart 2022.

Behalve de publicatie, is er in de voorbereiding van het plan uitgebreid gesproken met de direct omwonenden en andere belanghebbenden over het voornemen. Gemeente Dronten en ontwikkelaar hebben voor het participatietraject aansluiting gezocht bij de participatieladder van de nieuwe Omgevingswet. Vanuit de participatieladder zijn burgers op verschillende manieren betrokken bij de invulling van het plan, op diverse niveaus (informerende, consulterende en coproductieve) en via verschillende kanalen, waarbij naast mail, brieven en krantberichten, het platform van de gemeente Dronten (www.dronten.ikpraatmee.nl) een belangrijk medium is geweest om belanghebbenden te bereiken.

Via (digitale) bijeenkomsten en overleggen met specifieke belanghebbenden zijn burgers betrokken bij de vormgeving van het plan. Terugkoppeling van uitkomsten van bijeenkomsten verliep via e-mail en het gemeentelijke platform. Op www.uniekwondronten.nl staat een woonwensenenquête die inmiddels door meer dan 700 (toekomstige) bewoners is ingevuld.

Een uitgebreide uitwerking van het participatieproces is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Gedurende de inspraakperiode zijn er twee inspraakreacties ingediend. Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen inspraakreacties met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording.

3.1 Inspraakreactie 1

De inspraakreactie kan als volgt worden samengevat:

- A. Verzocht wordt het voetpad voor de meest noordelijke rijwoningen niet aan te laten sluiten op het bestaande schelpenpad, zoals nu is ingetekend op het stedenbouwkundig plan. Indien wel wordt aangesloten, dan graag naar het schelpenpad aan de noordzijde achter De Ruiters langs. Door een extra knooppunt kan er meer overlast ontstaan door pratende mensen.
- B. De noordelijke rijwoningen worden nu eengezinswoningen in plaats van de eerder geplande seniorenwoningen. Er is een voorkeur voor seniorenwoningen. De eengezinswoningen komen nu het verst van de ontsluiting van de buurt, terwijl deze de meeste verkeersbewegingen met zich meebrengen.
- C. Vanaf de grens van het plangebied zouden de bouwplannen 4 meter naar binnen worden gelegd ter hoogte van De Lipizzaner. Niet duidelijk is of hieraan wordt voldaan.
- D. Tijdens eerdere ontwerpessies is toegezegd dat er geen toegangen in de zijgevels van de woningen, grenzend aan De Lipizzaner, komen. Niet duidelijk is of hieraan nu wordt voldaan.

Reactie

Puntsgewijs volgt hieronder de beantwoording:

- A. *De voetpaden rondom De Lipizzaner en de nieuwe wijk liggen alle binnen de bestemming 'Groen'. In deze bestemming zijn paden toegestaan. Een aansluiting aan de noordzijde, op het pad achter De Ruiters langs, is niet wenselijk omdat hier een dicht beplante groenwal ligt.*

Tot slot zijn pratende mensen onderdeel van de openbare ruimte waar in geleefd wordt. Wij voorzien geen overlast van samenscholende mensen als gevolg van aansluiting van de zes rijwoningen op het al bestaande padennetwerk ten oosten van de woning van de inspreker. Overigens wordt, op verzoek van de inspreker, het bestaande schelpenpad ter hoogte van de woning van de inspreker, in de nieuwe situatie eerder naar het oosten afgebogen, zodat het bestaande kruispunt van voetpaden verder van de woning van inspreker komt te liggen.

- B. Het bestemmingsplan geeft een functie 'Wonen' aan het gebied. De doelgroep wordt niet bepaald in de planregels en is daarmee vrij. De verkeersstructuur in de nieuwe buurt is berekend op de voorziene verkeersbewegingen bij deze aantallen woningen. Wij voorzien hier dan ook geen probleem.*
- C. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien dat in aansluiting op De Lipizzaner eerst een bestemming Groen aanwezig is en daarna pas de bestemming Wonen. De bestemming Groen is ter plaatse 4 meter breed. Aan dit punt wordt dus voldaan.*
- D. In de planregels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden vastgelegd. Niet de verschijningsvorm. Dit krijgt een plek in een beeldkwaliteitsplan. Bij het ontwerp bestemmingsplan zal ook een ontwerp beeldkwaliteitsplan worden gevoegd. Hierin wordt opgenomen dat de kopwoningen van de rijen overhoeks ontworpen moeten worden. Hiermee wordt bedoeld op een tweezijdige oriëntatie waarmee blinde zijgevels worden voorkomen; daarmee wordt een voordeur in de kopgevel niet uitgesloten.*

3.2 Inspraakreactie 2

Namens de bewoners van de Concourslaan 73 t/m 96 is een reactie ingediend welke als volgt kan worden samengevat:

- A.** De bouwhoogtes: afgesproken is een bouwhoogte in zone A van maximaal 2 lagen. Nu zijn bouwhoogtes opgenomen van 7,5 en 8m voor zone A (i.p.v. 6m), 11m voor zone B (i.p.v. 9m) en 13m voor zone C (i.p.v. 12m). Daarnaast bevat het plan nog een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Verzocht wordt de bouwhoogtes te reduceren, conform de afspraken;
- B.** Het aantal woningen: er worden nu 141 woningen toegestaan, maar er kan afgeweken worden tot 150 woningen. Verzocht wordt dit te schrappen, om te voorkomen dat bij herontwikkeling de maximale maten van het plan worden opgezocht;
- C.** Welkomstboog: gesproken wordt in de stukken over een welkomstboog van 8m. Verzocht wordt te verduidelijken wat bedoeld wordt en waar deze bedacht is;
- D.** Natuurinclusief: Er is altijd gesproken over een natuurinclusieve wijk, maar het bestemmingsplan bevat hiertoe geen verplichtingen. Verzocht wordt om dit vast te leggen in het bestemmingsplan.

Reactie

Puntsgewijs volgt hieronder de beantwoording:

- A.** In zijn algemeenheid geldt dat de benoemde bouwhoogtes mede afhankelijk zijn van de diepte van de woning en de hoek van de kapconstructie. De gemeenteraad heeft inderdaad een amendement aangenomen dat aan de Richtlijnen wordt toegevoegd dat 'indien een zone volledig uitgevoerd wordt met de optie bouwlaag met dakrand, dit maximaal twee zones van de zones A, B, C1 en C2 mogen zijn'. In de toelichting van het amendement staat ook beschreven dat alleen 'blokkendozen' voorkomen moeten worden en variatie in bouw en type woningen de wijk een speels karakter geeft. Met inachtneming van de door de raad vastgestelde richtlijnen, de aangenomen

amendementen en de voorgenomen bouwplannen is nog eens kritisch naar de goot- en bouwhoogtes gekeken. In zone A moeten twee bouwlagen aangehouden worden: 1 laag met kap of 2 lagen met dakrand. Hier worden geen exacte hoogtes voorgeschreven. Op verzoek van inspreker worden de maximale hoogtes in zone A op de bestemmingsplankaart aangepast van 8 meter naar 7,5 meter en van 7,5 meter naar 7 meter. Hierdoor wordt een derde laag of opbouw onmogelijk; 6 meter is in relatie met de wijze van verkaveling en diepte van de woningen, in combinatie met de noklijn in langsricting, niet realistisch. Ook in andere bouwvlakken is de bouwhoogte waar mogelijk 0,5 meter teruggebracht.

Hiernaast is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Hierin wordt de verschijningsvorm van de woningen nader vastgelegd. Dakkapellen worden ter plaatse van de gezinswoningen nabij de Concourslaan uitgesloten. Dit beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader gehanteerd voor de bouwaanvragen door de Welstandscommissie en blijft ook na realisatie van de wijk van kracht.

- B. Door de gemeenteraad zijn richtlijnen vastgesteld voor deze herontwikkeling in juli 2021. Per amendement is hier destijds aan toegevoegd: "realiseer een kwalitatief goed plan dat uitgaat van max 150 woningen". Hier wordt aan voldaan. Overigens heeft het college een afwegingsmoment om al dan niet mee te werken aan het toestaan van maximaal 150 woningen in plaats van 141. Het is geen recht. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de omgeving en voldaan moet worden aan de ruimtelijke kwaliteitseisen die gelden voor deze locatie.
- C. Van een zogenaamde welkomstboog zal geen sprake zijn. Deze mogelijkheid wordt geschrapt uit de planregels.
- D. In de planregels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden bepaald. In de richtlijnen, welke onderdeel zijn van de overeenkomst met de ontwikkelaar, zijn voorwaarden gesteld omtrent natuurinclusief bouwen en ontwikkelen. Dit heeft tot op heden ook duidelijk onderdeel uitgemaakt van het ontwikkelproces en wordt tevens geborgd in het beeldkwaliteitsplan.

4. SAMENVATTING VOORGESTELDE AANPASSINGEN

Onderstaand zijn de aanpassingen opgenomen die voortvloeien uit de inspraak- en vooroverlegreacties. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzingen opgenomen.

Wijzigingen n.a.v. inspraak- en vooroverlegreacties

Toelichting:

- *De waterparagraaf is aangevuld.*

Planregels:

- *Artikel 4.2.2 lid b is geschrapt. Dit betrof de welkomstboog.*

Verbeelding

- *De maximale bouwhoogtes van een groot aantal bouwvlakken is 0,5m teruggebracht.*

Ambtshalve wijzigingen

- *Paragraaf 4.1, Ecologie, is aangevuld: voor enkele soorten vindt nog nader onderzoek plaats.*
- *Paragraaf 4.7, Geluid, is aangevuld met aanvullend geluidsonderzoek op bestaande woningen aan de Concourslaan (bijlage 10 bij de toelichting);*
- *Paragraaf 4.11: hier is de uitgevoerde mer-beoordeling aan toegevoegd (bijlage 11 bij de toelichting);*
- *Bijlage 12, het participatiedossier, is aangevuld.*

Bijlagen: ingediende reacties

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Provinciale reactie vooroverleg vo-bestemmingsplan Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007)
Datum: donderdag 7 april 2022 14:54:17
Bijlagen: [image001.png](#)

Dag [REDACTED],

In antwoord op het verzoek om een vooroverlegreactie op het bp Herontwikkeling Flevomanege kan ik je berichten dat het plan ons geen aanleiding geeft voor opmerkingen in relatie met het provinciaal ruimtelijk belang.

De bouw van 141 woningen in een gedifferentieerd programma draagt bij aan de rijks-, provinciale en gemeentelijke ambitie tav woningbouw. Daarnaast betreft het een inbreidingslocatie zodat voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Punt van aandacht blijft wel de stikstofproblematiek in geheel Nederland. De conclusies uit het Stikstofonderzoek zijn echter aannemelijk. Mochten er gedurende deze procedure nieuwe versies van de Aerius calculator worden voorgeschreven, dan verwachten wij dat het Stikstofonderzoek als gevolg daarvan geactualiseerd zal worden.

Voor het overige wens ik de gemeente een succesvolle procedure toe om dit woningbouwplan vlot tot een goed einde te laten gaan.

[REDACTED]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
Accounthouder ruimtelijke plannen
Provincie Flevoland

T: [REDACTED]

E: [REDACTED]



Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 15:52

Aan: [REDACTED]

[REDACTED]

Onderwerp: Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007)

Beste heer/ mevrouw,

Hierbij ontvangt u in het kader van het vooroverleg de publicatie van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie Flevomanege in de kern Dronten. Het plangebied ligt aan De Zuid, ter plaatse van de huidige manege met bijbehorende weidegronden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 141 woningen mogelijk, bestaande uit vrijstaande woningen, rijenwoningen, twee-onder-een kapwoningen en appartementen.

Het bestemmingsplan is vanaf 16 maart raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Graag

ontvangen wij uw reactie uiterlijk 15 april 2022.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zie uw reactie graag tegemoet.
Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Werkdagen: ma t/m do.

Postbus 100 | 8250 AC Dronten | Tel. algemeen: 14 0321

Volg ons

[Gemeente Dronten](#) is partner van [Dronterland](#) en [Regio Zwolle](#)

[Proclaimer](#)

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.

disclaimer

<http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail>

DATUM
22 april 2022

BEHANDELD DOOR

DIRECT NUMMER



Gemeente Dronten

Postbus 100
8250 AC DRONTEN

ONDERWERP

wateradvies
vooroverleg
bestemmingsplan
Dronten -
Herontwikkeling
Flevomanege (D1007)

ONS ZAAKNUMMER

WPAD-00634

REGISTRATIENUMMER

WPAD-1308448850-17

BIJLAGEN

-

UW BRIEF VAN

15 maart 2022

UW KENMERK

D1007

VERZONDEN

Geachte heer [REDACTED],

Op 15 maart 2022 ontvingen wij uw verzoek om advies in het kader van vooroverleg. U wilt advies over het bestemmingsplan Dronten - Herontwikkeling Flevomanege (D1007). In deze brief geven wij ons officiële advies in het kader van de watertoets. Op 7 april heeft u vooruitlopend hierop onze conceptreactie per email ontvangen.

Voor het plan geldt de normale procedure

Het plangebied ligt aan De Zuid, ter plaatse van de huidige manege met bijbehorende weidegronden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 141 woningen mogelijk, bestaande uit vrijstaande woningen, rijenwoningen, twee-onder-een kapwoningen en appartementen. In het kader van de watertoets is de normale procedure van toepassing.

De gewenste ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding.

Nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige gevolgen en maatregelen in dit kader worden in een waterhuishoudkundig plan vastgelegd.

Positief wateradvies na aanpassing

Wij vragen de waterparagraaf en de overige relevante teksten nog op één punt aan te vullen.

Algemeen

- Onder de paragraaf 'Proces van de watertoets' de volgende tekst opnemen: "De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Bij de inhoudelijke beoordeling is gebleken dat in het kader van de watertoets sprake is van de normale procedure."

Vragen

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED]. Vermeld hierbij ons zaaknummer: [REDACTED]. Het telefoonnummer is [REDACTED] en het e-mailadres is [REDACTED].

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de Waterprocedures, Kennis en Advies
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,
Advies en Regie,

mevrouw [REDACTED].



Brandweer Flevoland
Postbus 10334, 1301 AH Almere
Bezoekadres: Gordiaandreef 101, 8233 AB Lelystad

Gemeente Dronten

Postbus 100
8250 AC Dronten

Uw kenmerk
Ons kenmerk
Inlichtingen bij
Lelystad

[Redacted]
: 12 april 2022

Betreft : advies vooroverleg BP voor de herontwikkeling van de locatie Flevomanege in de kern Dronten..

Geachte [Redacted],

Naar aanleiding van uw adviesverzoek aangaande het voorontwerp-bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie Flevomanege in de kern van Dronten deel ik u mee in te stemmen met het voorontwerp.

Brandweer Flevoland heeft het bestemmingsplan beoordeeld conform Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), artikel 13, lid 3. Het advies richt zich op de risico's, de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van een incident met gevaarlijke stoffen. Wij kunnen instemmen met de gestelde conclusie met betrekking tot externe veiligheid. In het plangebied is - ook in de toekomstige situatie - sprake van een verantwoorde veilige situatie. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Conform artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht ontvang ik graag van uw zijde een afschrift van het genomen besluit. Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot de [Redacted], afdeling Risicobeheersing, telefoon [Redacted]

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Senior Specialist Omgevingsveiligheid
Afdeling Risicobeheersing

Mondelinge inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan Dronten – Herontwikkeling Flevomanege (D1007).

Door:

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■ Dronten

Datum:

6 april 2022

Zienswijze ■■■■■■:

De inspraakreactie kan als volgt worden samengevat:

- Verzocht wordt het voetpad voor de meest noordelijke rijwoningen niet aan te laten sluiten op het bestaande schelpenpad, zoals nu is ingetekend op het stedenbouwkundig plan. Indien wel wordt aangesloten, dan graag naar het schelpenpad aan de noordzijde achter De Ruiter langs. Door een extra knooppunt kan er meer overlast ontstaan door pratende mensen.
- De noordelijke rijwoningen worden nu eengezinswoningen in plaats van de eerder geplande seniorenwoningen. Er is een voorkeur voor seniorenwoningen. De eengezinswoningen komen nu het verst van de ontsluiting van de buurt, terwijl deze de meeste verkeersbewegingen met zich meebrengen.
- Vanaf de grens van het plangebied zouden de bouwplannen 4m naar binnen worden gelegd ter hoogte van de Lippizaner. Niet duidelijk is of hier aan wordt voldaan.
- Tijdens eerdere ontwerpessies is toegezegd dat er geen toegangen in de zijgevels van de woningen, grenzend aan de Lippizaner, komen. Niet duidelijk is of hieraan nu wordt voldaan.

Verslag:

Dhr. ■■■■■■■■■■, gemeente Dronten

Aan het college van Dronten
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling
Postbus 100, 8250 AC DRONTEN.

Geachte college van de Gemeente Dronten, beste heer/mevrouw,

In de afgelopen maanden hebben wij als vertegenwoordigers van de bewoners van de Concourslaan 73 t/m 96 onze inbreng mogen hebben in de verschillende doorlopen fases in de herontwikkeling van het Flevomanege terrein. Op woensdag 16 maart is in de Flevopost een vooraankondiging gepubliceerd en de mogelijkheid tot inspraak. Middels dit schrijven willen wij graag reageren op het voorgelegde bestemmingsplan voorontwerp (2022-03-08) herontwikkeling Flevomanege te Dronten.

Wob-verzoek

Op 7 november 2021 heeft de [REDACTED] een WOB verzoek gedaan bij de gemeente Dronten. Hierop hebben wij op 14 januari 2022 diverse stukken mogen ontvangen waarnaar wij verwijzen in deze brief.

Bouwhoogtes

Vanaf het eerste moment van inspraak zijn hebben wij ons hard gemaakt voor geringe bouwhoogtes in het plangebied. Dit geldt voor alle te bebouwen zones, maar met name voor zone A welke aan "onze" kant van het plangebied ligt. Dit heeft erin geresulteerd dat bij amendement in de gemeenteraad de bouwhoogte in zone A maximaal 2 laags zou worden ipv van 2 laags oplopend naar 3 laags. Dit is ook aangepast in de uitgangspunten welke Trebbe heeft meegekregen voor het ontwerp.

Bij tweelaags (met dakrand) mag er vanuit gegaan worden dat er op basis van de huidige geldende bouwregels een maximale hoogte van 6m geoorloofd is. Dit is gemeten vanaf peil:

- 2600mm tot plafond begane grond
- 250mm tot bovenkant vloer verdieping
- 2600mm tot plafond eerste verdieping
- 350mm tot bovenkant platdakbedekking (inclusief isolatie)
- 200 mm dakrand

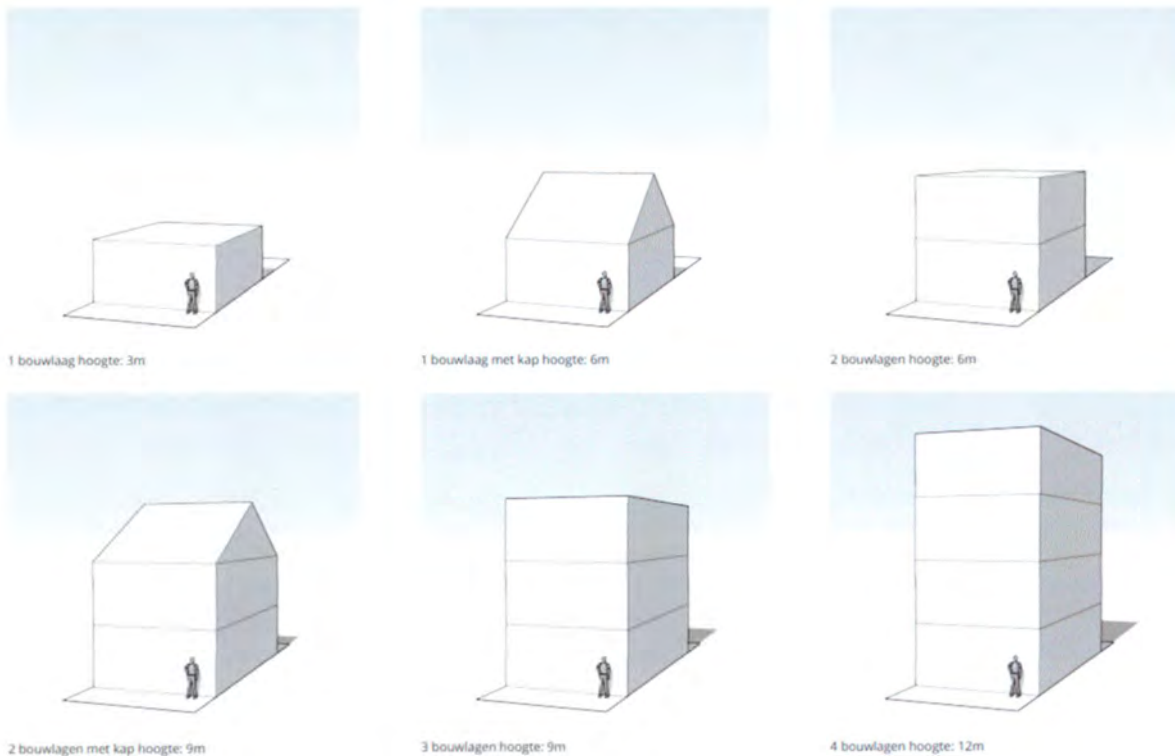
Tot onze grote verbazing staan er nu bouwhoogtes van 7,5m en 8m voor zone A (ipv 6 m gemeten vanaf vloerpeil woning), 11 meter voor zone B (ipv 9m gemeten vanaf vloerpeil woning) en 13 meter voor zone C (ipv 12m gemeten vanaf vloerpeil woning). Hieronder ziet u de screenshots van zone A ter onderbouwing hiervan.



Bouwhoogtes zone A



In bijlage 48 van de ontvangen stukken naar aanleiding van ons WOB verzoek zijn de volgende afbeeldingen gecommuniceerd, deze hebben wij ook eerder in een presentatie voorbij zien komen en komen overeen met de hierboven logische bouwhoogtes.



WOB verzoek bijlage 48

Op basis van onze informatie zijn dit afwijkingen in de tot nu toe gecommuniceerde bouwhoogtes van +25 tot +33% Tijdens de bijeenkomst van enkele buurtbewoners met gemeente en Trebbe, op donderdag 14 april, hebben wij de volgende artist impression mogen zien welke erg neigt naar de eerder bij amendement geschrapte 2 laags en olopemd naar 3 laags.



Artist impression gepresenteerd op 14 april 2022

Naast de extreme afwijkingen in bouwhoogtes komt hier nog een afwijkingsmogelijkheid van 10% bovenop. Hiermee zijn hoogte te behalen van:

- 8,8m in zone A (afwijking van 46%)
- 12,1m in zone B (afwijking van 34%)
- 14,3m in zone C (afwijking van 19%)

Bovenstaande geeft ons het gevoel dat wij met een kluitje het riet in gestuurd zijn door stedenbouwkundige, de Gemeente Dronten en Trebbe. Wij willen u dan ook vragen de voorgestelde bouwhoogtes te reduceren naar de eerder gecommuniceerde hoogtes, welke te vinden zijn in bijlage 48 uit de stukken van het WOB verzoek. De nu voorgestelde hoogtes in combinatie met 10% afwijkingsmogelijkheid geeft veel ruimte voor toekomstige wijzigingen aan woningen. Door bijvoorbeeld een dakopbouw of dakkapel te plaatsen is een drie-laagse woning hierdoor toch te creëren.

Aantal woningen in plangebied

Het aantal wooneenheden in het huidige plan is 141, deze valt ruim onder het maximum van 150. Er wordt echter de mogelijkheid geboden om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning hierop af te wijken en toch tot 150 woningen te mogen bouwen. Gezien de huidige ruime bouwhoogtes zien wij graag dat deze mogelijkheid geschrapt wordt uit het bestemmingsplan om te voorkomen dat bij een eventuele herontwikkeling van het plan alle maximale maten opgezocht worden.

Welkomstboog


In de stukken wordt gesproken over de mogelijkheid tot het bouwen van een welkomstboog van 8m, wij vernemen graag wat hier onder verstaan wordt en waar deze dient te komen.

Groene long van Dronten - Natuurinclusief

In alle fases van "participatie" met bewoners en informatie richting gemeenteraad is gesproken (en gewenst) dat er een natuurinclusieve wijk zou worden ontwikkeld. Natuurinclusief is een ruim begrip, maar er is inmiddels in Arnhem een voorbeeld waarin beleidsregels zijn opgesteld om natuurinclusief bouwen te kunnen verplichten in een bestemmingsplan. Wij zien in het bestemmingsplan nergens een verplichting tot groene daken, gevels of bijvoorbeeld groene parkeerplaatsen. Dit geeft ontwikkelaar en bouwer de mogelijkheid om hier geheel vanaf te zien zonder dat gemeente hier op kan handhaven. In de 'raadconsultatie uitgangpunten ontwikkeling de zuid' van 11 januari 2021 wordt veel belang gehecht aan het groene karakter van het huidige manege terrein, wij zijn van mening dat dit vastgelegd dient te worden in het bestemmingsplan.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben en vernemen graag uw reactie op ons schrijven.

Met vriendelijke groet,

 namens de bewoners van de Concourslaan 73 t/m 96



Nr. 00739

RECEPTIEBALIE

BEWIJS VAN AFGIFTE

Naam [REDACTED]

Adres [REDACTED]

woonplaats Drunten

Tel.nr. [REDACTED]

Bedrijfsnaam _____

brief

Adres TAV Gebiedsontwikkeling pakket

Plaats _____

(aankruisen wat van toepassing is)

Datum afgifte 25-4-22

Naam medewerk(st)er [REDACTED]

Handtekening / paraaf [REDACTED]

N.B. Deze bevestiging van afgifte is geen automatisch
akkoord voor inhoudelijke behandeling van de stukken!