

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 655482
Documentnummer: 655483

Datum: 24 september 2024
Portefeuille(s): Dronten groeit opgave
Portefeuillehouder(s): P. van Bergen
Contactpersoon: J. Wilting en H. de Boer

Onderwerp *Startnotitie uitleggegebied 'Dronten-Zuid', inclusief toekenning financiële bijdragen Rijk aan de woningbouwversnelling*

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☒ Anders, vervolg raadsbesluit d.d. 11 mei 2023

Inleiding

De gemeente Dronten is volop in ontwikkeling. Eén aspect daarvan is de gebiedsontwikkeling ten zuiden van de kern Dronten, de eerste door uw raad aangewezen ontwikkellocatie van de uitleggegebieden. In het gehele uitleggegebied 'Dronten-Zuid' (werktitel) zullen 1.500 tot 2.500 woningen gerealiseerd worden. De eerste schets van de nieuwe wijk is vastgesteld in het rapport 'Richting aan groei' en momenteel is het programmateam 'Dronten-Zuid' bezig dit uit te werken in concrete doelen en kaders. Via deze weg informeren wij de raad over de startnotitie van het uitleggegebied 'Dronten-Zuid' en de toekenning van financiële bijdragen van het Rijk aan de woningbouwversnelling binnen dit programma.

Kernboodschap

Voor het opstarten van het programma 'Dronten-Zuid' is een startnotitie opgesteld die een beeld geeft van het te doorlopen proces, organisatie, planning en benodigde middelen. De door het college vastgestelde startnotitie vormt de basis voor het proces om te komen tot een integraal ontwikkelperspectief voor dit uitleggegebied om 1.500 tot 2.500 woningen te realiseren.

Als verdere invulling van de moties 'Flexwonen voor spoedzoekers' en 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' is gezocht naar middelen voor versnelling van de woningbouwopgave in 'Dronten-Zuid'. Hiervoor zijn gelden opgehaald van het Rijk, wat bijdraagt aan de realisatie van 300 modulaire woningen in 2025 en 2026 en 300 permanente woningen in 2028 en 2029. Deze middelen fungeren als startmotor voor 'Dronten-Zuid'.

Startnotitie

De startnotitie bevat een omschrijving van de aanleiding, de urgentie, de beleidsopdracht, een globale aanpak voor de definitiefase en de inrichting van de procesorganisatie. De startnotitie is als bijlage toegevoegd bij deze raadsinformatiebrief. In de startnotitie zijn de

Bijlage(n):



volgende doelstellingen geformuleerd voor de definitiefase:

- Het resultaat is een vertaling van de vastgestelde kaders;
- Het resultaat is in co-creatie tot stand gebracht;
- Gebiedsontwikkeling wordt aangepakt met een integrale blik;
- We bouwen (voort op) een samenleving.

Kenmerkend voor de aanpak is een transparant en open proces met scherpe doelstellingen die zich laten leiden door participatie verkregen algemene visie en principes voor de toekomst van Dronten. Door een brede integrale aanpak kunnen de wensen en zorgen van alle belanghebbenden zorgvuldig worden afgewogen.

Uiteraard is er in dit proces ook oog voor de aansluiting op het bredere ontwikkelperspectief van de Toekomstvisie 2050, de nog op te stellen gemeentelijke omgevingsvisie, regionale ruimtelijke visies, woonperspectief, economisch perspectief en de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving en het sociaal domein. Tenslotte wordt in dit proces aandacht geschonken aan de financiële haalbaarheid en ontwikkelstrategie op hoofdlijnen om gefaseerd tot uitvoering te kunnen komen.

Versnelling woningbouw

In de motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' van 16 september 2021 heeft de gemeenteraad opgeroepen om, vanuit urgente noodzaak, als gemeente aan de slag te gaan met het zoeken naar locaties voor de realisatie van tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen in onze gemeente. In de motie 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' van 22 december 2022, vraagt de raad om in te gaan op de context voor het versnellen van het aanbod van woningen in de gemeente. Binnen het programma 'Dronten-Zuid' is gezocht naar mogelijkheden om een verdere invulling te geven aan deze moties.

Het college is over deze mogelijkheden in gesprek gegaan met het Rijk, waarover uw raadswerkgroep 'wonen' eind 2023 informeel is geïnformeerd. Op basis van deze gesprekken zijn financiële middelen gegund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V). Een deel hiervan is bedoeld voor de eerste fase van woningbouw in 'Zuid' (Ontwikkelfase 1), waarin 300 modulaire woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het bestemd om de ontwikkelingen van 300 permanente woningen in 'Zuid' te versnellen (Ontwikkelfase 2). Daarmee vormt dit de startmotor voor de ontwikkeling van 'Zuid'.

In de afgelopen maanden is hard gewerkt aan het robuust maken van de plannen in samenspraak met de ministeries. In augustus 2024 is overeenstemming bereikt met beide ministeries en zijn gelden toegekend voor de realisatie. Totaal gaat het om bedrag van circa € 26,5 miljoen. Dit geeft een stevige impuls voor de bouw- en woonopgave in de gehele gemeente.

Ontwikkelfase 1 en 2

Ontwikkelfase 1 zal bestaan uit 300 modulaire woningen die allen in de betaalbare categorie vallen. De planning is om deze in 2025 en 2026 te realiseren. Van de 300 modulaire woningen zijn er 230 bestemd voor de doelgroepen die staan te springen om een woning in Dronten, zoals jongeren, mensen met een maatschappelijk beroep en spoedzoekers en daarnaast zijn er 70 bestemd voor ontheemden voor een periode van circa twee jaar en komen daarna beschikbaar voor andere doelgroepen. De woningen blijven in eerste instantie voor 15 jaar staan en zullen vervolgens elders een permanente plek krijgen. De gemeente is in overleg met OFW over mogelijke betrokkenheid bij (een deel van) de woningen.



Naast dat deze 300 woningen ruimte creëren op de Drontense woningmarkt, vormen ze een belangrijke eerste stap voor de nieuwe wijk. De woningen en openbare ruimte van Ontwikkelfase 1 zijn namelijk het visitekaartje en de bewoners die hier vanaf het begin komen wonen leggen de bouwstenen voor de vitale samenleving die in 'Dronten-Zuid' zal ontstaan. Aan de basis van het gebied liggen dan ook de Drontense principes. Hiermee staan kwaliteit en uitstraling centraal, ondanks de snelle realisatie.

Ontwikkelfase 2 zal bestaan uit 300 permanente woningen en gaat van start na Ontwikkelfase 1. De planning is om de woningen van Ontwikkelfase 2 in 2028 en 2029 te realiseren.

Rol gemeenteraad

Graag benoemen we apart de rol van de gemeenteraad in het proces om te komen tot een integraal koersdocument en ontwikkelperspectief. Er zullen in het traject verschillende momenten (nog nader te bepalen in tijd) plaatsvinden. Deze momenten kunnen beeldvormend, oordeelvormend of besluitvormend zijn. Beeldvormende/oordeelvormende momenten kunnen gaan over opgehaalde bouwstenen en het belang ervan, integrale afwegingen die in dit proces moeten gaan plaatsvinden, prioritering van deelprojecten, et cetera. De rol van de gemeenteraad in het toekomstige proces is afhankelijk van de inhoudelijke ontwikkelingen van het programma.

Uw raad wordt in ieder geval in de positie gebracht om keuzes te maken in het ontwikkeltraject van het uitleggebied 'Dronten-Zuid'. Aan het eind van het traject voor het koersdocument wordt u gevraagd die vast te stellen. Op basis van deze kaders kunt u uw controlerende taak uitoefenen tijdens de verwezenlijking van het toekomstperspectief.

Voor de realisatie van het uitleggebied 'Dronten-Zuid' heeft uw raad het instrument van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ingesteld, dit is een vorm van actief grondbeleid. Voor de uitvoering van de grondverwerving zal een grondverwervingsstrategie worden opgesteld en in de gebruikelijke besluitvorming worden gebracht. Voor de benodigde financiële middelen zal een voorstel aan uw raad worden aangeboden.

Als integraal onderdeel van de informatievoorziening van het totale programma, zal ook Ontwikkelfase 1 meegenomen worden. Ontwikkelfase 1 zal worden gerealiseerd middels een tijdelijke omgevingsvergunning. De vergunningverlening is een bevoegdheid van het college. Voor het ter beschikking stellen van het benodigde financiële middelen, is de raad bevoegd.

Vervolg

De komende tijd wordt gebruikt voor het uitvoeren van de in de startnotitie beschreven definitiefase van het programma 'Zuid'. Onderdeel hiervan is het verder uitwerken van het project Ontwikkelfase 1 en het bepalen van de locatie hiervan. Het college is voornemens om in het vierde kwartaal van dit jaar uw raad nader te informeren over Ontwikkelfase 1.



Bijslage(n) bij deze raadsinformatiebrief

Startnotitie 'uitleglocatie 'Dronten-Zuid' - Naar een integraal ontwikkelperspectief voor uitleggebied 'Dronten-Zuid' (661577)



De Secretaris,
R. Hammenga MA



De Burgemeester,
drs. J.P. Gebben



Startnotitie uitleglocatie 'Dronten-Zuid'

Naar een integraal ontwikkelperspectief voor uitleggebied 'Dronten-Zuid'



'Robuuste aanpak voor echte beweging in de woningmarkt'

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 LEESWIJZER	4
2 PLANGEBIED	4
2.1 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN.....	5
3 BELEIDSOPDRACHT EN DOELSTELLINGEN	5
3.1 VERSNELLING WONINGBOUWOPGAVE.....	6
4 KADERS VAN HET PROGRAMMA	7
4.1 DE DRONTENSE CONTEXT	7
BREDE WELVAART	8
PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE.....	8
WONINGMARKTBERAAD DRONTEN	8
4.3 PROVINCIALE CONTEXT	8
4.4 WATERSCHAP ZUIDERZEELAND	9
4.5 RIJKSCONTEXT.....	9
5 PROCESAANPAK	9
5.1 DEFINITIEFASE: RESULTATEN EN PRODUCTEN	10
STAPPENPLAN DEFINITIEFASE	11
5.2 ONTWIKKELFASE 1.....	14
STAPPENPLAN ONTWIKKELFASE 1	14
6 PROCESBEHEERSING	16
6.1 ORGANISATIE	16
PROGRAMMATEAM 'ZUID'	17
STUURGROEP	17
REGIETEAM	18
ROL GEMEENTERAAD	18
6.2 PLANNING DEFINITIEFASE.....	18
6.3 ONTWIKKELFASE 1.....	19
PLANNING.....	19
ROL GEMEENTERAAD	19
6.4 RISICOANALYSE.....	19
6.5 FINANCIËN.....	20

1 Inleiding

In mei 2023 heeft de gemeenteraad van Dronten besloten om kwalitatief en kwantitatief te groeien. Een geleidelijke groei van 43.000 inwoners naar 60.000 inwoners in 2050. Op basis van het rapport 'Richting aan groei' zijn de gebieden aan de noord-, oost- en zuidkant van de kern Dronten aangewezen als uitleggebieden. Van deze gebieden is door de raad gekozen om te beginnen in Zuid. In fases laten we het gebied ten zuiden van de N309 verschieten van kleur: van agrarisch – voornamelijk fruitteelt – naar een woonbestemming.

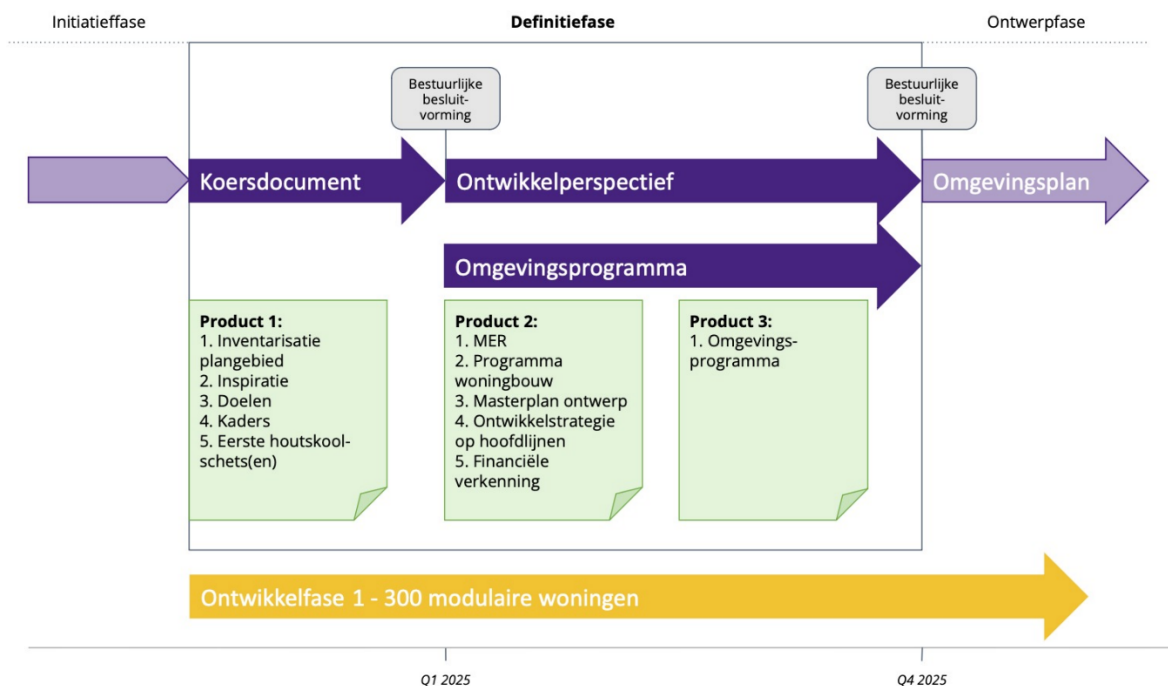
In deze startnotitie wordt de werktitel voor het programma van het uitleggebiet gebruikt: 'Dronten-Zuid'. De naam van de toekomstige wijk zal gedurende de definitiefase worden gekozen.

Deze startnotitie beschrijft de definitiefase van de gebiedsontwikkeling in 'Dronten-Zuid', waarin het perspectief, de doelen en kaders worden opgesteld voor het te ontwikkelen gebied. Het eindresultaat van deze fase is een integraal ontwikkelperspectief voor 'Dronten-Zuid', inclusief financiële onderbouwing. Hierin zijn alle belangen en doelen zorgvuldig afgewogen – zowel van de gemeente en andere overheden als (toekomstige) inwoners en ondernemers van Dronten. Het ontwikkelperspectief dient als ontwikkelkader om private partijen de woningen te laten ontwikkelen en als eerste stap richting het omgevingsplan, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend voor de daadwerkelijke totstandkoming van deze nieuwe woonwijk vanaf 2028.

Binnen de ontwikkeling van 'Dronten-Zuid' is gezocht naar een mogelijkheid om de woningbouwopgave op korte termijn te versnellen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de moties 'Flexwonen voor spoedzoekers' (16 september 2021) en 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' (22 december 2022). Ontwikkelfase 1 van 'Dronten-Zuid' bestaat uit de realisatie van 300 modulaire woningen met permanente bouwkwaliteit en deze worden gerealiseerd in 2025 en 2026. Deze staan binnen het plangebied 'Zuid' voor een periode van 15 jaar en krijgen vervolgens een permanente plek binnen de gemeente. Hiermee wordt de directe druk op de woningmarkt substantieel verlicht en wordt een plek geboden in Dronten aan onder andere starters, studenten, recent gescheiden mensen en mensen met de status ontheemden (op dit moment alleen Oekraïense ontheemden). De woningen en openbare ruimte van Ontwikkelfase 1 zijn het visitekaartje voor de wijk en de bewoners die hier vanaf het begin komen wonen leggen de grondstenen voor de vitale samenleving die in 'Dronten-Zuid' zal ontstaan. Naast een snelle realisatie staat kwaliteit dus centraal.

Vanaf heden is een start gemaakt met Ontwikkelfase 1. Als deze woningen gerealiseerd zijn, zal Ontwikkelfase 2 van start gaan, die bestaat uit 300 permanente woningen. Vanuit het Rijk zijn gelden verkregen om deze fasen mogelijk te maken. Dit functioneert als startmotor voor de ontwikkeling van 'Dronten-Zuid'.

Zie hieronder de globale routekaart, in hoofdstuk 5.1 wordt dit nader toegelicht.



1.1 Leeswijzer

Deze startnotitie begint met een beschrijving van het plangebied, waarna inzicht wordt verleend in de doelstellingen, resultaten en de (beleids-)uitgangspunten die de kaders vormen voor het proces. Vervolgens wordt een overzicht verschaft van de aanpak, planning en financiën van het programma. Ontwikkelfase 1 maakt hier onderdeel van uit.

2 Plangebied

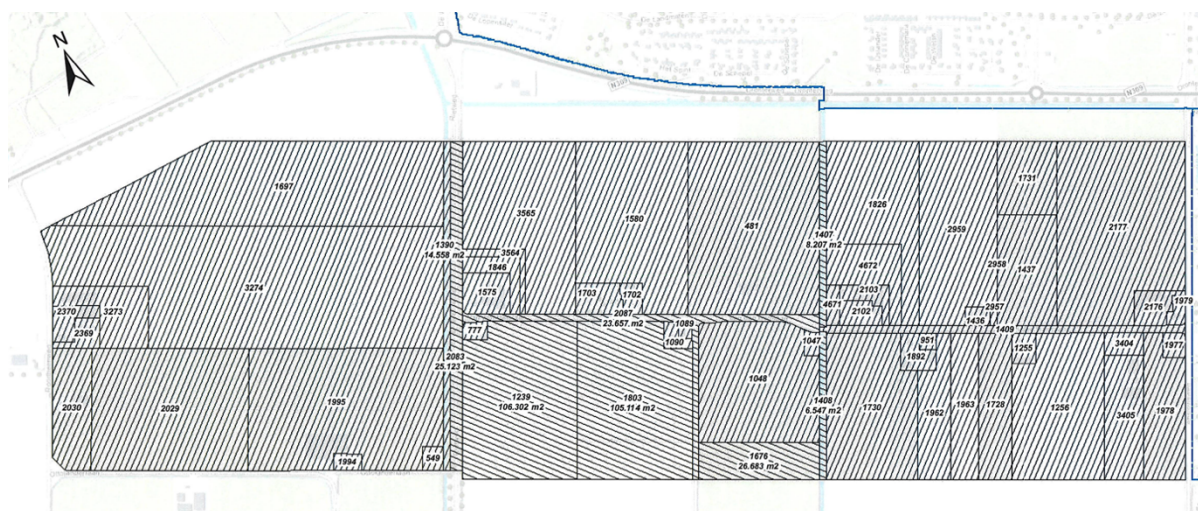


De kern Dronten is gebouwd vanuit het uitgangspunt van een groene, gezonde leefomgeving in de grote productieruimte van de Flevopolder. Het dorpsbos aan de zuidwestzijde biedt beschutting en dient als recreatieve ruimte in de directe nabijheid van de woningen. Het kleinschaliger landschap van de fruitteelt sluit aan bij de menselijke maat van de woonomgeving. Bomenlanen verbinden de kernen in de polder.

In 'Dronten-Zuid' liggen kansen om het groene karakter van de gemeente verder te versterken. De bestaande karakteristiek van de fruitteelt met de kleinere kavelmaat en boomgaarden zijn een waarde binnen de toekomstige ontwikkeling. Dronten krijgt aan de zuidzijde een bosrijke rand die voor beschutting zorgt en een landschappelijke overgang biedt tussen de kern en de landbouwgronden. De nieuwe groene rand biedt ruimte voor recreatie en maatschappelijke voorzieningen.

2.1 Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeenteraad heeft op 7 juni 2023 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op een deel van het beoogde ontwikkelgebied 'Dronten-Zuid'. Zie onderstaande afbeelding voor het Wvg-gebied. Dit is 270 hectare groot en zal worden beschouwd als het plangebied voor 'Dronten-Zuid'. Echter, in de definitiefase zal worden bepaald wat de uiteindelijke contouren van het plangebied zijn. Het voorkeursrecht loopt voor een periode van drie jaar, dus zal in juni 2026 aflopen. Noodzakelijk is om dit voorkeursrecht voor afloop van die tijd te bestendigen. Dit is onderdeel van deze fase.



3 Beleidsopdracht en doelstellingen

In het gehele uitleggebied van 'Dronten-Zuid' zullen 1.500 tot 2.500 woningen worden gerealiseerd. De keuze voor deze stevige lokale impuls op de woningmarkt betekent meer dan het realiseren van woningen. Er moet voldoende ruimte zijn voor ontmoeting, ontspanning, mogelijkheden voor (primair en voortgezet) onderwijs, ondersteuning en begeleiding vanuit de gemeente aan maatschappelijke partners en volop werkgelegenheid. Naast woningen worden dus ook (maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd. Welke voorzieningen passend zijn – in 'Dronten-Zuid', maar ook als toegevoegd deel aan het bestaande Dronten-Zuid en als aanvulling op de kern Dronten en de gemeente in haar geheel – zal in deze fase worden bepaald.

De eerste schets van de wijk 'Dronten-Zuid' is vastgesteld in het rapport 'Richting aan groei'. Voor de definitiefase van de gebiedsontwikkeling is de opgave dit uit te werken in concrete

doelen en een integraal ontwikkelperspectief. Deze uitwerking is een vertaalslag van diverse trajecten die door middel van participatietrajecten tot stand zijn gekomen. Dit dient als onderlegger voor het omgevingsplan en om belanghebbenden (bewoners, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars etc.) mee te nemen in de ontwikkeling van de gemeente. De gemeente heeft hierin een kaderstellende rol, maar biedt ruimte voor flexibiliteit in de invulling. Zo sluit de toekomstige wijk optimaal aan bij de wensen en behoeften van inwoners, gemeente en de omgeving.

Om de definitiefase tot een succes te brengen, is een aantal doelstellingen gedestilleerd. Deze zijn hieronder uiteengezet.

- **Het resultaat is een vertaling van de vastgestelde kaders.** Hierbij is het rapport 'Richting aan groei' het uitgangspunt. Daarnaast staan de Drontense principes centraal en worden de beleidsdocumenten op lokaal, regionaal en nationaal niveau meegenomen.
- **Het resultaat is in co-creatie tot stand gebracht.** Dit zorgt ervoor dat de opgeleverde producten gedragen worden door alle belanghebbenden, zowel intern als extern.
- **Gebiedsontwikkeling wordt aangepakt met een integrale blik.** Alle beleidsdomeinen zijn vanaf het begin vertegenwoordigd in het proces. De verschillende invalshoeken kunnen in de praktijk schuren. Maar door met elkaar in gesprek te blijven, is het mogelijk om het optimum tussen de beleidsterreinen te vinden.
- **We bouwen (voort op) een samenleving.** De wijk wordt een plek waar inwoners zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar en met hun leefomgeving. Binnen de wijk, maar ook als onderdeel en versterking van de bestaande wijken in de gemeente. De nadruk ligt hierbij op sociale cohesie, weerbaarheid, integratie van verschillende doelgroepen en ecologie.

Belangrijk om te benadrukken is dat de ontwikkeling van 'Dronten-Zuid' onderdeel uitmaakt van de overkoepelende groei- en woningbouwopgave van de gemeente Dronten. Er lopen momenteel verschillende trajecten die deze opgave vormgeven, zoals de Strategie leefomgeving & samenleving (StraLos) en de omgevingsvisie. Continue afstemming en samenhang tussen de verschillende trajecten is dus cruciaal.

3.1 Versnelling woningbouwopgave

In de motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' van 16 september 2021 heeft de gemeenteraad opgeroepen om, vanuit urgente noodzaak, als gemeente aan de slag te gaan met het zoeken naar locaties voor de realisatie van tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen in onze gemeente. In de motie 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' van 22 december 2022, vraagt de raad om in te gaan op de context voor het versnellen van het aanbod van woningen in de gemeente.

Om uitvoering te geven aan deze moties is het college in gesprek gegaan met het Rijk. Op basis van deze gesprekken zijn middelen gegund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V) om de realisatie van het uitleggebied 'Dronten-Zuid' te versnellen. Er is een totaal van €26,5 miljoen beschikbaar gesteld. Deze financiële middelen worden gebruikt als motor voor de ontwikkelingen in de uitleglocatie 'Dronten-Zuid'.

Een deel van deze gelden worden ingezet om de eerste fase van woningbouw in 'Zuid' te helpen realiseren en zal bestaan uit 300 modulaire woningen die allen in de betaalbare categorie vallen. Van de 300 modulaire woningen zijn er 230 bestemd voor de doelgroepen die staan te springen om een woning in Dronten, zoals jongeren, mensen met een maatschappelijk beroep en spoedzoekers. Daarnaast zijn er 70 bestemd voor mensen met de status ontheemden (momenteel uitsluitend Oekraïense vluchtelingen) voor een periode van circa twee jaar en

komen daarna beschikbaar voor andere doelgroepen. De overige gelden zijn bedoeld om de ontwikkelingen van permanente woningen in 'Zuid' te versnellen (Ontwikkelfase 2).

De woningen en openbare ruimte van Ontwikkelfase 1 zijn het visitekaartje voor de nieuwe wijk. En de bewoners die hier vanaf het begin komen wonen leggen de fundering voor de vitale samenleving die in 'Dronten-Zuid' zal ontstaan. Naast versnelling van de woningbouw, staan de kwaliteit en uitstraling van de woningen daarom centraal.

4 Kaders van het programma

Het ontwikkelperspectief uitleggebied 'Dronten-Zuid' is verankerd in beleidskaders en – doelen op lokaal, provinciaal en nationaal niveau. Deze vormen de uitgangspunten en randvoorwaarden van het programma. Hieronder een aantal van deze kaders op hoofdlijnen. De uitwerking hiervan – en met name wat dit betekent voor het uitleggebied Zuid – is onderdeel van de definitiefase.

4.1 De Drontense context

De gemeente Dronten wil kwalitatief groeien op basis van een brede welvaartsfilosofie. Dit heeft de gemeenteraad in mei van 2023 besloten. Dronten gaat geleidelijk groeien van 43.000 naar 60.000 inwoners in 2050 met een focus op zes ontwikkellocaties voor woningbouw. Dat staat in het rapport 'Richting aan groei'. Samengevat in de Drontense principes: 'Mensen maken de samenleving', 'Dronten geeft je de ruimte', 'Onze basis is groen', 'We koesteren het dorps karakter' en 'We tonen lef'.

Binnen dit kader bouwt de gemeente aan een duurzame samenleving. Centraal staan een waardevolle, gezonde woon- en leefomgeving, gezonde ecosystemen en biodiversiteit (onder meer Visie en actieplan biodiversiteit), inclusieve samenleving en toegankelijke voorzieningen (Integraal huisvestingsplan) en duurzame mobiliteit.

De gemeente staat voor de uitdaging om deze visie vorm te gaan geven, in hout en stenen. De eerste contouren zijn geschetst. Er wordt daarom actief aansluiting gezocht bij (onder andere) de volgende beleidsstukken:

- Richting aan groei (2023)
- Woonperspectief Dronten (2023), inclusief Strategisch beleidskader woonperspectief (2024)
- Strategisch beleidskader Economie (2024)
- Programma Retail (voormalig Retailvisie) (2024)
- Toekomstvisie (2024)
- Strategisch beleidskader Sociaal beleid (2024)
- Herijking Onderwijsvisie (2024)
- Herijking Cultuurvisie (2024)
- Woonagenda Dronten (2025)
- Strategie leefomgeving & samenleving (in ontwikkeling)

Tezamen geven deze documenten – op hoofdlijnen – aan welke richting de gemeente Dronten opgaat. In de afgelopen jaren zijn al deze documenten in participatie met de Drontense samenleving tot stand gebracht. Hierbij hebben burgers, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven mede vormgegeven aan de toekomst van de gemeente. De ontwikkelingen in 'Zuid' zullen hiervan een vertaling zijn. Afstemming met de verschillende trajecten binnen de gemeente Dronten wordt daarom actief gezocht binnen het programma 'Dronten-Zuid'. Dit is

een iteratief proces en nieuwe kaders zullen aan het project worden toegevoegd, zodra deze beschikbaar zijn.

Brede welvaart

De gemeente Dronten hanteert brede welvaart als sturingsinstrument. Deze 'brede welvaart' oftewel de focus op het bevorderen van geluk heeft diepe wortels in het begrip dat geluk niet alleen een subjectieve gemoedstoestand is, maar ook een indicator van welzijn en harmonie met de omgeving. Dit wordt verankerd in de maatschappelijke effecten die bereikt moet worden.

Het doel is het faciliteren en stimuleren van de sociale basis, de formele en informele zorg en ondersteuning en het vangnet. Bij de locatieontwikkeling van het uitleggebied van 'Dronten-Zuid', is dit dan ook het vertrekpunt.

Participatie en communicatie

Participatie, integratie en communicatie zijn essentiële onderdelen bij het laten slagen van een gebiedsontwikkeling. Enerzijds om draagvlak te creëren bij de (huidige-) inwoners van de gemeente Dronten en de toekomstige bewoners van de locatie, alsook mede bij andere stakeholders. Anderzijds zodat inwoners zich welkom en gedragen voelen door de Drontense samenleving en dus ook behouden worden voor die samenleving. Zoals hierboven benoemd, zijn de kaders binnen het programma 'Dronten-Zuid' gestoeld op verschillende actieve participatietrajecten. Ook in de verdere fases van het programma zal participatie en heldere communicatie een rol spelen. De invulling hiervan verschilt per fase.

Woningmarktberaad Dronten

In juli 2024 is het Woningmarktberaad Dronten van start gegaan, een platform voor stakeholders die actief zijn op de Dronter woningmarkt. Denk daarbij aan projectontwikkelaars, makelaars, woningbouwcorporatie OFW en gemeentelijke medewerkers van de teams Wonen en Dronten 2050. Dit Woningmarktberaad is bedoeld om de woningbouw waar mogelijk te versnellen en aan te laten sluiten op de maatschappelijke doelen zoals verwoord in het rapport "Richting aan Groei". De ontwikkeling van 'Dronten-Zuid', te beginnen met Ontwikkelfase 1, zal als eerste concrete ontwikkellocatie ook in het Woningmarktberaad geagendeerd worden, met als doel tot effectieve samenwerkingsvormen te komen tussen markt en overheid.

4.3 Provinciale context

De provincie Flevoland heeft een aantal beleidsdoelen waar de ontwikkeling van Dronten-Zuid aan bij kan dragen, dit zijn onder andere:

- Bossenstrategie Provincie
- Landschapsvisie
- Het waterschap Zuiderzeeland, de zes gemeenten en de provincie Flevoland werken hieraan nauw samen onder de noemer "Samen Maken We Flevoland". Strategische Agenda Flevoland (inclusief uitvoeringsagenda en RIA Flevoland)
- 'Wijk van de toekomst' / richtlijn duurzaam bouwen
- Richtlijn water
- Versnellingstafel woningbouw Flevoland
- Strategische Agenda Flevoland

Daarnaast zal met de provincie het gesprek worden aangegaan over de status en functie van de Dronterweg, die het bestaande en nieuwe deel van Dronten-Zuid gaat doorsnijden. Het ligt voor de hand om te overwegen deze weg af te waarderen tot een gemeentelijke ontsluitingsweg. Om daarover helderheid te krijgen en vervolgens afspraken te maken over inrichting, eigendom en beheer van de weg, is overeenstemming met de huidige wegbeheerder, de provincie Flevoland, nodig.

4.4 Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap Zuiderzeeland werkt, naast de Strategische Agenda Flevoland “Over de brug komen”, aan eigen plannen die van invloed zijn op de ontwikkelingen in ‘Zuid’. Dit zijn onder andere:

- Strategisch plan waterschap Zuiderzeeland
- Waterbeheerprogramma 2022-2027
- Watervisie – met water werken aan de leefomgeving

4.5 Rijkscontext

Het Rijk en de regio werken aan eigen programma's. Op doelen niveau zijn dit onder anderen: Sustainable Development Goals, Nationaal klimaatakkoord, Nationale Omgevingsvisie, Programma Nederland circulair in 2050, de landelijke woningbouwopgave.

Hierin heeft het Rijk een aantal sturingselementen waar de gemeente Dronten onderdeel van is:

- Rijk: Klimaatakkoord, Kamerbrief Water en bodem sturend
- Woondeal ZUND (regionale woningbouwopgave 2030)
- Regiodeal Zwolle
- Onderdeel Groene Longen van PPLG-propositie Levend Groen Dronten
- Nota Ruimte (concept nota ruimte 2024)

Binnen de ZUND-woondeal met het Rijk zijn percentages opgenomen voor de verschillende categorieën: 30 procent sociale huur, 40 procent betaalbaar (huur en koop) en 30 procent duur. Hierbij heeft de gemeente laten aantekenen dat deze percentages nog vertaald moeten worden in de Drontens context. Hierbij is de notie dat categorieën sociaal en betaalbaar versterkt worden. Na vaststelling van het Strategisch kader van het Woonperspectief Dronten, worden deze percentages doorvertaald naar een woningbouwprogramma voor de gemeente Dronten. En vervolgens voor ‘Dronten-Zuid’ specifiek.

5 Procesaanpak

Voor het uitleggebied ‘Dronten-Zuid’ verdient het de voorkeur voor een programmatische aanpak. Dit programma raakt veel beleidsterreinen ook buiten het fysieke domein, zoals het sociale domein. Er zal een integrale afweging gemaakt moeten worden, waarvoor een aantal nieuwe instrumenten worden onderzocht en ontwikkeld. Onder dit programma vallen verschillende deelprojecten. Het eerste project is Ontwikkelfase 1.

Voor de start van de ontwikkeling van ‘Dronten-Zuid’ zijn financiële middelen aangetrokken vanuit het Rijk. Hierbij zijn twee specifieke uitkeringen (SPUK) toegekend door de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Justitie & Veiligheid (J&V). Met BZK zijn afspraken gemaakt over versnelling van de woningbouwopgave door middel van het flex-/hostcity concept. Hiertoe worden in onder andere Ontwikkelfase 1 300 modulaire woningen (permanente kwaliteit) gerealiseerd voor 2028. En in de daaropvolgende Ontwikkelfase 2, 300 permanente woningen voor 2030.

Hiernaast zijn afspraken met J&V gemaakt voor de realisatie van 70 woningen voor ontheemden (Oekraïne-opvang), als onderdeel van Ontwikkelfase 1. Ontwikkelfase 1 wordt gerealiseerd in 2025 en 2026.

In dit hoofdstuk zal eerst het proces en het stappenplan van de definitiefase worden toegelicht en vervolgens Ontwikkelfase 1.

5.1 Definitiefase: resultaten en producten

Zoals gezegd is het eindresultaat van deze definitiefase een gedragen en geïntegreerd ontwikkelperspectief voor 'Dronten-Zuid'. Om tot dit ontwikkelperspectief te komen, is het belangrijk om kaders en doelen te formuleren en vast te stellen. Dit gebeurt in co-creatie met beleidsmedewerkers, stakeholders en in participatie met inwoners. De kaders en doelen worden vastgelegd in een koersdocument, waarin ook een eerste analyse van het plangebied en inspiratiebeelden zijn opgenomen. Aan deze integrale doelen kunnen wij de toekomstige plannen en keuzes blijven toetsen. En tegelijkertijd ruimte overlaten voor flexibiliteit, zodat de wijk ook over tijd aan blijft sluiten bij de wensen en behoeften van inwoners en de gemeente.

Omdat de raad in juni 2023 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft opgelegd voor het uitleggegebied 'Zuid', zal vóór juni 2026 een beslissing genomen moeten worden om deze al dan niet te bestendigen. Dit beslissingsmoment loopt voor op de ontwikkeling van de omgevingsvisie Dronten. Daarom zullen we in deze fase ook starten met het ontwikkelen van een omgevingsprogramma. Dit programma dient als basis voor het bestendigen van de Wvg. In de eerste stappen van de definitiefase zal een hoofdlijndocument worden gemaakt met de inhoud van het omgevingsprogramma.

Binnen de definitiefase van de ontwikkeling van 'Dronten-Zuid', worden de volgende producten opgeleverd:

1) Koersdocument

- a) Inventarisatie plangebied (milieu, geluid, infra, water, bodem etc.)
- b) Inspiratie
- c) Doelen
- d) Kaders, inclusief exploitatieplan en participatie- en communicatieplan
- e) Eerste houtskoolschets(en)

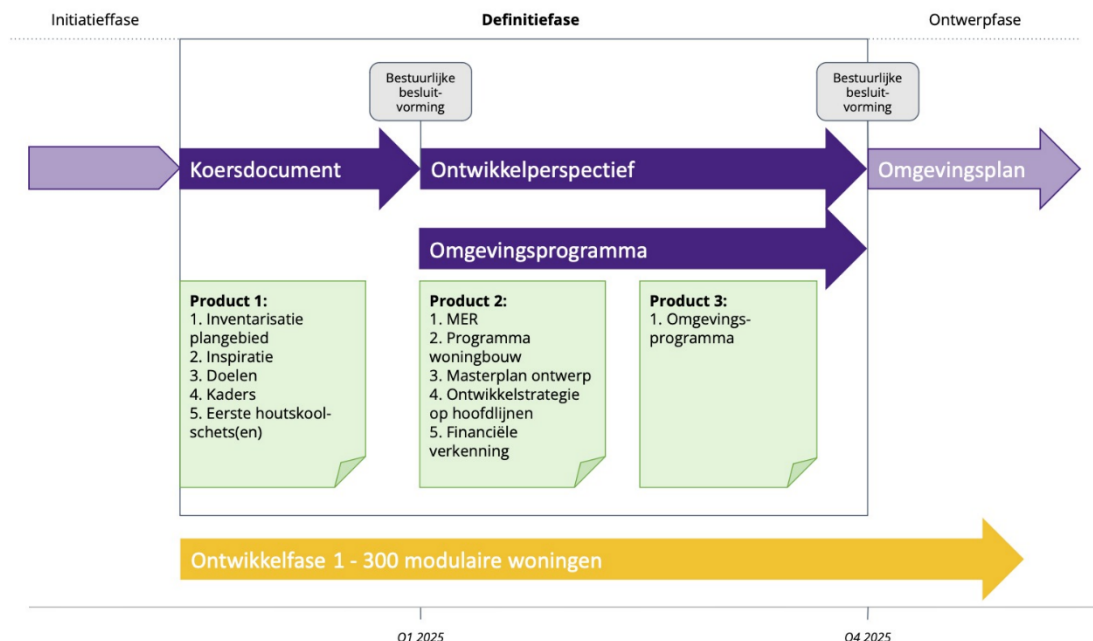
2) Ontwikkelperspectief 'Dronten-Zuid'

- a) MER
- b) Programma woningbouw (aantal woningen/woningtypen, voorzieningen etc.)
- c) Masterplan ontwerp, inclusief beeldkwaliteit en vlekkenplan op hoofdlijnen
- d) Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen
- e) Financiële verkenning
- f) Risico-inventarisatie

3) Omgevingsprogramma - ter bestendiging van de Wvg

- a) Vaststellingsdocument omgevingsprogramma

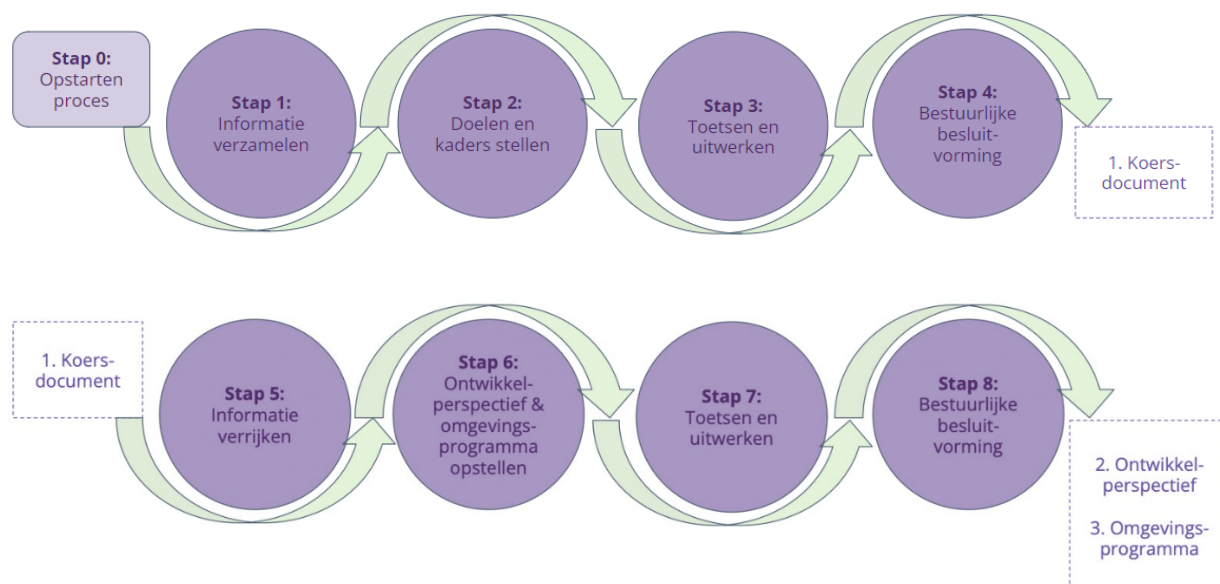
Globaal ziet routekaart er als volgt uit:



Op basis de resultaten uit de definitiefase zal in de volgende fase (ontwerpfase) een omgevingsplan opgesteld worden. Dit zal de grondslag vormen voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling van 'Dronten-Zuid'.

Stappenplan definitiefase

Om tot de drie producten te komen, zijn onderstaande 8 stappen opgesteld. Deze vormen een iteratief proces, waarbij in co-creatie wordt geanalyseerd, ontworpen, getoetst en uitgewerkt. Op deze manier zorgen we dat er telkens een geïntegreerd en gedragen product voor bestuurlijke besluitvorming wordt opgesteld.



Stap 0: Opstarten proces

Voor het opstarten van het proces worden de bestaande relevante (beleids-)stukken doorgelezen om een eerste beeld te krijgen van de opgave. Daarnaast wordt de

programmastructuur ingericht en het interne programmateam geformeerd. In de startnotitie wordt de eerste informatie uiteengezet en een stappenplan en planning gepresenteerd om richting te geven aan het proces. De startnotitie wordt bestuurlijk vastgesteld.

Output Stap 0
1. Doorgronding opgave 2. Teamformatie 3. Vastgestelde startnotitie, inclusief streefplanning

Stap 1: Informatie verzamelen

De eerste stap bestaat uit het verzamelen en analyseren van relevante informatie. Hieronder valt een eerste analyse van het plangebied (onder andere landschappelijke structuur, mobiliteitsstructuur, ecologische kenmerken, eigendomsverhoudingen, milieubelemmeringen) en bestaande beleidsstukken. Daarnaast worden de visies, wensen en eisen van alle beleidsdomeinen in kaart gebracht. Dit wordt gedaan middels individuele interviews en een co-creatiesessie. Hieruit moet ook blijken welke informatie nog mist en hoe deze aangevuld gaat worden.

Verder worden de mogelijke stakeholders, aanknopingspunten en externe financiering geïnventariseerd. Ook worden de eerste gesprekken gestart met grondeigenaren voor taxatie van de gronden.

Output Stap 1
1. Helderheid over doelen per beleidsdomein 2. Integratie van de verschillende beleidsdomeinen 3. Globale analyse 4. Inzicht in de opgave

Stap 2: Doelen en kaders stellen

In deze stap worden de doelen en kaders ontworpen op basis van de verzamelde informatie. Hierbij wordt een vertaalslag gemaakt van de doelen die opgehaald zijn in de samenleving – zoals de Drontense principes en het toekomstberaad - naar concrete doelen voor 'Dronten-Zuid'. In een co-creatiesessie met het kernteam worden de doelen gezamenlijk bepaald en geordend in thema's die de beleidsterreinen overstijgen. Met deze input wordt door de stedenbouwkundige en de programmamanager een concept koersdocument opgesteld. Onderdeel hiervan zijn: de uitgewerkte doelen; een eerste inventarisatie van het plangebied; inspiratieprojecten en een analyse van de (financiële, beleidsmatige en ruimtelijke) kaders.

Daarnaast wordt in deze stap onderzocht wat de vereiste onderdelen zijn van een omgevingsprogramma.

Output Stap 2
1. Gedragen doelen 2. Concept koersdocument 3. Plan voor het opstellen van een omgevingsprogramma

Stap 3: Toetsen en uitwerken

Na het opstellen van de conceptversie, wordt het koersdocument in deze stap getoetst met de belanghebbenden. In eerste instantie intern binnen de gemeente, met de betrokken beleidsmedewerkers. Middels een co-creatiesessie wordt het concept getoetst en verrijkt. Vervolgens zullen er participatiemomenten plaatsvinden met inwoners en ondernemers. De precieze vorm en inhoud van deze sessies (bijvoorbeeld een openbare informatieavond of een stuurgroep van bewoners) wordt nog bepaald. De input hieruit wordt na afloop verwerkt in een nieuwe versie van het koersdocument.

Output Stap 3
1. Gedragen koersdocument, zowel intern als door de omgeving

Stap 4: Bestuurlijke besluitvorming

In deze stap wordt het koersdocument voor bestuurlijke besluitvorming opgesteld en gepresenteerd aan de gemeenteraad. De raad beslist of het koersdocument kan worden vastgesteld en maakt vervolgens een go/no-go besluit voor de vervolgstappen van het programma.

Output Stap 4
1. Bestuurlijk vastgesteld koersdocument (product 1)
2. Go/no-go besluit vervolg

Stap 5: Informatie verrijken

Na de vaststelling van het koersdocument, zullen we starten met het opstellen van het ontwikkelperspectief en het omgevingsprogramma (product 2 en 3). Hieronder valt: het uitwerken van de inventarisatie van het plangebied en het verzamelen van eventuele missende informatie hiervoor; het uitwerken van een participatie- en communicatieplan; het uitwerken van de financiële exploratie en het ontwikkelen van de eerste schetsen van het plangebied, inclusief vlekkenplan. Ook wordt in deze stap een MER opgesteld door een extern bureau.

Output Stap 5
1. Volledig en integraal inzicht in het plangebied
2. Participatie- en communicatieplan

Stap 6: Ontwikkelperspectief en omgevingsprogramma opstellen

In een interne co-creatiesessie met de betrokken beleidsmedewerkers wordt de informatie uit de vorige stap besproken en aangevuld. Vervolgens worden de concepten van het ontwikkelperspectief en het omgevingsprogramma opgesteld.

Output Stap 6
1. Gedragen plan en perspectief
2. Concept ontwikkelperspectief

3. Concept omgevings- programma

Stap 7: Toetsen en uitwerken

Na het opstellen van de conceptversie, worden het ontwikkelperspectief en omgevingsprogramma in deze stap getoetst met de belanghebbenden. In eerste instantie intern, met de betrokken beleidsmedewerkers. Middels een co-creatiesessie worden de concepten getoetst en verrijkt. Vervolgens zullen er participatiemomenten plaatsvinden met inwoners en ondernemers. De precieze vorm en inhoud van deze sessies wordt nog bepaald. De input hieruit wordt na afloop verwerkt in een nieuwe versie van het ontwikkelperspectief en het omgevingsprogramma.

Output Stap 7
1. Gedragen ontwikkelperspectief, zowel intern als door de omgeving 2. Gedragen omgevingsprogramma, zowel intern als door de omgeving

Stap 8: Bestuurlijke besluitvorming

In deze stap worden de documenten voor bestuurlijke besluitvorming opgesteld en gepresenteerd aan de gemeenteraad. De raad beslist of het ontwikkelperspectief en het omgevingsprogramma kunnen worden vastgesteld en maakt vervolgens een go/no-go besluit voor de vervolgstappen van het programma.

Output Stap 8
1. Bestuurlijk besluit ontwikkelperspectief 2. Bestuurlijk besluit Omgevingsprogramma

5.2 Ontwikkelfase 1

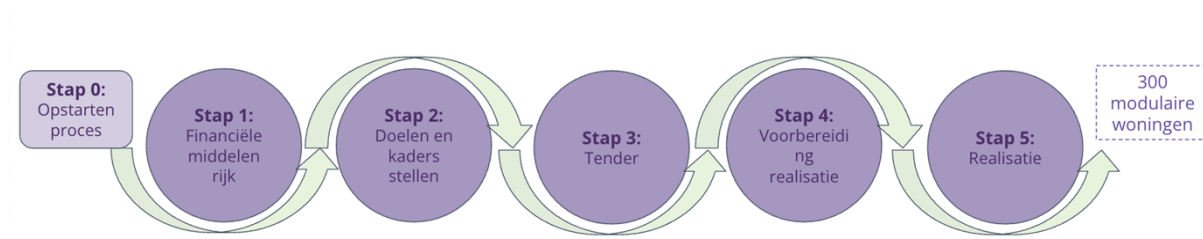
Het eindresultaat van de eerste ontwikkelfase zijn 300 modulaire woningen met een tijdelijke vergunning en een permanente bouwkwaliteit. De woningen blijven in eerste instantie voor 15 jaar staan en zullen vervolgens elders een plek krijgen. Deze modulaire woningen met een permanente bouwkwaliteit zullen dus tijdelijk deel uitmaken van het uitleggebied 'Dronten-Zuid'. Hierdoor kan worden volstaan met een tijdelijk vergunning, waardoor ontwikkelfase 1 voor kan lopen op de reguliere bouw. Ondanks het tijdelijke karakter, maakt deze fase nadrukkelijk onderdeel uit van het gehele uitleggebied 'Dronten-Zuid' en zal volgens dezelfde principes worden gerealiseerd.

Met de ministeries van BZK en J&V zijn afspraken gemaakt over de realisatietermijn van deze fase. Voor 1 januari 2028 moeten de 300 modulaire woningen gerealiseerd zijn, waarvan de 70 woningen voor de opvang van ontheemden in 2025-2026 gerealiseerd moeten zijn.

Stappenplan Ontwikkelfase 1

Om tot de realisatie van ontwikkelfase 1 te komen, zijn onderstaande 5 stappen opgesteld. Deze vormen een iteratief proces, waarbij in co-creatie wordt geanalyseerd, ontworpen, getoetst en

uitgewerkt. Op deze manier zorgen we dat er telkens een geïntegreerd en gedragen product voor bestuurlijke besluitvorming wordt opgesteld.



Stap 0: Opstarten proces

Voor het opstarten van het proces worden de bestaande relevante (beleids-)stukken doorgelezen om een eerste beeld te krijgen van de opgave. Daarnaast wordt de programmastructuur ingericht en het interne programmteam geformeerd. In deze startnotitie wordt de eerste informatie uiteengezet en een stappenplan en planning gepresenteerd om richting te geven aan het proces. De startnotitie wordt bestuurlijk vastgesteld.

Output Stap 0
1. Doorgronding opgave 2. Teamformatie 3. Vastgestelde startnotitie, inclusief streefplanning

Stap 1: Financiële middelen rijk

Voor uitvoering te geven aan de moties is een model opgesteld. De doelstellingen van de moties hebben financiële consequenties en raken aan Rijksdoelen. Dit model is besproken met het rijk met als doel een rijksbijdrage te verkrijgen om de doelstellingen te kunnen realiseren.

Verder worden de mogelijke stakeholders, aanknopingspunten en externe financiering geïnventariseerd.

Output Stap 1
1. Model voor realisatie en exploitatie 2. Haalbaarheid toetsen bij het rijk 3. Overeenstemming met het rijk aan realisatie

Stap 2: Doelen en kaders stellen

In deze stap worden de doelen en kaders ontworpen op basis van de toegekende specifieke uitkeringen (SPUK). Hierbij wordt een vertaalslag gemaakt van het model, de moties en de vastgestelde kaders van Dronten 2050 naar concrete doelen voor ontwikkelfase 1 van 'Dronten-Zuid'. In deze stap worden ook gesprekken gevoerd over de mogelijk rol van de corporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW).

Daarnaast wordt in deze stap gezocht naar een locatie voor de realisatie van ontwikkelfase 1, dit gebeurt in samenhang met de realisatiestrategie van het programma 'Dronten-Zuid'.

Output Stap 2

1. Gedragen doelen
2. Concept kaders

Stap 3: Tender

Op basis van de doelen en kaders, zal een tender worden uitgeschreven voor de realisatie van dit project. Parallel hieraan zal het openbare gebied ontworpen worden. In deze stap zal ook het realisatiebudget worden voorgelegd aan de raad.

Output Stap 3

1. Geselecteerde partij voor uitvoering
2. Voorlopig ontwerp openbaar gebied

Stap 4: Voorbereiding realisatie

In deze stap wordt, samen met de geselecteerde partij, een vertaalslag gemaakt van het voorlopig ontwerp naar de realisatie documenten en deze aanbesteed voor het bouwrijp maken van de locatie en het woonrijp maken van het gebied.

Output Stap 4

1. Realisatie partij geselecteerd voor bouwen woonrijp maken

Stap 5: Realisatie

In deze stap zullen de geselecteerde realisatie partijen het gebied realiseren, inclusief de woningbouw.

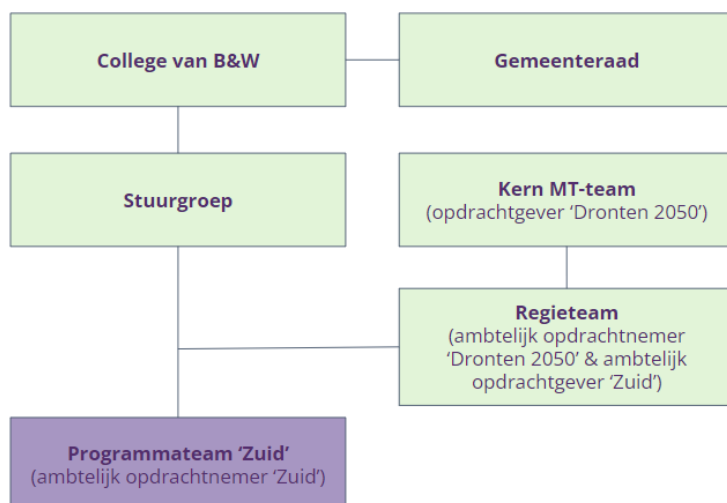
Output Stap 5

1. 300 modulaire woningen gerealiseerd

6 Procesbeheersing

6.1 Organisatie

Voorgesteld wordt om onderstaande organisatiestructuur te hanteren.



Programmateam 'Zuid'

Het programmateam 'Zuid' is de ambtelijk opdrachtnemer voor het uitleggebied 'Dronten-Zuid'. Het is verantwoordelijk voor de uitwerking binnen de kaders van de bestuurlijke opdracht. Het team wordt aangestuurd door de programmamanager 'Zuid' en deze wordt ondersteund door een junior programmamanager, programmaondersteuner en/of programma secretaris.

Het programmateam 'Zuid' rapporteert aan de stuurgroep en haar ambtelijk opdrachtgever. Het team bestaat uit:

- Programmamanager 'Zuid'
- Junior programmamanager
- Procesmanager
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Beleidsadviseur wonen
- Beleidsadviseur water
- Beleidsadviseur duurzaamheid
- Beleidsadviseur sociaal domein
- Beleidsadviseur mobiliteit
- Strategisch beleidsadviseur Groen
- Beleidsadviseur Economische Zaken
- Civiel ingenieur / PM Openbare Ruimte

Tijdens de teamformatie, zullen aan de functies namen gekoppeld worden.

Daarnaast zijn de volgende specialisten, incidenteel, betrokken:

- Participatieadviseur
- Communicatieadviseur
- Jurist (privaat- en/of publiekrechtelijk)
- Rentmeester

Stuurgroep

De stuurgroep toetst, adviseert en besluit over (deel)producten gedurende het proces. Besluiten worden voorbereid in de stuurgroep en worden voorgelegd aan college en/of gemeenteraad.

De stuurgroep bestaat uit:

- Twee bestuurlijke portefeuillehouders (bestuurlijk opdrachtgever en portefeuillehouder sociaal domein)
- Ambtelijk opdrachtgever
- Programmamanager 'Zuid'
- Junior programmamanager

Regieteam

Het regieteam is de ambtelijk opdrachtnemer van de groeiopgave 'Dronten 2050' en de ambtelijk opdrachtgever voor dit programma. Het is de verbinder van dit programma met 'Dronten 2050', is sparringpartner en monitort de bestuurlijke opdracht op kritische wijze. Het draagt tevens zorg voor de capaciteit en middelen.

Rol gemeenteraad

Vanuit de verschillende rollen van de gemeenteraad (volksvertegenwoordiger; controleur college; kadersteller) is het belangrijk om de raad mee te nemen in de ontwikkeling van het uitleggebied ten zuiden van de kern Dronten.

Om uitvoering te geven aan het raadsbesluit over de groei van Dronten naar 60.000 inwoners, zal de raad gevraagd worden om een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen om het uitleggebied 'Zuid' te kunnen ontwikkelen. De eerste stap zal, zie paragraaf 5,1, het vaststellen van het koersdocument (kaderstellend) zijn. Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen zullen verdere voorstellen aan de raad worden voorgelegd.

Naast deze formele stappen, blijven wij de raad informeren over de ontwikkelingen van het programma. Het programmateam zal hierover in gesprek gaan met de griffie en presidium over een geschikte werkvorm.

6.2 Planning definitiefase

Volgens de planning is deze definitiefase voor het uitleggebied 'Dronten-Zuid' afgerond in maart 2026. De eerste stappen van het proces zijn al gezet en afgerond. Onderstaande planning begint dan ook met terugwerkende kracht.

	Q1 2024			Q2 2024			Q3 2024			Q4 2024			Q1 2025			Q2 2025			Q3 2025			Q4 2025			Q1 2026		
	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt
Processtappen																											
Stap 0: Opstarten proces																											
Stap 1: Informatie verzamelen																											
Stap 2: Doelen en kaders stellen																											
Stap 3: Toetsen en uitwerken																											
Stap 4: Bestuurlijke besluitvorming																											
Stap 5: Informatie verrijken																											
Stap 6: Ontwikkelvisie en omgevingsprogramma opstellen																											
Stap 7: Toetsen en uitwerken																											
Stap 8: Bestuurlijke besluitvorming																											
Sessies																											
Co-creatiesessies intern																											
Participatiemomenten																											
Besluitvormingsmomenten																											
Vaststellen Startnotitie																											
Vaststellen Koersdocument																											
Vaststellen Ontwikkelvisie																											
Vaststellen Omgevingsprogramma																											

6.3 Ontwikkelfase 1

Ontwikkelfase 1 is een project resulterend onder het programmateam 'Zuid' en kent een eigen projectorganisatie. Hierbij wordt uitgegaan van de gebruikelijke samenstelling voor woningbouwprojecten.

Planning

Volgens de planning is Ontwikkelfase 1 (modulaire woningen) voor het uitleggebied 'Dronten-Zuid' afgerond in juli 2026. Hierbij zijn 300 modulaire woningen gerealiseerd. De eerste stappen van het proces zijn al gezet en afgerond. Onderstaande planning begint dan ook met terugwerkende kracht.

	Q1 2024			Q2 2024			Q3 2024			Q4 2024			Q1 2025			Q2 2025			Q3 2025			Q4 2025			Q1 2026			Q2 2026			
	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	
Processtappen																															
Stap 0: Opstarten proces																															
Stap 1: Financiële middelen rijk																															
Stap 2: Doelen en kaders stellen																															
Stap 3: Tender																															
Stap 4: Voorbereiding realisatie																															
Stap 5: Realisatie																															
Besluitvormingsmomenten																															
Vaststellen Startnotitie																															
Vaststellen Randvoorwaarden																															
Vaststellen tijdelijke omgevingsvergunning																															

Rol gemeenteraad

Vanuit de verschillende rollen van de raad (volksvertegenwoordiger; controleur college; kadersteller) is het belangrijk om de raad mee te nemen in de ontwikkeling van Ontwikkelfase 1 van het uitleggebied ten zuiden van de kern Dronten.

Ontwikkelfase 1 zal bestaan uit 300 modulaire woningen met een permanente bouwkwaliteit die een tijdelijke vergunning zal krijgen voor een periode van 15 jaar. Voor deze vergunningverlening is het college bevoegd. Voor het ter beschikking stellen van het benodigde financiële middelen, is de raad bevoegd. Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen zullen verdere voorstellen aan de raad worden voorgelegd.

6.4 Risicoanalyse

Tijdens het opstellen van de startnotitie is een eerste risico-inventarisatie uitgevoerd. Gedurende het proces zal een uitgebreidere risico-inventarisatie plaatsvinden op basis van nieuwe inzichten en informatie. Dit valt onder de taken van het programmateam, waar nodig bijgestaan door externen. Onderstaand staan risico's in volgorde van urgentie:

Risico	Beheersmaatregel
Er is geen of te weinig capaciteit binnen de gemeente Dronten, waardoor processen langer duren dan gepland.	Inhuren externe partij(en).
Afstemming en informatie-uitwisseling met andere beleidstrajecten loopt niet goed.	Goed inregelen van communicatiemomenten en inregelen van afstemming met beleidsprogramma's zoals de Toekomstvisie, StraLos etc.
De belangen van gemeente en/of andere betrokkenen komen haaks op elkaar te staan gedurende het proces.	Zorgen voor een open en transparante communicatie met grondeigenaren, ondernemers en ontwikkelaars. Inzetten op actieve participatie met inwoners.

Door vertraging en complicaties wordt het beoogde budget overschreden.	Scherp sturen op te besteden uren en bewaken van zorgvuldigheid gedurende het proces.
Het ontwikkelperspectief sluit onvoldoende aan op de behoeften van (toekomstige) bewoners en marktomstandigheden.	Binnen het plan voldoende flexibiliteit brengen om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, zonder aan kwaliteit in te boeten.

6.5 Financiën

Door het programmteam worden financiële kaders vastgesteld voor het programma. Hierbij wordt de afdeling financiën nadrukkelijk betrokken. De financiële kaders zijn inclusief de grondverwerving en de opbrengsten hiervan. Het instrument van Wet voorkeursrecht gemeenten is een vorm van actief grondbeleid. In samenspraak met regiegroep Dronten 2050 wordt de grondverwervingsstrategie opgesteld. Hierbij zal het programmteam worden ondersteund door een externe rentmeester. De grondverwervingsstrategie zal in de gebruikelijke besluitvorming worden gebracht.

Binnen het programma zullen de van het Rijk verkregen financiële middelen (€26,5 miljoen) worden ingezet. Voor de definitiefase van de ontwikkeling is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Er is een raadsvoorstel gemaakt voor de uitwerking van deze fase ter hoogte van €1.500.000. Dit staat los van een eventueel krediet voor de grondverwerving. Voor het eerste project onder dit programma – Ontwikkelfase 1 – is een voorbereidingskrediet noodzakelijk van €500.000. Dit is ook opgenomen in het raadsvoorstel.