

# RICHTING AAN GROEI

EEN VISIE OP DE WONINGBOUWOPGAVE EN LOCATIESTUDIE VOOR DE GEMEENTE DRONTEN TOT 2050





# **RICHTING AAN DE GROEI**

# INHOUDSOPGAVE

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. INLEIDING                            | 5  |
| 2. UITGANGSPUNTEN                       | 7  |
| 3. HOEVEEL GROEI PAST BIJ DRONTEN       | 9  |
| 4. VISIE OP WONINGBOUW IN DRONTEN       | 13 |
| MOGELIJKHEDEN INBREIDING                | 16 |
| KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES UITBREIDING | 20 |
| 5. FASERING EN ONTWIKKELSTRATEGIE       | 31 |
| 6. TOEKOMSTBEELD: DRONTEN IN 2050       | 35 |
| 7. VERANTWOORDING                       | 39 |

# 1. INLEIDING

# INLEIDING

## Groei: noodzaak en kans

De gemeente Dronten ontwikkelde zich de afgelopen decennia tot een gemeente met ruim 43.000 inwoners. Ook de komende decennia zal Dronten blijven groeien. Er is blijvend behoefte aan nieuwe woningen. Om regie te kunnen voeren op de groei is een visie nodig: wat voor gemeente willen we zijn? Hoeveel groei is mogelijk en wenselijk? Wat zijn daarbij belangrijke uitgangspunten en kansen? En welke locaties zijn geschikt voor duurzame nieuwe woonlocaties? In voorliggend document worden deze vragen beantwoord.

## Wat staat er in deze visie?

Deze visie geeft richting aan de groeiopgave tot aan 2050. Ook bevat het een voorstel voor ontwikkelingslocaties en geeft het randvoorwaarden mee.

Dit document dient vier doelen:

- > het geeft richting aan de groeiopgave en biedt daarmee handelingsperspectief voor de planontwikkeling;
- > het geeft duidelijkheid aan inwoners en belanghebbenden over de ontwikkeling van Dronten op de lange termijn;
- > Het laat zien welke bijdrage Dronten kan leveren aan de regionale woningbouwopgave van regio Flevoland en regio Zwolle;
- > het vormt een richtinggevende aanzet voor de Integrale visie op de leefomgeving en de gemeentelijke woonvisie waarin woningbouwambities preciezer zullen worden uitgewerkt.

## Samenhang met integrale visie

Om richting te geven aan groei is een integrale benadering noodzakelijk. Want woningbouw is één van de opgaven: natuur- en bodemkwaliteit, klimaatadaptatie, zorg en welzijn, economische ontwikkeling en werkgelegenheid, voorzieningen, onderwijs en mobiliteit moeten meegroeien met het aantal inwoners. Dronten stelt in 2023 en 2024 een integrale toekomstvisie op waarin het fysieke – én het sociale domein worden beschouwd. De woningbouwopgave is daar onderdeel van. Vanwege

de urgentie van deze opgave haalde de raad dit onderwerp in de tijd naar voren. Voorliggende visie op groei kent in dat kader zoveel als mogelijk een integrale benadering, zodat deze in belangrijke mate kan bijdragen aan de ontwikkeling van de Integrale Visie op de leefomgeving.

## Richtinggevend én flexibel

Deze visie geeft een eerste beeld van de groeimogelijkheden. De opgave is weliswaar integraal benaderd, maar er zijn ook nog veel thema's niet, of onvoldoende in beeld. Een visie op werkgelegenheid bijvoorbeeld, op welzijn en op ecologie zijn nog niet gereed. Daar is in deze visie rekening mee gehouden. Het voorstel is zo opgesteld, dat een eerste richtinggevende stap kan worden gezet in de groeiopgave en er tegelijkertijd voldoende ruimte blijft om in de vervolgfases, te verbreden en te verdiepen.

Voorliggende visie heeft een horizon tot aan 2050. Dat is een lange periode, waarin de wereld steeds zal veranderen. Het doel van dit document is om richting te geven aan de groeiopgave. In de uitvoering zal de gemeente flexibel moeten zijn, blijven monitoren en waar nodig moeten bijsturen.

## Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de uitgangspunten voor de verkenning. In hoofdstuk 3 is beschreven welke mate van groei voorstelbaar is en in hoofdstuk 4 staat de visie op woningbouw en worden de gebieden waar ontwikkeld kan worden beschreven, met kwaliteiten en kansen per locatie. In hoofdstuk 5 is een voorstel gedaan voor een ontwikkelstrategie en in hoofdstuk 6 wordt een toekomstbeeld geschetst voor de gemeente Dronten in 2050. Dit toekomstbeeld schetst de ambitie van de gemeente. Het is een vergezicht en gaat in op wonen en leven in een brede context waarbij het natuurlijk fundament, mobiliteit en werkgelegenheid aan de orde komen. Tot slot leest u in hoofdstuk 7 de verantwoording.

## 2. UITGANGSPUNTEN

# UITGANGSPUNTEN

Bij het maken van voorliggende visie is een aantal uitgangspunten relevant. Deze hebben betrekking op bestaand beleid, zowel lokaal, regionaal als landelijk. Dit hoofdstuk geeft inzicht in deze uitgangspunten.

## Drontense ontwikkeldoelen

Dronten bouwt aan een duurzame samenleving. In het kader van de voorbereiding op de integrale visie zijn daarom Drontense ontwikkeldoelen opgesteld die zijn afgeleid van de 17 internationale duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG's, sustainable development goals). De woningbouwopgave draagt bij aan deze ontwikkeldoelen.



Bron afbeelding: Gemeente Dronten

## Drontense principes

De Drontense principes zijn leidend bij de ontwikkelingen in onze gemeente. Deze vijf kernwaarden die inwoners van de gemeente Dronten hebben meegegeven als leidraad voor ontwikkelingen, beschrijven de kwaliteiten die gewaardeerd worden, kenmerkend zijn voor de gemeente en waar de gemeente zich mee kan blijven onderscheiden.



Bron afbeelding: Gemeente Dronten

## Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimte in Nederland is schaars, terwijl urgente maatschappelijke opgaven grote ruimtelijke gevolgen kunnen hebben. Denk aan het woningtekort, de kwaliteit van de natuur, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening. Het Rijk neemt regie op dit verdeelvraagstuk met een nationale omgevingsvisie. Hierin staan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid. Daarbij gelden drie principes: **voorrang geven aan meervoudig ruimtegebruik, het centraal stellen van gebiedskenmerken en het voorkomen van 'afwenteling'** – ofwel het niet meer afschuiven van problemen en lasten op generaties na ons of op andere gebieden. Dronten volgt deze drie principes uit de Nationale Omgevingsvisie.

## Regionale samenwerking

In het verlengde van de Landelijke Omgevingsvisie werkt de gemeente Dronten met de Regio's Flevoland en Zwolle aan verschillende ruimtelijke trajecten. Om bij te kunnen dragen aan de nationale woningbouwopgave gelden een aantal voorwaarden die te maken hebben met de ontwikkeling van een samenleving waarin leefbaarheid en vitaliteit voorop staan. Voorzieningen en bereikbaarheid moeten meegroeien met het aantal inwoners en er moet genoeg werk en verdienvermogen zijn voor de bewoners. In Flevoland zijn onder meer de volgende drie punten relevant (Strategische Agenda Flevoland) :

1. Flevoland kan bijdragen aan de nationale woonopgave door de woningbouw in de regio te versnellen. Uit de 'Routekaart programma 100.000+ woningen' volgt dat er in Flevoland tot 2050 90.000-115.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen kunnen gerealiseerd worden rond OV-knooppunten, binnen de dorpskernen, op nieuwe uitleglocaties en langs de kust. Een ruim aanbod aan cultuur-, sport-, recreatie- en natuurvoorzieningen dragen bij aan de positieve gezondheid van inwoners van Flevoland. Daarnaast is er aandacht voor de zachte kant van de stad zoals sociale cohesie en inclusiviteit.
2. Voor het versterken van de Flevolandse economie ligt er een opgave om de ruimtelijk-economische structuren te versterken, zodat bedrijven zich in de regio vestigen en ondernemers de mogelijkheden hebben om kansen te pakken. De fysieke infrastructuur is van belang zodat bedrijven goede en bereikbare werklocaties hebben waar zij zich kunnen vestigen en ruimte hebben om te ontwikkelen. De huidige werklocaties zijn niet altijd goed bereikbaar, vooral niet met het OV. Verbetering hiervan draagt ook bij aan de verduurzaming van mobiliteit. De bereikbaarheid moet meegroeien met een toenemende vervoersbehoefte ten gevolge van de groeiende inwonersaantallen.
3. Het natuurlijk fundament is bepalend in de ruimtelijke keuzes. Bodemkwaliteit, waterhuishouding en biodiversiteit geven de kaders voor wat er ruimtelijk mogelijk is in verstedelijking en economische ontwikkeling. Waar deze grenzen nu worden overschreden zoeken we naar een andere functieverdeling om de achteruitgang van het fundament tegen te gaan. Deze keuzes zijn nú nodig om onhoudbare situaties voor te zijn en problemen niet af te wentelen op de toekomst. (Kamerbrief IENW/BSK- 2022/283041).

## 3. HOEVEEL GROEI PAST BIJ DRONTEN?

# HOVEEL GROEI PAST BIJ DRONTEN?

## Huidige plannen zijn onvoldoende

Op dit moment worden er woningen gebouwd in de gemeente. De gemeente heeft nog ruim 3.300 woningen in de planning staan. Zowel in Biddinghuizen, Swifterbant als Dronten wordt gewerkt aan nieuwe wijken die naar verwachting rond 2030 grotendeels voltooid zullen zijn. Uit prognoses blijkt dat ook na 2030 nieuwe woningen nodig zijn. De vraag rijst dan: hoeveel groei is uiteindelijk wenselijk en voorstelbaar? En ook: welke ontwikkellocaties zijn het meest duurzaam en toekomstbestendig? Dit is op drie wijzen onderzocht: vanuit de ruimtelijke mogelijkheden, vanuit de wensen in de samenleving en vanuit de markt.

## Ruimtelijke verkenning

In een ruimtelijke verkenning is in eerste instantie gekeken naar groeimogelijkheden met een bandbreedte van 5.000 tot een maximum van 15.000 extra woningen, bovenop de huidige plannen voor ca 3.300 woningen. Eerst is gekeken naar de ruimtelijke functies die beperkend kunnen zijn voor nieuwe woongebieden. De belangrijkste hinderbeperkingen liggen in water en natuur, contouren van windturbines, Lelystad Airport, wegen en spoorlijnen en hoogspanningslijnen. Het resultaat van deze stap is te zien in onderstaande kaart. Op basis hiervan kwamen zoeklocaties in beeld voor woningbouw.

De zoeklocaties laten zien dat er in de gemeente ruimte is om te bouwen buiten de kernen, vooral rond de kern Dronten en in de randen van de polder. Rond Swifterbant en Biddinghuizen is de ruimte tot 2050 beperkt vanwege hindercontouren. Ook binnen de woonkernen is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor meer woningen. Op basis van de beschikbare ruimte en met inachtneming van de huidige kwaliteiten van de gemeente met veel groen, is het ruimtelijk passend om tussen de 5.000 tot maximaal 9.000 woningen toe te voegen. Binnen deze bandbreedte is het bovendien mogelijk om kwaliteit toe te voegen en het draagvlak voor voorzieningen te versterken.



### Wensen vanuit de samenleving

In de voorbereiding van deze visie is uitgebreid gesproken met de samenleving. Hierbij stonden de volgende vragen centraal: “Wat voor samenleving willen we zijn?” en “Welke waarden moeten we behouden en versterken als de gemeente doorgroeit?”. De opbrengsten hebben geleid tot de Drontense principes en elf rode draden die leidend moeten zijn bij ontwikkelingen, maar ook tot concrete aanbevelingen voor de Drontense woningbouwopgave. Verdiepende gesprekken met inwoners hebben inzicht geleverd in specifieke wensen per woonkern.

‘Drontenaren zijn in het algemeen trots op hun omgeving en blij dat ze in Dronten wonen. Ze waarderen vooral de groene ruimte en het dorpse karakter. Tegelijkertijd is er nadrukkelijk behoefte aan meer woningen en, vooral in de kern Dronten, meer levendigheid. Daar mag wat meer ‘stadse allure’ ontstaan, met name rond het station en in het centrum. Inwoners benoemen daarbij de behoefte aan meer “reuring en gezelligheid” maar ook de behoefte aan vernieuwende architectuur. In Swifterbant en Biddinghuizen ligt meer nadruk op het behoud van rust en ruimte, maar ook daar is behoefte aan meer woningen- ook ter ondersteuning van het voorzieningenniveau. In Biddinghuizen willen inwoners graag dat de entree van het dorp wordt aangepakt. En in Swifterbant vindt men dat er iets moet worden gedaan aan het centrumgebied.’

#### Wensen samenleving:

- > Behoud het **dorpse karakter** van de drie kernen.
- > Wees **zuinig op het groen** in en rond de bebouwde kom.
- > Zorg dat er **voldoende woningen voor jongeren en ouderen** beschikbaar zijn
- > De kern Dronten mag wat meer **stadse allure** krijgen.
- > **Moedig ontmoeting aan**, zowel in wijken als in het winkelcentrum
- > Benut de woningbouwopgave om nieuwe **kwaliteiten toe te voegen** aan de dorpen
- > Laat woningbouw gelijk opgaan met de **groei van werkgelegenheid**
- > Houd ook **aandacht voor de bestaande woningvoorraad**.
- > **Toon lef en maak vaart**.

## Marktverkenning

Eind 2022 is een eerste globale marktverkenning uitgevoerd. Hieruit is af te leiden hoeveel groei op dit moment realistisch lijkt tot aan 2050 en voor welke doelgroepen gebouwd moet worden. De verkenning is gebaseerd op de landelijke cijfers van Primos, waarbij gewerkt is met drie scenario's.

### Scenario 1

Uitgaande van de Primos-prognose zal Dronten, als het alleen de autonome groei faciliteert, doorgroeien naar ruim 51.000 inwoners in 2050. Voor die groei zijn er 4.500 woningen nodig, waarvoor er voor ca 3.300 woningen al plannen zijn. Dit basisscenario is minimaal nodig om de 'reguliere' vraag een plek te bieden. De focus zal daarbij liggen op het bouwen voor gezinnen en de doorstroming van ouderen. Daarnaast moet worden ingezet op een complementair woningaanbod zoals appartementen in verschillende groottes en prijsklassen. Dit scenario komt niet tegemoet aan de ambitie om behalve voor de autonome groei, ook een bijdrage te leveren aan het oplossen van de landelijke woningbouwopgave.

### Scenario 2

Wanneer we naast het faciliteren van de autonome groei ook een bijdrage willen leveren aan de landelijke woningbouwopgave, dan is een geleidelijke groei naar een gemeente met 60.000 inwoners vanuit marktperspectief volgens de huidige prognoses voorstelbaar. Daarvoor zijn 9.000 extra woningen nodig, (waarvan er ca 3.300 al zijn gepland). Bij dit scenario moet worden ingezet op het toevoegen van onderscheidende woningtypen en -omgevingen om mensen van buiten naar Dronten te trekken. Er zijn dan woonmilieus nodig die in de Metropoolregio Amsterdam niet of nauwelijks voorhanden zijn, óók in relatie met betaalbaarheid. Hiermee kan Dronten zich onderscheiden: ruim wonen in een groene, dorpse en landelijke setting.

### Scenario 3

Wanneer Dronten wil groeien naar een gemeente met meer dan 60.000 inwoners, dan zal de instroom van buitenaf relatief groot zijn ten opzichte van de autonome groei. Dat maakt Dronten vanuit marktperspectief kwetsbaar. Bij bijvoorbeeld een groei naar 65.000 inwoners moeten er 11.000 woningen worden gerealiseerd (waarvan 3.300 al gepland). In dit scenario moet net als in scenario twee worden ingezet op het toevoegen van onderscheidende woningtypen en -omgevingen om mensen van buiten naar Dronten te trekken. Op dit moment lijkt een dergelijke groei niet voorstelbaar, maar de komende decennia zal steeds gemonitord moeten worden zodat ambities desgewenst tijdig kunnen worden bijgesteld.

|                                                                            | SCENARIO 1   | SCENARIO 2   | SCENARIO 3   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Verwachte inwonertal in 2050                                               | 51.000       | 60.000       | 65.000       |
| Huidige plannen                                                            | 3.300        | 3.300        | 3.300        |
| Herontwikkeling / bouwen binnen de kernen                                  | 1.200        | 1.200        | 1.200        |
| Locaties buiten / aan de randen van de kernen                              |              | 4.500        | 6.500        |
| <b>Totaal extra woningen ten opzichte van huidige vastgestelde plannen</b> | <b>1.200</b> | <b>5.700</b> | <b>7.700</b> |

# **4. VISIE OP WONINGBOUW IN DRONTEN**

# VISIE OP WONINGBOUW IN DRONTEN

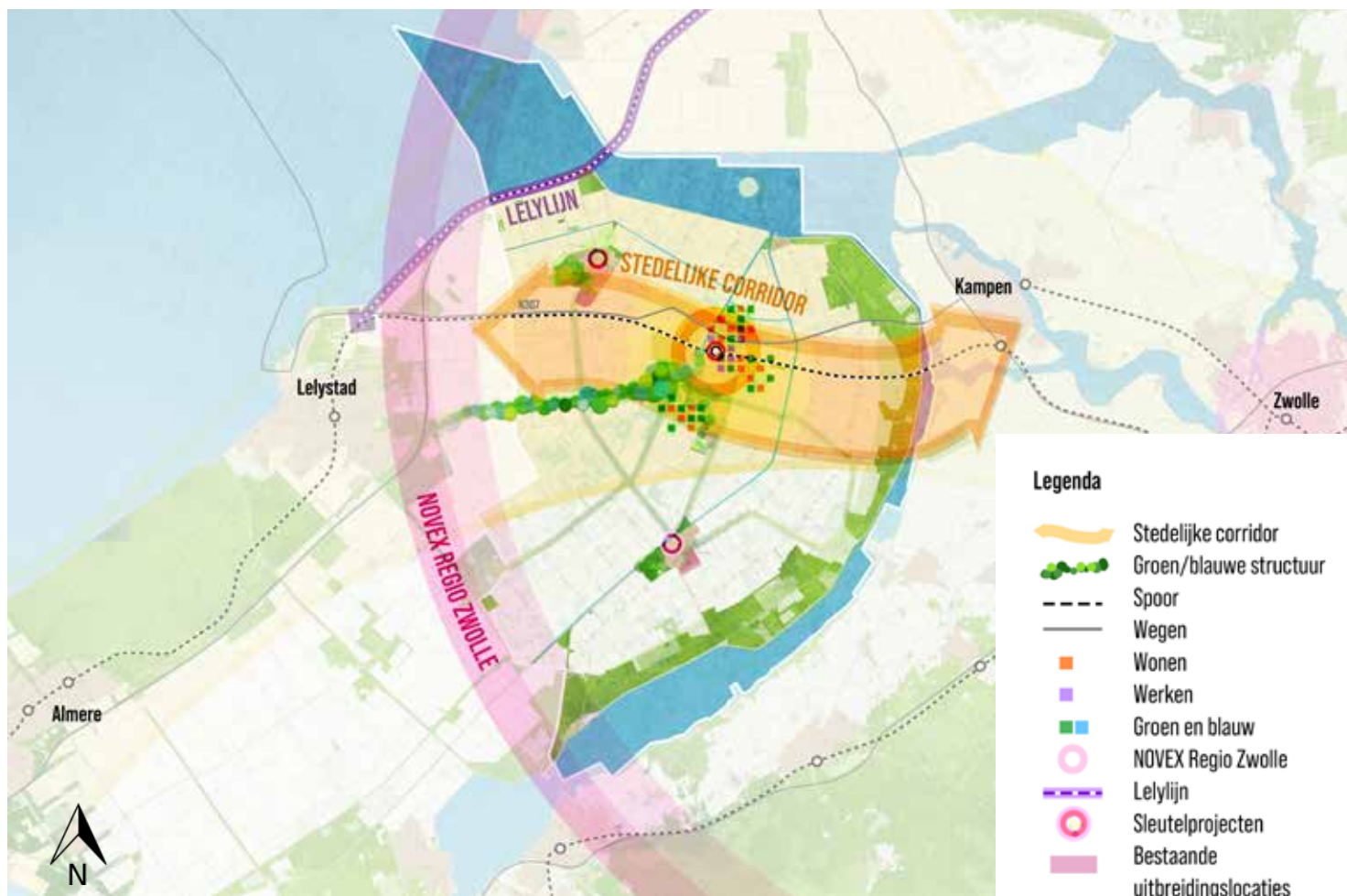
Om sturing te kunnen geven aan de opgave en de juiste keuzes te maken voor ontwikkellocaties is een heldere visie nodig. De visie moet passen bij uitgangspunten van Dronten en recht doen aan de nationale opgaven en regionale agenda. Deze uitgangspunten worden bij de uitwerking van de strategie gebruikt als reflectie in de afweging, als richtsnoer voor het handelen en als beoordelingscriteria bij bestuurlijke besluiten. De Drontense en regionale uitgangspunten leiden tot de volgende punten:

- > De visie gaat over wonen maar heeft als vertrekpunt het landschap en groen in de omgeving toegankelijk houden of maken en verbeteren. Water en bodem zijn sturend, net als de karakteristieke gebiedskenmerken.
- > We bouwen aan een meervoudige opgave. De woningbouwontwikkeling draagt altijd bij aan meerdere doelen zoals klimaat, economie, duurzame mobiliteit en sociale cohesie. Brede maatschappelijke baten financieren deze

meervoudige opgave.

- > We bouwen geen standaard woonwijken maar tonen lef. We durven te innoveren in woonvormen en duurzaamheid en geven ruimte aan nieuwe vormen van samenleven en ontmoeten. We durven ook te kiezen voor geleidelijkheid, zodat we kunnen leren van experimenten en andere manieren van ontwikkelen.
- > We versterken het karakter van de gemeente Dronten. Het dorpse karakter met veel ruimte, kleinschaligheid en groen blijft de basis, de gemiddelde bouwdichtheid blijft 20 woningen per hectare.
- > We bouwen nabij bestaande (OV)-infrastructuur en bestaande voorzieningen. We versterken bestaande sociale netwerken, dragen bij aan levendige kernen en zijn bereikbaar voor mensen in Dronten en de regio.

*visie op woningbouw in kaart*



## Vanuit deze visie op groei is een keuze te maken voor woningbouw, te vatten in vier hoofdkeuzes.

1

### **Bouwen binnen de kernen**

Bouwen binnen de kernen is in principe een duurzame keuze en zowel lokaal als regionaal wenselijk. Door binnen de kernen meer woningen toe te voegen maak je slim gebruik van de bestaande infrastructuur, de sociale netwerken en de bestaande voorzieningen. Het treinstation in Dronten en de centra van de drie kernen zijn bijzondere kansen voor meervoudige opgaven en versterking van de kernen. Inbreiding is alleen mogelijk als het voldoet aan de eisen voor klimaatadaptatie en de Drontense principes. De focus bij het bouwen binnen de kernen zal daarom liggen op bebouwde locaties die kunnen worden getransformeerd. Groene ruimte blijft zoveel mogelijk behouden. Dat betekent dat de rest van de opgave buiten de kernen moet worden gerealiseerd.

2

### **Groei van de drie kernen**

De gemeente kiest voor groei in de drie kernen. Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant blijven aantrekkelijke woonplaatsen met elk hun eigen identiteit en dorps karakter. De kern Dronten krijgt wat meer stadse allure, met meer levendigheid en dynamiek in het centrum en rond het station. De woningbouwontwikkeling is belangrijk voor de autonome groei van de kernen en biedt kansen voor de woningzoekenden uit de regio. In Swifterbant en Biddinghuizen zal de focus liggen op bouwen binnen de kernen. In combinatie met de nieuwbouwlocaties Swifterbant Zuid, waar circa 700 nieuwe woningen staan gepland en de Graafschap Biddinghuizen waar circa 450 woningen worden ontwikkeld, wordt zo gewerkt aan de woonbehoefte, de ondersteuning van voorzieningen en de kwaliteit van het dorpscentrum. Voor de lange termijn is uitbreiden aan de randen van Swifterbant en Biddinghuizen voorstelbaar. Aan de noordkant van Swifterbant is een locatie die op termijn kan worden onderzocht en in Biddinghuizen zijn er mogelijkheden tot het verder uitbreiden van de

# 3

Graafschap.

## Focus op Dronten

Het grootste deel van de groeiopgave wordt gerealiseerd in en rond de kern Dronten. De kern heeft een centrumfunctie met onder meer het station, het winkelcentrum en de Meerpaal met een capaciteit voor 60.000 inwoners. Groei draagt bij aan het duurzaam in stand te houden en verder te versterken van deze voorzieningen. Daarnaast is de verwachting dat het centrum en het treinstation ook aantrekkingskracht zal hebben op nieuwe inwoners.

Uitbreiding van Dronten als hoofdkern is de meest logische keuze. Allereerst zijn daar ruimtelijk de meeste ontwikkelmogelijkheden. Hier liggen ook de grootste kansen om meervoudige doelen te bereiken. Denk daarbij aan het benutten van goede infrastructuur, versterking van de economie en klimaatadaptatie. Door de focus te leggen op Dronten en de meervoudige doelen die daar kunnen worden bereikt, kan zorgvuldig worden omgegaan met de schaarse ruimte van het buitengebied en ontstaat er zo min mogelijk

# 4

versnippering van landbouwgrond.

## Groei met variatie van wonen

De samenstelling van de woningvoorraad speelt in op nieuwe woonwensen van Drontenaren en van inwoners die nu nog niet in de gemeente wonen. Denk aan meer- generatie woningen, wonen met gemeenschappelijke voorzieningen, zelfvoorzienend wonen en woonvormen op boerenerven in de directe omgeving van de kernen.

Nieuwe woonwijken hebben een planopzet met kleine clusters en buurten en met daarbinnen ruimte voor gevarieerde woonconcepten. Door het bieden van keuzemogelijkheden voor diverse doelgroepen, zowel naar prijs als naar woningtype blijft Dronten een aantrekkelijke woongemeente. In Dronten liggen kansen voor een levendig, gemengd en stadser woonmilieu.

Uitgangspunt bij de uitbreiding en vernieuwing van het woningbestand is om deze op een duurzame en klimaatbestendige wijze te laten plaatsvinden, met oog voor circulariteit, energietransitie en klimaatadaptatie. Woningen worden circulair ge-/verbouwd, met duurzame materialen. Woningen worden gasloos en energie-efficiënt gemaakt. Ook worden woningen zo gebouwd dat ze berekend zijn op toenemende hittestress en bij verdergaande bodemdaling en extreme buien geen problemen ondervinden.

**Deze keuzes leveren de volgende mogelijkheden op voor woningbouw binnen en buiten de kernen**

## MOGELIJKHEDEN INBREIDING

In de kernen ontstaat de komende jaren ruimte voor woningbouw door herontwikkeling van bestaand vastgoed en kavels. Denk hierbij aan de verplaatsing van sportvelden of aan ruimte die vrijkomt door het samenvoegen van een aantal scholen. Oudere bedrijfskavels en bedrijventerreinen, vaak centraal gelegen in de kernen, zijn geschikt voor transformatie tot woongebied of als gemengd woon-werkgebied. Met deze inbreiding wordt een belangrijke investering gedaan in de kernen. Verouderde plekken en gebouwen maken plaats voor nieuwe gebouwen en woningen die nabij bestaande voorzieningen liggen en goed ontsloten zijn. Bestaande groene gebieden die onderdeel zijn van de groene hoofdstructuur van de kernen blijven behouden.

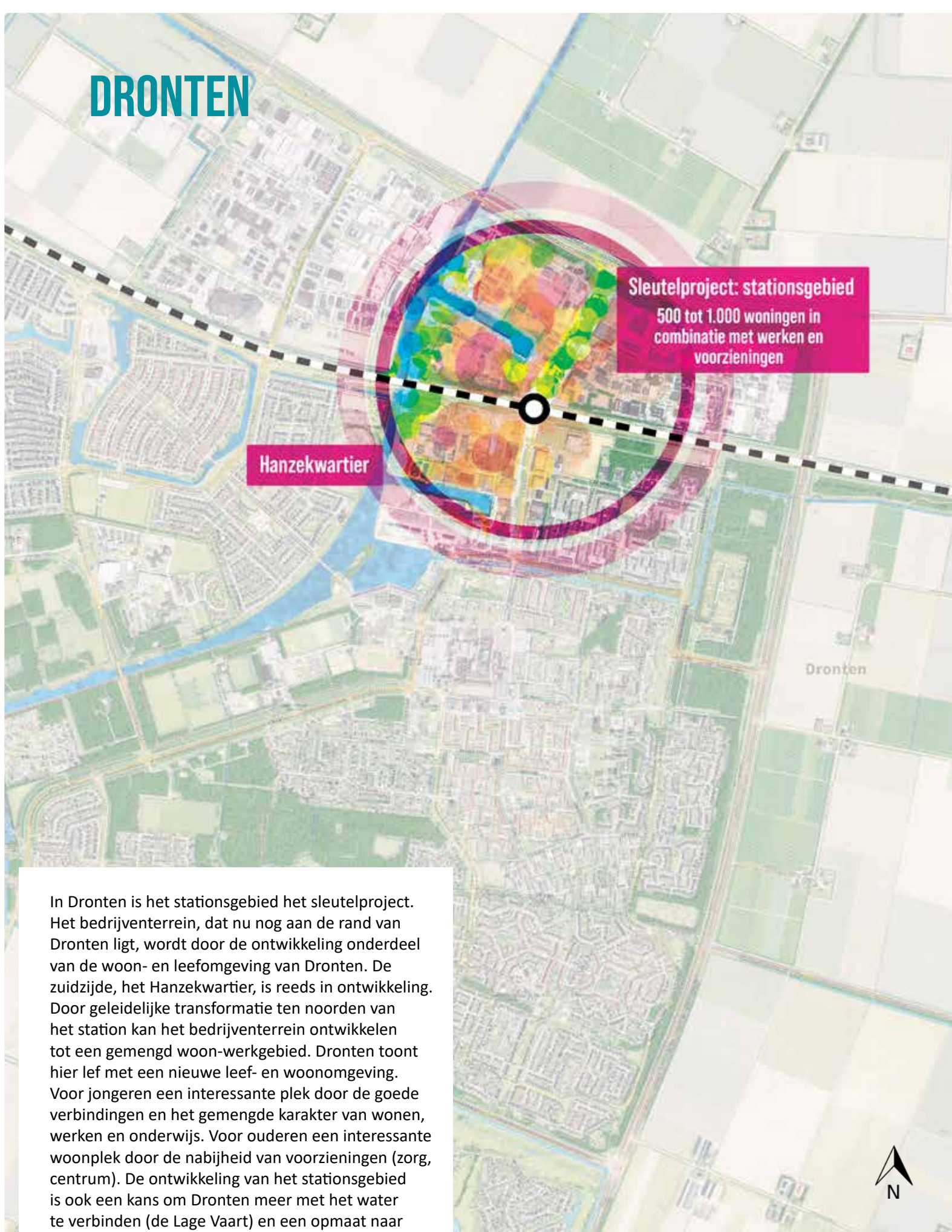
### **Sleutelprojecten Inbreiding**

De drie kernen krijgen met de inbreiding van meer woningen een kwaliteitsimpuls. Op enkele plekken is deze ontwikkeling van betekenis voor de hele kern. Deze zogeheten sleutelprojecten zijn grote en meer integrale ontwikkelingen in het hart van de kernen. Het gaat dan om een combinatie van wonen en werken in de nabijheid van voorzieningen en met een versterking van de kwaliteit van de centra en openbare ruimte.

### **Drontense principes en inbreiding**

- > **Mensen maken de samenleving** – Ontwikkeling binnen de kernen versterkt de huidige samenleving. Bestaande sociale structuren kunnen behouden blijven omdat een woon carrière binnen de kern meer kans krijgt
- > **Onze basis is groen** – De kwaliteit in de drie kernen is de groene ruime opzet. Die ruimte zorgt voor gezonde en klimaatadaptieve kernen. Inbreiding gaat niet ten koste van dit groen.
- > **We tonen lef** – De kernen gaan met de tijd mee door inbreiding. Vernieuwing is een impuls voor de opgaven van nu en later zoals betaalbaarheid, nieuwe woonvormen en circulariteit.
- > **We koesteren het dorps karakter** – De kernen krijgen een kwaliteitsimpuls door inbreiding. Dat betekent investering in en continuïteit van het complete leven in een dorp. Er is ruimte om te wonen, werken, voor zorg onderwijs en om elkaar te ontmoeten.
- > **Dronten geeft je ruimte** - Een nieuwe plek voor je woon carrière, ruimte voor de groene en gezonde leefomgeving en ruimte voor initiatieven uit de samenleving.

# DRONTEN



In Dronten is het stationsgebied het sleutelproject. Het bedrijventerrein, dat nu nog aan de rand van Dronten ligt, wordt door de ontwikkeling onderdeel van de woon- en leefomgeving van Dronten. De zuidzijde, het Hanzekwartier, is reeds in ontwikkeling. Door geleidelijke transformatie ten noorden van het station kan het bedrijventerrein ontwikkelen tot een gemengd woon-werkgebied. Dronten toont hier lef met een nieuwe leef- en woonomgeving. Voor jongeren een interessante plek door de goede verbindingen en het gemengde karakter van wonen, werken en onderwijs. Voor ouderen een interessante woonplek door de nabijheid van voorzieningen (zorg, centrum). De ontwikkeling van het stationsgebied is ook een kans om Dronten meer met het water te verbinden (de Lage Vaart) en een opmaat naar toekomstige uitbreidingen naar het noorden. Met dit sleutelproject kan de totale inbreiding van Dronten ca. 1.100 woningen worden.

*Schets sleutelproject Dronten*



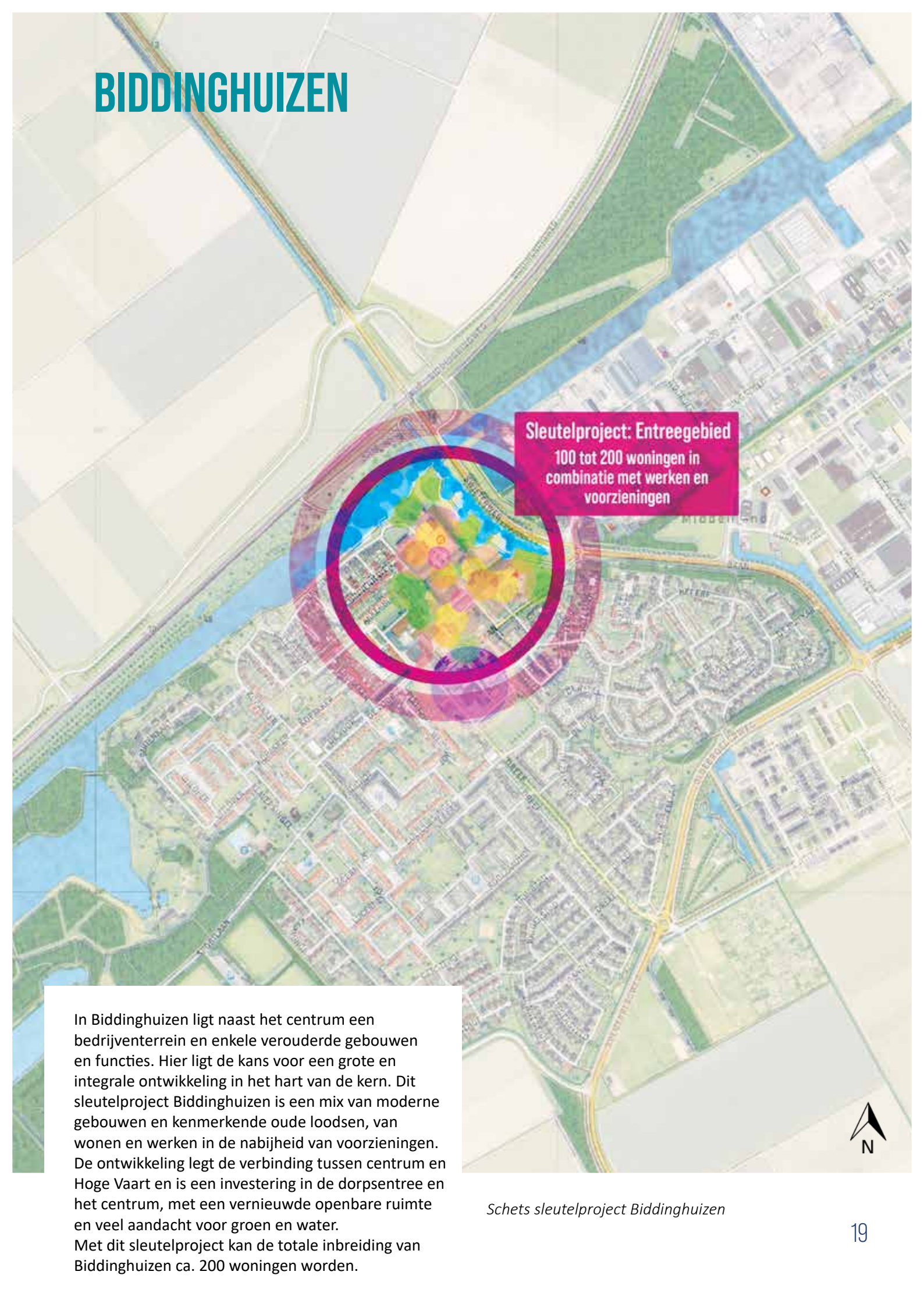
# SWIFTERBANT

## Sleutelproject: Dorpshart

50 tot 70 woningen in  
combinatie met voorzieningen

In het centrum van Swifterbant, gelegen bij het karakteristieke park de Greente, komen enkele kavels met verouderde gebouwen vrij voor herontwikkeling. Dit sleutelproject voor Swifterbant omvat de vernieuwing van het dorpscentrum aan het park door ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen (MFC) en de herinrichting van een groene openbare ruimte. De karakteristieke structuur van het park en gebouwen zoals de kerktoren zijn belangrijke uitgangspunten bij herontwikkeling. Met dit sleutelproject kan de totale inbreiding van Swifterbant ca. 200 woningen worden.

# BIDDINGHUIZEN



**Sleutelproject: Entreegebied**  
100 tot 200 woningen in  
combinatie met werken en  
voorzieningen

In Biddinghuizen ligt naast het centrum een bedrijventerrein en enkele verouderde gebouwen en functies. Hier ligt de kans voor een grote en integrale ontwikkeling in het hart van de kern. Dit sleutelproject Biddinghuizen is een mix van moderne gebouwen en kenmerkende oude loodsen, van wonen en werken in de nabijheid van voorzieningen. De ontwikkeling legt de verbinding tussen centrum en Hoge Vaart en is een investering in de dorpsentree en het centrum, met een vernieuwde openbare ruimte en veel aandacht voor groen en water. Met dit sleutelproject kan de totale inbreiding van Biddinghuizen ca. 200 woningen worden.

*Schets sleutelproject Biddinghuizen*

# KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES UITBREIDING

Bouwen buiten de kernen moet van een aanvullende kwaliteit zijn. Gebieden en locaties moeten dus voldoende ruimte bieden om aanvullende woon- en leefmilieus te maken, die aansluiten bij nieuwe woonwensen en doelgroepen.

Voor de korte en middellange termijn worden drie gebieden ontwikkeld voor woningbouw, in combinatie met andere opgaven: ten zuiden van Dronten en de Dronterweg, ten oosten van Dronten en de Biddingringweg en ten noorden van Dronten en de N307.

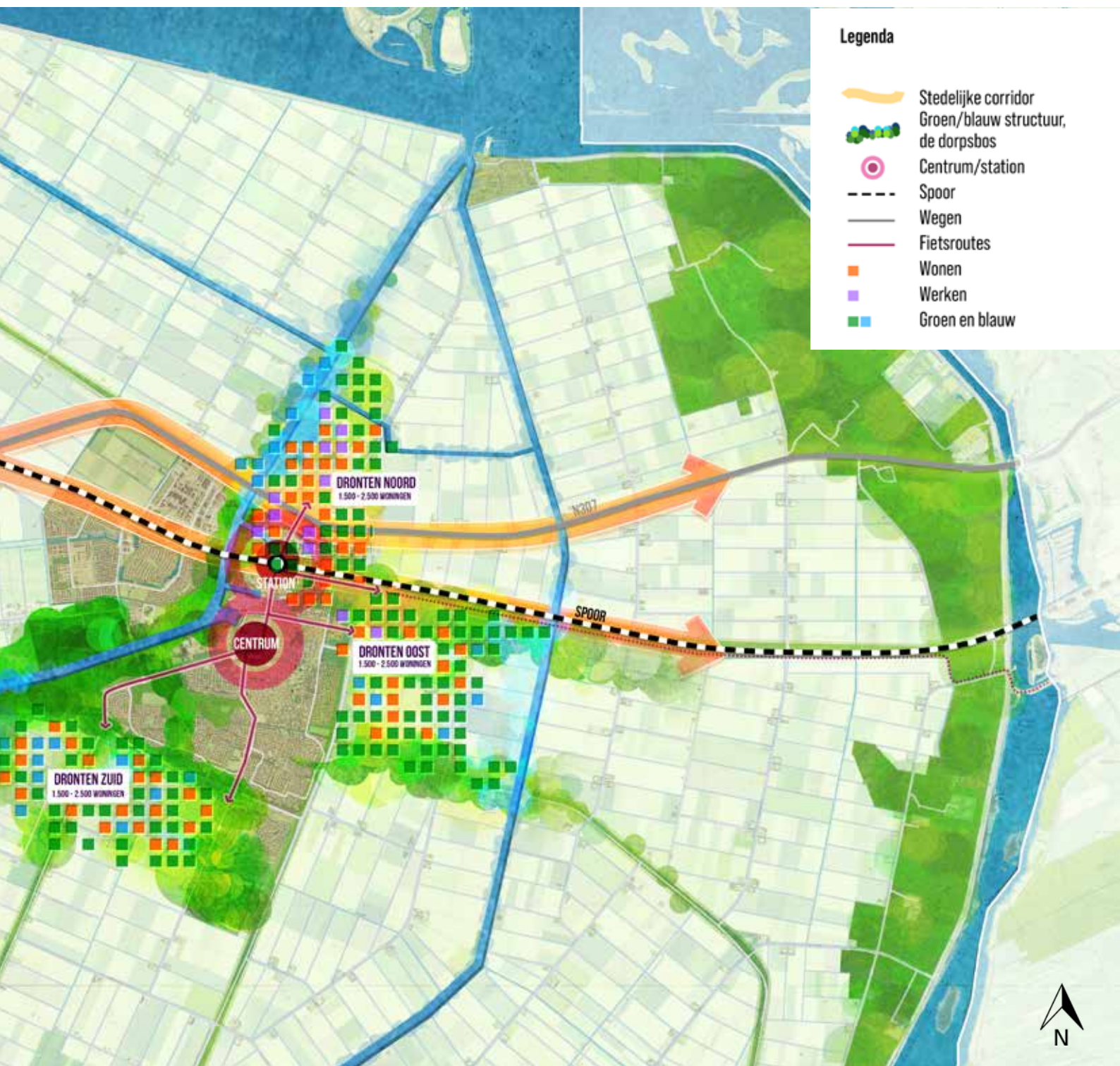
De gebieden hebben verschillende kwaliteiten en bieden kansen om woonomgevingen te maken die complementair zijn aan elkaar.

## Drontense principes en uitbreiding

- > **Mensen maken de samenleving** – Uitbreidingen sluiten aan op bestaande wijken, bouwen voort op de bestaande structuren en zorgt voor draagkracht van bestaande centrumvoorzieningen. De locaties liggen gunstig in de regio bij regionale routes. De nieuwe uitbreiding biedt ruimte voor recreatie en maatschappelijke voorzieningen.
- > **Onze basis is groen** – Het dorpsbos wordt weer groter en groeit mee met het stijgend aantal inwoners. Het nieuwe landschap draagt bij aan een gezond bodem- en watersysteem en het natuurlijke fundament van Flevoland
- > **We tonen lef** – Door trouw te blijven aan de Drontense kwaliteiten en deze verder te versterken. We geven ruimte aan nieuwe woonvormen van onderscheidende kwaliteit, met gemengde gebieden en een uitbreiding van de landschappelijke kwaliteit
- > **We koesteren het dorpse karakter** – Uitbreiding bestaat uit kleine woonbuurten en een centrumplek voor werken, voorzieningen en ontmoeten. Uitbreiding bouwt voort op karakteristieke structuren zoals de bomenlanen en de fruitteelt.
- > **Dronten geeft je ruimte** - Een nieuwe plek voor je woon carrière, ruimte voor de groene en gezonde leefomgeving en ruimte voor initiatieven uit de samenleving.



Ontwikkellocaties uitbreiding Dronten



# DRONTEN NOORD

Het hart van Dronten wordt gevormd door de Lage Vaart met daaraan de belangrijkste publieke plekken zoals het dorpsbos, het centrum en het station. De Vaart is een open ruimte en aanleiding voor recreatie, wandel- en fietsroutes en diversiteit van flora en fauna. De Lage Vaart wordt meer en meer ook een woonplek, onder andere door de ontwikkeling van het Hanzekwartier en de in deze visie beoogde ontwikkeling rond het station. Vanuit Dronten stroomt de Lage Vaart verder richting het Ketelmeer met Ketelhaven als bijzondere leef- en recreatieplek. Het tussenliggende gebied bevat nog delen van het oude kleinschaliger landschap van de fruitteelt. De Colijnweg is de enige route tussen kern en de kust aan het Ketelmeer. Langs het water ligt geen fiets of wandelroute.

De kwaliteit van Dronten Noord kan verder ontwikkeld worden. Het is een kans voor een onderscheidend en voor Dronten nieuw woonmilieu aan en op het water. Regionaal is Dronten noord zeer goed verbonden middels regionale fietspaden, de N307 en de trein. De nabijheid van het station en het centrum zijn interessant voor een brede doelgroep. Dronten Noord is samen met het stationsgebied de plek waar Dronten meer lef kan tonen met een mix van wonen, werken, recreatie en voorzieningen, met de kwaliteit van groen en water. Verder richting het Ketelmeer wordt niet gebouwd, zodat de open ruimte tussen de kern Dronten en Ketelhaven blijft bestaan. Daar staat landschapsontwikkeling met recreatie en routes naar de kust centraal. Het water en de rijke ondergrond zijn inspiratie voor versterking van natuur en landschap.



In een gebied van circa 200 hectare is ruimte voor maximaal 2.500 woningen, voorzieningen voor de bewoners en (recreatieve) functies voor bezoekers van binnen en buiten de gemeente. Landschap in de vorm van water en bossen zijn onderdeel van de ontwikkeling, evenals een groene recreatieve route langs de Lage Vaart naar de kust.

De uitbreiding aan de noordkant van Dronten sluit goed aan bij (boven)regionale beleidsambities met betrekking tot wonen, economische ontwikkeling en mobiliteit. De recente investeringen in de infrastructuur versterkt de positie van Dronten in de regio. Dronten is met de komst van de Hanzelijn, de N307 en regionale fietsroutes direct

verbonden met Zwolle, Kampen en Lelystad. Deze zogeheten stedelijke corridor (Strategische agenda Flevoland) brengt ontwikkelkansen met zich mee. Dronten is aantrekkelijk als vestigingslocatie in de nabijheid van de multimodale infrastructuur.

Bij deze opgave past een gezamenlijke aanpak (gemeente en regio) om tot een integrale gebiedsvisie voor Dronten Noord en het stationsgebied te komen.



# DRONTEN OOST

Dronten is een groen eiland in de open polder. Groene structuren lopen de polder in en zorgen samen met de kleinschaliger landschappen van de fruitteelt voor beschutting en verbijzondering van het grote landschap. De oostkant van Dronten wordt gekenmerkt door deze structuren met de Biddingringweg, de Elburgerweg en het groene tracé langs de spoorlijn en Hanzetocht. In het gebied loopt de Haringweg en Boudewijnlaan als een grote lus door de fruitteelt.

In Dronten oost liggen kansen om voort te bouwen op deze kwaliteiten en het weidse landschap te transformeren naar een meer intiem woonlandschap. De huidige fruitteelt is

een onlosmakelijke waarde voor de ontwikkeling en startpunt voor een bosrijk en recreatief landschap. De ontwikkeling kan bijdragen aan klimaatadaptatie (o.a. bossenstrategie) en de grote groene structuren van Flevoland. Een bosrijke rand kan worden toegevoegd 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.



Dronten Oost is interessant als woonplek door de ligging nabij het centrum en het station. Met de ontwikkeling ligt er een kans om bestaande routes in het gebied, waaronder de regionale fietsroute langs de Hanzelijn tussen Dronten en Kampen, beter te verbinden met het centrum.

Dronten Oost is vanwege zijn goede ligging aan de infrastructuur ook een interessante werklocatie. In een gebied van circa 250 hectare is ruimte voor zowel een onderscheidende kwaliteit van wonen (maximaal 2.500 woningen in een landschap), werkgelegenheid en een uitbreiding van de landschappelijke kwaliteit in de vorm van een bos

in combinatie met fruitteelt en collectieve vormen van landbouw. Groen groeit mee met de groei van het aantal inwoners.

De opgave voor Dronten Oost is een combinatie van wonen en landschap, met kansen voor het realiseren van werkgelegenheid. Bij deze opgave past een gezamenlijke aanpak (gemeente en regio) vanwege het slechten van infrastructurale barrières.



# DRONTEN ZUID

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. In een gebied van circa 225 hectare wordt gewerkt aan zowel een onderscheidende kwaliteit van wonen (maximaal 2.500 woningen in een landschap) als een uitbreiding van de landschappelijke kwaliteit van Dronten in de vorm van een dorpsbos en een collectieve tuinderij.

De ontwikkeling in Dronten Zuid sluit aan op opgaven van het bodem en watersysteem (verzilting), de bossenstrategie (klimaatcompensatie) en de grote structuren van Flevoland (dorpsbossen, de Lage Vaart, groene structuren). Dronten Zuid sluit goed aan op de bestaande woonwijken, centrumvoorzieningen, wegen en fietspaden en voegt een eigen woonmilieu toe aan Dronten.



In het bijzonder ligt er een kans in het kader van het bodem en watersysteem. In Dronten Zuid is sprake van verzilting van de grond. Dat is een onderscheidend issue, dat voor lange tijd zijn weerslag heeft op het gebied. De verzilting zorgt er voor dat dit gebied afhankelijk is van wateraanvoer – waarbij dit tot extra problemen leidt in tijden van droogte. De droge perioden nemen in aantal en omvang in de komende jaren toe en belasten het gebied daardoor steeds meer. Door in Dronten Zuid te kiezen voor een bestendiger functie (woningbouw) wordt deze opgave aangepakt. Als hier woningen worden gebouwd – en dus de fruitteelt afneemt en niet meer van water hoeft te worden voorzien – kan Waterschap Zuiderzeeland het water dat overblijft gebruiken om andere agrariërs of natuur van water te voorzien. Vanuit het fundament van “water en bodem sturend” is dit een kans om te werken aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

De ontwikkeling van Dronten Zuid is een relatief overzichtelijke opgave, waarbij wonen en natuurontwikkeling centraal staat.



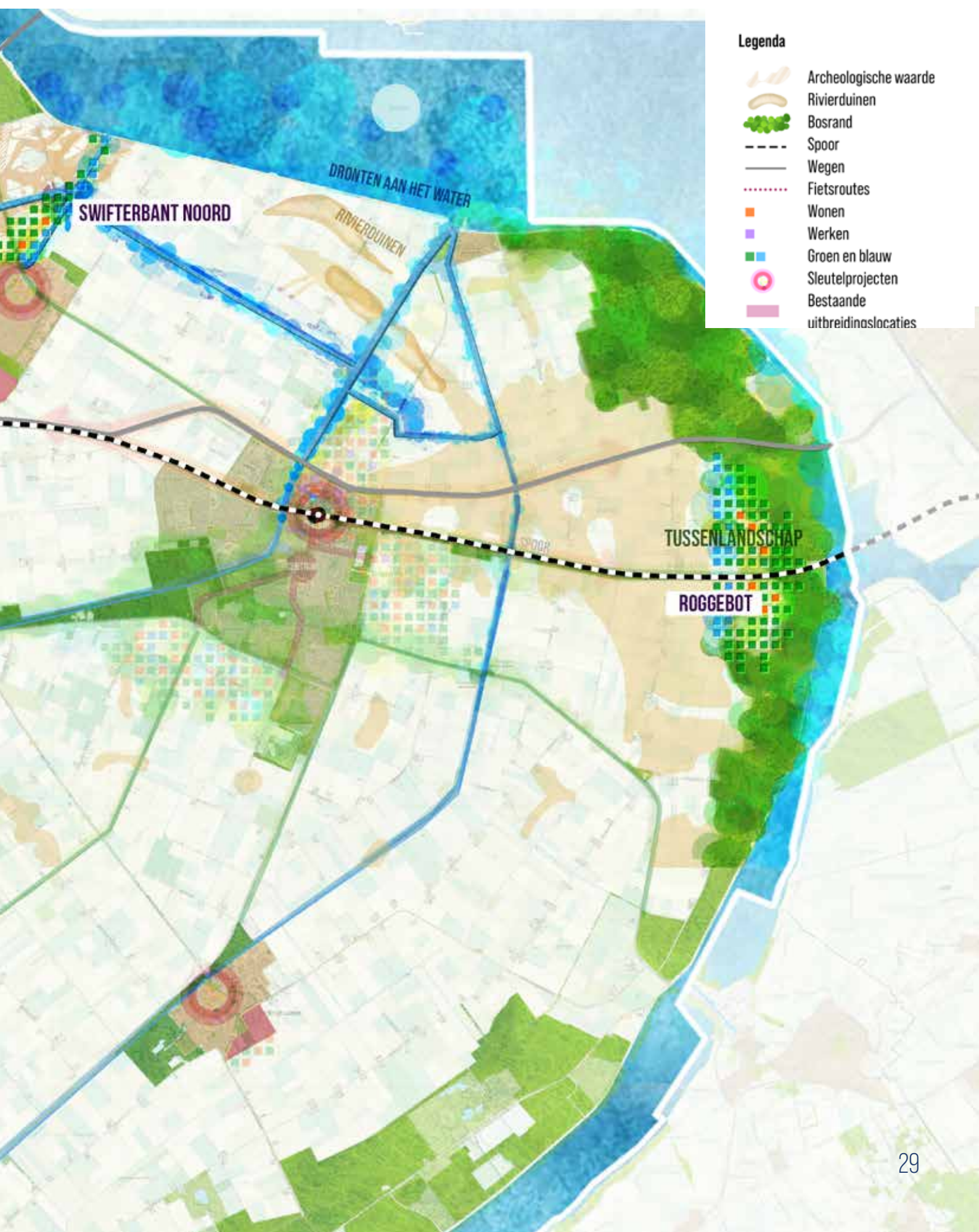
# MOGELIJKE TOEKOMSTIGE WONINGBOUWLOCATIES

Aan de randen van de polder liggen een paar locaties die mogelijk in de toekomst ook interessant zijn om woningen te bouwen. De bossen langs het Veluwemeer op de hoge gronden en het natuur- en recreatiegebied bij het Ketelmeer zijn gebieden met zichtbare en onzichtbare kwaliteiten. In de lange landschapsrand liggen enkele opgaven, die in combinatie met woningbouw kunnen worden aangepakt.

Zo is verdroging is een probleem in het Roggebotbos. Ingrepen in het landschap kunnen bijdragen aan gezond bodem- en watersysteem. Bij het Roggebot is water vasthouden de centrale opgave die kan worden ondervangen door een natter landschap en hogere waterpeilen. Bij Swifterbant ligt een historisch rijke ondergrond, maar voor landbouw wellicht op termijn minder geschikt vanwege verzilting. Water, archeologie en oude riviergeulen zijn hier inspiratie voor landschapsontwikkeling.

Alhoewel excentrisch gelegen, bieden deze mogelijk nieuwe landschappen in potentie ook een onderscheidende woonomgeving. Voor woningbouw zullen dit echter bescheiden ontwikkelingen die alleen kunnen volgen op ontwikkelingen en investeringen in het landschap.





# 5. FASERING EN ONTWIKKELSTRATEGIE

# FASERING EN ONTWIKKELSTRATEGIE

## Mogelijke groei in aantallen

De gemeente Dronten spreekt de ambitie uit om geleidelijk te groeien naar een gemeente met 60.000 inwoners in 2050. Daar is voldoende ruimte voor, het is voorstelbaar vanuit marktperspectief, kan met behoud van huidige kwaliteiten en gaat samen met meervoudige opgaven. De woningbouwopgave wordt gerealiseerd in samenhang met klimaatdoelen zoals natuurontwikkeling, bodemverbetering en wateropgaven. Ook andere maatschappelijke opgaven zoals recreatie en duurzame mobiliteit worden in samenhang beschouwd. Zo kan gewerkt worden aan meervoudig ruimtegebruik en wordt afwenteling op volgende generaties voorkomen. Voor een groei naar ca. 60.000 inwoners zijn 5.000 – 6.000 woningen nodig bovenop de al bestaande plannen van circa 3.300 woningen. De voorgestelde ontwikkellocaties in dit document bieden ruimte aan ca. 9.000 woningen, waarvan ca. 1.500 woningen binnen de drie kernen en circa 7.500 aan de randen van de kern Dronten. Dat is meer dan nodig is voor een groei naar ca. 60.000 inwoners. Daarmee is er een goede marge waardoor er invulling kan worden gegeven aan een mogelijk grotere behoefte. Ook kunnen in de tijd bepaalde locaties afvallen of kleiner worden.

De gemeente richt de planvorming zo in dat flexibel kan worden omgegaan met veranderende marktomstandigheden.

## Volgorde van ontwikkeling en Integrale Visie op de leefomgeving

De gebieden in Dronten Noord,- Oost en -Zuid hebben elk hun eigen kwaliteiten, belemmeringen en opgaven. De ontwikkelaanpak verschilt daarom per gebied. Een samenvatting van kwaliteiten en belemmeringen en de betekenis daarvan voor de ontwikkelstrategie is hieronder uiteengezet.

### Dronten Noord en stationsgebied

De uitbreiding aan de noordkant van Dronten en aan de noordkant van het station sluit goed aan bij (boven)regionale beleidsambities met betrekking tot wonen, economische ontwikkeling en mobiliteit. Hiervoor is het onder meer noodzakelijk dat de gemeente een economische visie ontwikkelt, met aandacht voor werkgelegenheid en bedrijventerreinen. Ook relevant is de ecologische structuurvisie, die in 2023 wordt opgesteld. Zo kan een groen en toekomstbestendig gebied worden ontwikkeld.

Het stationsgebied past in het beleid van verdichten rond de knopen. De toekomst van dit gebied is een gemengd stedelijk gebied. De N307 en het stationsgebied zijn nu nog ruimtelijke barrières. Voor een succesvolle ontwikkeling van Dronten Noord zijn nieuwe verbindingen langs de Lage Vaart en over de Noord noodzakelijk.

Deze knooppuntontwikkeling en het slechten van infrastructurele barrières vraagt ook bredere investeringen. Bij deze opgave past daarom een gezamenlijke aanpak (gemeente en regio) en een integrale gebiedsvisie. Deze ontwikkeling leent zich om te ontwikkelen in samenhang met de Integrale Visie op de leefomgeving. Het betrekken van de samenleving is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

### Dronten Oost

In het gebied zelf ligt één grote beperking, dat is de Biddingringweg. De weg is een belangrijke schakel in het provinciale netwerk en volgens de bestaande verkeersprognoses wordt deze in 2030 al zwaarder belast. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de groei van Dronten. De weg heeft een breed profiel en maakt deel uit van het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer. Om Dronten Oost goed te laten aansluiten op de bestaande kern, moet de

doorgaande weg worden omgelegd en de bestaande weg afgewaardeerd worden tot ontsluitingsweg. Om de N305 via een nieuw tracé buiten Dronten-oost om, weer aan te sluiten op de N307 is een onderdoor- of overgang over het spoor nodig. Dit vraagt om forse investeringen. Dit vraagt bredere investeringen.

De opgave voor Dronten Oost is een combinatie van wonen en landschap, met kansen voor het realiseren van werkgelegenheid. In deze gebieden is ook sprake van infrastructurele belemmeringen. Om deze op te lossen zijn grote investeringen nodig.

Omdat het een locatie betreft waar meerdere opgaven samen komen is het aan te raden om hiervoor een gebiedsvisie te maken in samenhang met de ontwikkeling van de Integrale visie op de leefomgeving (lokaal) en in samenwerking met de regio. Die samenwerking is noodzakelijk om tot ontwikkeling te komen.

### Dronten Zuid

De ontwikkeling in Dronten Zuid sluit aan op opgaven voor het bodem en watersysteem (verzilting), de bossenstrategie (klimaatcompensatie) en de grote structuren van Flevoland (dorpsbossen, de Lage Vaart, groene structuren). De ontwikkeling van Dronten Zuid is een relatief overzichtelijke opgave en sluit goed aan op de bestaande woonwijken, centrumvoorzieningen, wegen en fietspaden. Er liggen twee ruimtelijke barrières in Dronten Zuid: de Dronterweg en de hoogspanningslijn (150kV). De Dronterweg kan mogelijk worden afgewaardeerd tot gemeentelijke 50 km/uur weg, deze is van beperkt belang voor het provinciale netwerk. Voor wat betreft de hindercontour van de hoogspanningslijn is in de schetsen voor Dronten Zuid een brede zone opgenomen met natuur en water. Mocht deze contour in de toekomst breder worden dat kan deze worden ingepast. De verwachting is, dat op deze locatie op korte termijn gestart kan worden met de planvorming, waarbij de samenleving vanzelfsprekend vanaf de start van het proces wordt betrokken.

### **Swifterbant**

De herontwikkeling van het centrum van Swifterbant kan een belangrijke kwaliteitsimpuls geven aan de kern. Er zijn al diverse initiatieven in het gebied. Om recht te doen aan de woonvraag en andere maatschappelijke opgaven in Swifterbant, is er een integrale gebiedsvisie nodig en een toekomstbestendig plan, waar lopende initiatieven zo mogelijk worden ingepast. Het maken van een gebiedsvisie kan op korte termijn starten, in samenhang met de ontwikkeling van de Integrale Visie op de leefomgeving. De Dorpsvisie Swifterbant biedt daarbij belangrijke aanknopingspunten. Initiatiefnemers, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties worden vanzelfsprekend in een vroeg stadium betrokken.

### **Biddinghuizen**

De herontwikkeling in Biddinghuizen legt de verbinding tussen het centrum en de Hoge Vaart. Het is een investering in de dorpsentree en het centrum, met een vernieuwde openbare ruimte en veel aandacht voor groen en water. Om ook in Biddinghuizen recht te doen aan de woonvraag in combinatie met andere maatschappelijke opgaven, is voor de entree een integrale gebiedsvisie gewenst. Het maken hier van kan op korte termijn starten, in samenhang met de ontwikkeling van de Integrale Visie op de leefomgeving. Initiatiefnemers, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties worden daar vanzelfsprekend in een vroeg stadium bij betrokken.

### **Conclusie volgorde ontwikkeling**

In de gemeente zijn op dit moment geen nieuwe ontwikkellocaties voor handen in de kern Dronten. Gezien de urgente opgave om meer woningen te realiseren is het van belang dat de bouwstroom niet stil valt. Om na 2030 te kunnen doorbouwen is het noodzakelijk om op korte termijn te starten met de ontwikkeling van één of meer nieuwe locaties. In de tweede helft van 2023 start de gemeentemet het opstellen van gebiedsvisies en planontwikkeling voor de beoogde ontwikkellocaties. Op basis van een analyse van de kwaliteiten, kansen om opgaven te combineren én de belemmeringen in de

verschillende gebieden is de verwachting dat:

- > Het gebied in Dronten Zuid als eerste zal worden ontwikkeld.
- > In het noorden en oosten nog dit jaar gestart kan worden met het maken van een gebiedsvisie, in samenhang met de ontwikkeling van de Integrale visie en de Strategische Agenda Flevoland. Eventueel kan er één gebiedsvisie worden gemaakt voor beide gebieden samen.
- > Met een gebiedsvisie op de inbreidingslocaties in Swifterbant en Biddinghuizen kan in de tweede helft van 2023 worden gestart, in samenhang met de ontwikkeling van de Integrale visie op de leefomgeving.

### **Financiering**

Wanneer meerdere opgaven worden gestapeld, betekent dit ook dat voor de ontwikkeling meer financieringsbronnen nodig zijn dan alleen de woningen. Dat vraagt om een andere aanpak dan die voor een traditionele planontwikkeling.

### **Waardering van maatschappelijke opgaven met een effectenboom**

Een effectenboom is een instrument om de groene baten, klimaatbaten en andere maatschappelijke baten op gestructureerde wijze te inventariseren en inzichtelijk te maken. De effectenboom maakt duidelijk welke effecten en baten de andere maatschappelijke opgaven realiseren, uitgedrukt in euro's, en wie daar profijt/baat bij heeft. Dit wordt gebruikt voor het vinden van financiering.

### **Kwaliteitsborging**

De woningbouwopgave van Dronten is een motor voor vernieuwing maar dat gaat niet vanzelf. Er wordt een nieuwe combinatie van landschapsontwikkeling en woningbouw gevraagd. Dat vraagt om specifieke expertise. De ontwikkeling van bijvoorbeeld Dronten Zuid vraagt voor een deel om uitvindingen en pioniersgedrag, veel extra kennis op diverse thema's en andere vormen van investeren en samenwerken. Samen aan een nieuw gebied bouwen betekent veel debat, samen strijd, kritisch vermogen creëren en werken aan een gemeenschappelijk beeld en trots. Dit is niet zomaar vanzelfsprekend, en vraagt om een actieve houding en een team die zich kan richten op de borging van de ambitie en kwaliteit. Een onafhankelijk kwaliteitsteam met de meest actuele kennis op het gebied van stedenbouw, landschap, ontwikkeling en innovatie binnen deze vakgebieden kan hierbij nuttig zijn.

# 6. TOEKOMSTBEELD: DRONTEN IN 2050

# WONEN EN LEVEN

Dronten is geleidelijk gegroeid naar een gemeente met 60.000 inwoners. Het is er goed toeven. Mensen wonen en werken er in hechte gemeenschappen omringd door een uitgestrekt polderlandschap waar innovatieve landbouw en natuur op een slimme manier hand in hand gaan. Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant zijn aantrekkelijke woonplaatsen met elk hun eigen identiteit. Het dorpse karakter wordt gedefinieerd door ruimte, groen, kleinschaligheid en onderlinge verbinding. De kern Dronten heeft wat stadse allure gekregen met een goed voorzieningen niveau, meer levendigheid en dynamiek in het centrum en rond het station. Men kent elkaar en geeft elkaar de ruimte. In de kernen leven inwoners van verschillende generaties en met verschillende achtergronden met elkaar samen.

Nieuw gebouwde woningen zijn circulair, energieneutraal en natuur -inclusief. De bestaande woningvoorraad is verduurzaamd. Onze kernen kennen een toekomstbestendig voorzieningenniveau, afgestemd op de behoeften van de lokale gemeenschap.

De samenstelling van de oorspronkelijke bevolking uit de begin jaren '60 is langzaam maar zeker veranderd. Zagen we in het begin vooral jonge gezinnen, in dezelfde levensfase en in dezelfde leeftijdsgroep, nu zien we veel meer diversiteit met naast gezinnen ook één - en twee -persoonshuishoudens en één-ouder gezinnen. Ook het aantal ouderen is fors toegenomen. De samenstelling van de woningvoorraad is aangepast op deze woonwensen. Denk aan meer- generatie woningen, wonen met gemeenschappelijke voorzieningen, zelfvoorzienend wonen en woonvormen op boerenerven in de directe omgeving van de kernen. Dronten heeft ruimte geboden om deze woonwensen mogelijk te maken.

Deze diversiteit is ook terug te vinden in de nieuwe woonwijken, waar gekozen is voor een planopzet met kleine clusters en buurtjes met daarbinnen ruimte voor gevarieerde woonconcepten. Door deze kleinschaligheid is ook de sociale cohesie versterkt. Door het bieden van keuzemogelijkheden voor diverse doelgroepen, zowel naar prijs als naar woningtype is Dronten een aantrekkelijke woongemeente gebleven, niet alleen voor de eigen inwoners maar ook voor nieuwe vestigers.

# NATUURLIJK FUNDAMENT

## Bodem en water

Dronten is zuinig op zijn bodem, één van de meest vruchtbare gronden van Nederland. Dat betekent dat alle grote keuzes voor functieverandering verklaarbaar zijn vanuit de bodemkenmerken en het watersysteem ter plaatse. Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we ook in 2050 met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. Bodemdaling, verzilting of aanpassingen van waterpeilen als gevolg van klimaatverandering hebben hierdoor een gering effect op het grondgebruik.

De Drontense dorpen zijn, door hun ruime groene opzet klimaat-adaptief ingericht. Oude en nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen zijn slim ingericht waardoor de bodem functioneert als een spons. Bij wateroverlast is er voldoende capaciteit om water op te vangen in de bodem en op open water. De diepere delen van de polder zijn hiervoor waar nodig speciaal ingericht.

## Natuur en landschap

De openheid van het Drontense landschap is een kwaliteit op zich. In 2050 ervaart de polderbewoner en -bezoeker nog steeds dat gevoel van een moderne grootschalige polder met daarin kernen en boerderijen als groene eilanden in een zee van ruimte. Openheid van landschap bestaat bij de gratie van de gesloten elementen die het landschap omringen: de dijken, de dorpsbossen rondom de kernen, de grootschalige bossen langs de randmeren en de lange lijnen van bomenrijen langs wegen en vaarten. In 2050 vormt het oorspronkelijke systeem van sloten, tochten en vaarten nog steeds de basis voor een robuust en klimaatbestendig groenblauw netwerk dat het groen van dorp en buitengebied met elkaar verbindt. Dit systeem staat garant voor een hoge waterkwaliteit en -kwantiteit. Door toevoegen van bomen en bossen zorgt dit netwerk voor uitbreiding van leefgebied voor plant en dier en gezondere leefomstandigheden voor de mens: hittestress is afgenomen en er zijn meer mogelijkheden voor recreatie in combinatie met stadslandbouw.

## Agrarische sector

Flevoland heeft de meest vruchtbare landbouwgrond van Europa. Dat heeft geleid tot een florerende agrarische sector, waarbij de dorpen, de bedrijven en de banen sterk vervlochten zijn. De sector levert een belangrijke bijdrage aan de voedselvoorziening in Nederland. De sector heeft in 2050 een transitie doorgemaakt om naar een regeneratieve, productieve en veerkrachtige landbouwsector met gesloten kringlopen, een hoge biodiversiteit, minimale milieubelastende emissies en zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen, met- niet onbelangrijk- voldoende inkomen voor de agrariër.

# WERKGELEGENHEID EN MOBILITEIT

## Werkgelegenheid

Het is niet alleen mooi wonen in Dronten maar ook fijn werken. Er is ruimte voor een actief MKB dat wonen én werken combineert in een groene werkomgeving. Grootchalige –CO2 neutrale- bedrijfsactiviteiten vinden plaats buiten de bebouwde kom op goed bereikbare locaties. Er is een ondernemersklimaat gecreëerd wat uitdaagt tot integraal en duurzaam samenwerken. Door de inzet op innovatie, technologische ontwikkelingen en de combinatie tussen digitalisering en duurzaamheid is een circulaire economie ontstaan. Naast de inzet op de natuur inclusieve landbouw, is ingezet op de uitbouw van de dienstensector en bedrijven met een sterke nadruk om digitale ontwikkelingen binnen de productieketen.

## Mobiliteit

Met de toename van het aantal inwoners, zal in 2050 ook de behoefte aan mobiliteit gegroeid zijn. Door het efficiënt benutten van de bestaande infrastructuur blijft de bereikbaarheid van de kernen gewaarborgd. Bovendien heeft een toename van werkgelegenheid in de polder zelf gezorgd voor afname van de gemiddelde woon-werkafstand, wat de groei van de mobiliteitsvraag heeft gedrukt.

Vormen van duurzame mobiliteit krijgen voorrang op de auto. Goede, veilige fietsverbindingen tussen de woongebieden en het centrum en de belangrijke voorzieningen maken het aantrekkelijker om je binnen Dronten te verplaatsen. Doorgaande wegen vormen geen grote barrières en zijn veilig over te steken. Doorgaande wegen die een grote functionele of ruimtelijke barrière vormen, zijn aangepast of omgelegd.

Nieuwe woongebieden hebben voldoende parkeergelegenheden voor de auto, maar steeds vaker zijn er centrale parkeergelegenheden waar bewoners hun (tweede) auto's op loopafstand kunnen parkeren. Daar is dan ook deelmobiliteit te vinden, zodat bewoners verschillende mobiliteitskeuzes kunnen maken.

Het treinstation wordt goed benut, want dit is ontworpen op een inwonertal van ca. 60.000 inwoners. Het station is goed en gemakkelijk bereikbaar via aantrekkelijke routes. Er zijn soepele overstapmogelijkheden tussen trein en bus en (deel)fiets zodat ook Swifterbant en Biddinghuizen profiteren van het station. De bouw van woningen en voorzieningen brengt extra verkeersbewegingen met zich mee, maar kan worden beperkt als de inwoners niet ver hoeven te reizen tussen wonen, werken, leren en recreëren. Nabij het station zijn daarom veel woningen en functies te vinden, om zo de ligging van het station optimaal te benutten.

# 7. VERANTWOORDING

# VERANTWOORDING

Dit advies voor de woningopgave voor Dronten bouwt door op het Ontwikkeldocument “De verkenning van de woningbouwopgave Dronten” uit februari 2022.

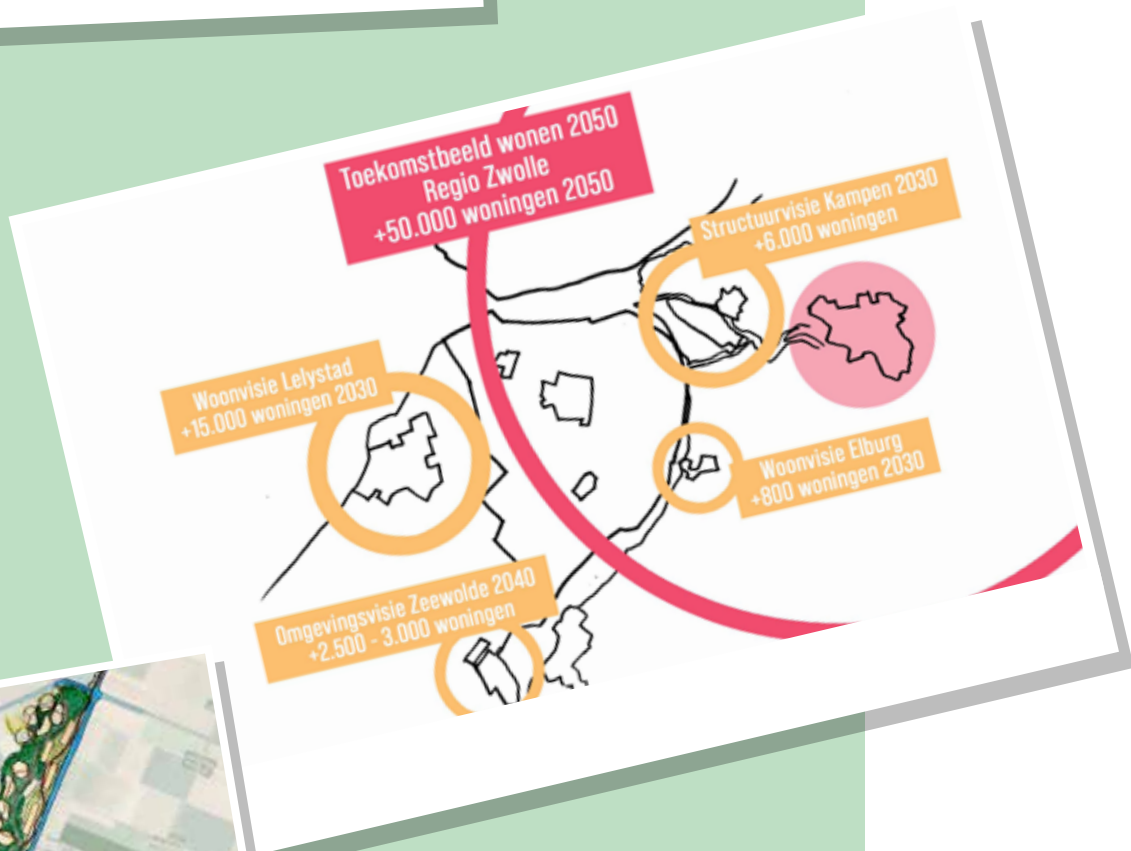
Deze verkenning is verdiept met divers gebiedsgericht onderzoek, resultaten uit de participatie, ontwerpend onderzoek, werksessie met het waterschap, werksessies met beleid- en gebiedsexperts van de gemeente Dronten en planeconomen. Onderzoek naar locaties binnen de bebouwde kom vragen een andere onderzoeksmethode dan locaties er buiten. In deze verantwoording zijn, op hoofdlijnen, de verschillende stappen in het onderzoek op een rij gezet.

Voor het advies voor de woningbouwopgave voor de inbreiding van Dronten zijn onderstaande stappen doorlopen.

- > Vanuit de gemeente is een lijst samengesteld met de reeds bekende potentiële transformatielocaties binnen de drie kernen. Deze lijst is besproken en aangevuld tijdens de werksessies met de beleid- en gebiedsexpert.
- > Vervolgens heeft BVR adviseurs, door middel van ontwerpend onderzoek, alle locaties onderzocht op hun kwaliteit en kwantiteit als woonomgeving.
- > Deze resultaten zijn opnieuw besproken met de gemeente. Vervolgens is een leidraad voor selectie geformuleerd om de toegevoegde waarde van deze locaties te kunnen benoemen. Deze leidraad komt voort uit de Drontense principes en sluiten aan de strategische agenda van de provincie.
- > De potentiële locaties zijn vervolgens langs de lat van de leidraad gelegd. De selectie van locaties is vervolgens op kaart gezet.
- > De lijst met potentiële locaties is een dynamische lijst. Dit betekent dat de lijst kan groeien en veranderen. Wanneer nieuwe locaties voor transformatie in aanmerking komen en volgens de leidraad van toegevoegde waarde zijn, kunnen ze op de lijst.

Voor het advies voor de woningbouwopgave voor de uitbreiding van Dronten zijn onderstaande stappen doorlopen:

- > Binnen de gemeente Dronten, maar buiten de bestaande grenzen van de drie kernen, is verkend wat mogelijke ontwikkellocaties zijn die buiten grote hindercontouren vallen. Denk daarbij aan hindercontouren van windmolens en vliegverkeer Lelystad.
- > De gebieden die buiten de contouren vallen zijn vervolgens verkend op hun potentie voor andere opgaven dan die van woningbouw. Dus waar vallen de meeste verschillende opgaven samen en is met het bouwen van woningen ook een bijdrage op andere beleidsdoelen te halen. Dit gaf een selectie van 10 gebieden, in nauw overleg met de beleid- en gebiedsexperts van de gemeente.
- > Vervolgens zijn 10 locaties nader onderzocht door verschillende adviesbureaus door middel van quickscans. Het betreft de volgende scans:
  - > Archeologie (ADC Archeio Projecten september 2022)
  - > Grondposities (gemeente Dronten oktober 2022)
  - > Landschappelijke kwaliteit Oostelijk Flevoland (Hofstra Heersche landschapsarchitecten november 2022)
  - > Milieubelemmeringenstudie (SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling oktober 2022)
  - > Programma, (bureau stedelijke planning nov 2022)
- > De 10 locaties zijn ook voorgelegd aan het Waterschap en de provincie.
- > Op basis van de conclusies van de quickscans en deze gesprekken zijn vijf locaties overgebleven die kansrijk zijn als uitbreidingslocatie. De afgevalen locaties komen niet in aanmerking omdat ze als te complex uit de scans zijn gekomen of buiten de contour van de verstedelijkingscorridor vallen.



Voor elk van deze locaties is ontwerp onderzoek uitgevoerd, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hierbij zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden schetsmatig verkend. Hierdoor is inzicht verkregen in type woonmilieus, dichtheden, aanvullende kansen en opgaven in mobiliteit, economische ontwikkeling en groen/blauwe ontwikkeling, mogelijke complexe ingrepen en een mogelijke ontwikkelstrategie of fasering. Vervolgens zijn deze uitbreidingslocaties gecheckt op de Drontense principes.

Deze schetsen zijn besproken en verrijkt door de beleids- en gebiedsexperts van de gemeente en vervolgens weer aangepast.

## Overzicht gebruikte documenten

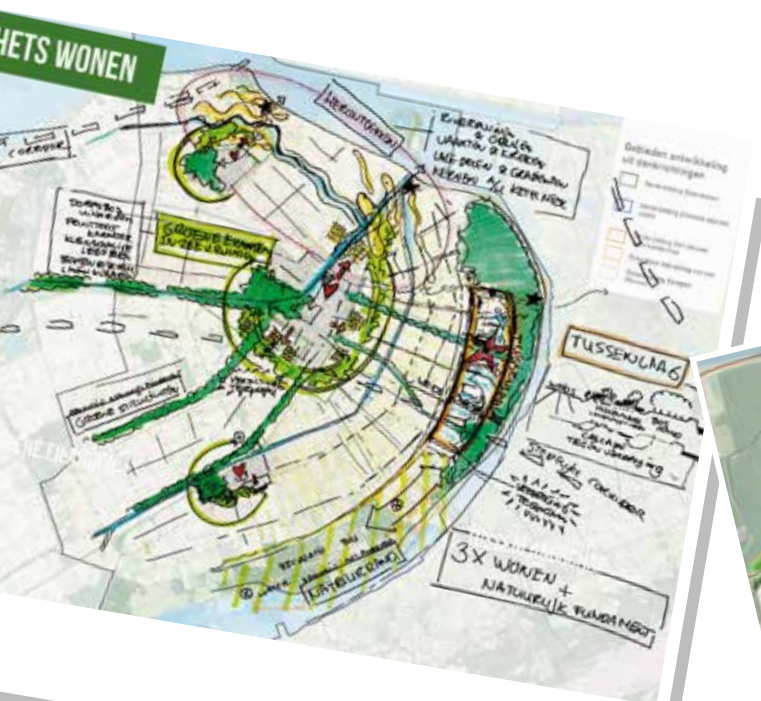
### Gemeente Dronten

- > Procesnotitie Dronten Ontwikkelt
- > Overzicht woningbouwlocaties
- > Quickscans archeologie, milieu, natuur en landschap
- > Verkenning markt en maatschappelijke voorzieningen (BSP)
- > Ambtelijk advies waterschap water en bodem
- > Structuurvisie Dronten 2030 eindversie
- > Archeologiebeleid gemeente Dronten
- > Groenbeleidsplan-Dronten-2017-interactieve-pdf-1
- > Beleidsvisie studenten en arbeidsmigrantenhuisvesting

- > Visie-en-Beleid-Actieplan-Biodiversiteit
- > Ruimtelijk Ontwikkelingskader Oostkant Dronten
- > Rapportage Companen woningmarktdata
- > Woonvisie gemeente Dronten DEFINITIEF 30 juni 2016
- > Arbeidsmarktanalyse gemeente Dronten - Bureau BUITEN
- > Definitieve Rapportage 'Wonen met Zorg' Dronten (Nieuw 2021)
- > Sociaal-economische visie gemeente dronten 2016-2020 (pdf)
- > Hanzelijn nulmeting en info over reizigers station Dronten
- > Woningbouwopgave in verkiezingsprogramma's
- > Dorpsvisie-Swifterbant
- > Duurzaamheidsvisie Swifterbant

### Rijk/ Regio

- > Nationale Omgevingsvisie
- > Strategische Agenda Flevoland 1.0
- > Flevolandse-Woonagenda\_DV08 en -Routekaart\_programma\_100\_000+\_woningen
- > Samenvatting VerstedelijkingsstrategieZwolle
- > Motie Daniël Koerhuis 100.000 woningen in Flevoland
- > Impactanalyse nieuwe WHO 'Environmental Noise Guidelines'
- > Geluidscontouren Lelystad airport blg-1014383
- > Rapport-bossenstrategie
- > Handboek-Kernkwaliteiten-Landschapsvisie-Flevoland
- > Bestuurlijke reactie Notitie Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle
- > Landschapsvisie-Flevoland-ToegankelijkePDF-versie-20210928
- > Eindboekje-Toekomstbeeld-WonenZwolle\_v2



# COLOFON

Dit advies is in opdracht van de Gemeente Dronten opgesteld. Alles uit deze rapportage mag worden overgenomen mits de bron wordt vermeld. Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

## Tekst

BVR adviseurs en de gemeente Dronten

## Lay-out en beelden

BVR adviseurs, tenzij anders vermeld

Rotterdam, maart 2023

