



schriftelijke vragen

Fractie:	VVD
Naam:	Saskia Haarhuis
Onderwerp:	Dronten Ontwikkelt: visie op groei en voorstel voor ontwikkellocaties tot 2050
Type vraag:	X informatieve/technische vraag O politieke schriftelijke vraag (ex. art. 33 RvO)
Beantwoording (<i>alléén bij informatieve/technische vragen</i>)	X Ja, kan verspreid via mail / app O Nee, alleen antwoord aan mij zelf

Inleiding/aanleiding:

In voorbereiding op de beeldvormende vergadering van donderdag 13 april 2023 heeft de VVD-fractie technische vragen geformuleerd om vooraf een beter beeld te krijgen van het raadsvoorstel. Dit om ons ter tafel in de vergadering te kunnen focussen op een beperkt aantal onderwerpen die vooraf aan de oordeelsvorming van belang zijn.

Vragen:

Algemeen

1. Welke fases kent planvoorbereiding en -ontwikkeling tot aan de start bouw van de woningen?

De planontwikkeling kent de volgende fases: initiatiefase – definitiefase – ontwerpfase – realisatiefase en oplevering/nazorgfase.

2. Wat is nu de inschatting in tijd tussen starten planontwikkeling en eerste bouw?

In zijn algemeenheid geldt dat een gebiedsontwikkeling op de schaal van bijvoorbeeld Dronten Zuid gemiddeld 5-7 jaar duurt van start planvorming tot start bouw. Door procedures gelijk op te laten lopen zijn er mogelijkheden om dit te versnellen. Tegelijkertijd kunnen bezwaren er voor zorgen dat het proces langer duurt.

3. Vanaf welk jaartal start de horizon ten opzichte van de huidige bekende ingeplande plancapaciteit? 2030?

Met de huidige plancapaciteit kunnen we tot ongeveer 2030 doorbouwen. Door dit jaar te starten met de voorbereiding van nieuwe ontwikkellocaties zorgen we

ervoor dat de bouwstroom ook na (liefst daarvoor) 2030 door kan gaan.

4. Klopt het dat in het raadsvoorstel de omschrijving mist van de ontwikkellocatie in de huidige kern van Dronten?

De ontwikkellocatie is genoemd in beslispunt 1E. Onder argumenten 2D (2^e alinea) wordt Dronten Noord toegelicht, waarbij de locatie binnen de kern (ten noorden van het station) en de locatie buiten de kern (aan de overkant van de provinciale weg) in samenhang worden beschreven.

5. Hoe verhoudt zich de "aanwijzing" van drie ontwikkellocaties in Dronten tot de "stelling" dat per kern één locatie aangewezen wordt?

Elke kern kent één ontwikkellocatie binnen de kern (inbreiding).

6. Wat is de status van de bijlagen bij dit raadsvoorstel? Zijn zij bijv. kaders, richtinggevend of ter onderbouwing?

Het visiedocument geldt als richtinggevend voor de ontwikkeling tot aan 2050. De onderzoeksrapporten en het verslag van de participatie zijn ter onderbouwing van de keuzes die zijn gemaakt in het visiedocument, maar maken geen onderdeel uit van het besluit.

7. Kan het College al in grote lijnen aangeven op welke manier de programmaorganisatie financieel wordt gedekt?

Een voorstel hiervoor wordt ambtelijk voorbereid en nog voor de zomer voorgelegd aan het college en raad ter besluitvorming.

8. De 17 SDG's worden aangedragen. Kan uitgelegd worden hoe concreet aan deze 17 doelen invulling wordt gegeven of getoetst?

Bij het opstellen van de visie is rekening gehouden met de SDG's. De verdere invulling en toetsing zal in de vervolgfases in lijn zijn met de lokale vertaling van de SDG's (Drontense beleidsdoelen) en de Drontense principes.

9. Windmolens worden voor Dronten-Oost niet genoemd als hinderpunt. Toch gaan er discussies om geluidsnormen te verhogen van 6x tiphoogte naar 10x tiphoogte. Hoe wordt rekening gehouden met deze mogelijke ontwikkelingen?

De contouren zijn gehanteerd conform bestaande normen.

10. Waar komt de visie op de agrarische sector voor 2050 vandaan? (blz. 36)

Het betreft een eerste aanzet voor een visie op de sector, die als input zal dienen voor de Integrale Visie op de leefomgeving.

11. Participanten waren grotendeels 60+ valt op te maken uit de verslagen. Hoe heeft dit keuzes beïnvloed van de rapporten en visie?

- a. In totaal hebben ongeveer 250 inwoners deelgenomen aan de fysieke participatiebijeenkomsten en 416 inwoners hebben hun input gegeven via de online vragenlijst. Het participatieproces had een kwalitatief karakter, dat betekent dat de inhoud van de gesprekken die zijn gevoerd van een groter belang zijn dan de aantallen participanten per leeftijdsgroep. Het college is van mening daarmee een goed beeld te hebben opgehaald van wensen in de samenleving, die als input heeft gediend voor de visie.

- b. De uitkomst van het participatieproces is één van de elementen die heeft bijgedragen aan de visie. Landelijke trends en ontwikkelingen, visies en beleid van Rijk en Regio ten aanzien van onderwerpen zoals klimaatadaptatie, sociale cohesie en verduurzaming van mobiliteit, zijn andere elementen die in samenhang met het lokale perspectief zijn beschouwd.

Planvorming Dronten Zuid

12. Op basis van welke criteria is nu in eerste instantie de keuze gemaakt voor Dronten Zuid als ontwikkellocatie en pas in een later stadium voor Noord en Oost?

Op pagina 32 van het visiedocument is een overzicht gegeven van de belangrijkste overwegingen voor de drie locaties. Het belangrijkste argument om te starten met Dronten Zuid is het op gang houden van de bouwstroom.

- a. Op basis van de uitgevoerde verkenning blijkt dat voor Dronten Noord en Oost een langere doorlooptijd nodig is voor de planvoorbereiding. In de gebieden komen meerdere opgaven samen (bedrijventerreinen, natuur, agrarisch gebied, infrastructuur). Deze opgaven moeten in samenhang worden beschouwd, want niet alles kan overal. Visies op deze opgaven zullen in de loop van dit jaar in het kader van de Integrale Visie op de Leefomgeving worden opgesteld. Pas dan kunnen thema's integraal worden afgewogen en toekomstbestendige keuzes worden gemaakt.
 - b. Voor de ontwikkeling van Dronten Noord en Oost is de samenwerking met regionale partners rand voorwaardelijk, in het bijzonder waar het gaat om het aanpassen van infrastructuur. Het visiedocument dat nu voorligt ter besluitvorming, geeft richting aan de samenwerking met regionale partners.
 - c. De ontwikkeling van Dronten Noord is interessant wanneer dit in samenhang gebeurt met de ontwikkeling aan de noordkant van het stationsgebied (binnen de kern). Deze ontwikkeling zal een lange doorlooptijd hebben omdat het een transformatieopgave is van bedrijventerrein naar een woon- werkgebied.
 - d. In Dronten Noord en Oost speelt z'n er, als er gebouwd gaat worden, naar verwachting meer uitdagingen m.b.t. tot water en bodem (onder meer de kans op opbarsting). Dit vraagt om meer onderzoek.
 - e. In Dronten Zuid is de opgave eenvoudiger. Daar komen minder opgaven samen en is de kans om hier op korte termijn daadwerkelijk te starten met woningbouw groot.
13. Alleen voor de locatie Dronten Zuid is een WVG gevestigd. Hoe groot is het gevaar dat projectontwikkelaars nu al gaan anticiperen op de woningbouwlocaties Noord en Oost en daar nu al grondposities in gaan nemen?

Deze kans is aanwezig. Gezien de verwachte doorlooptijd van de planvoorbereiding in Dronten Noord en -Oost is het vestigen van WVG op deze gebieden echter geen bruikbaar instrument. Als de markt grondposities inneemt in Noord en Oost zal daar, afhankelijk van die posities en nog te maken keuzes mee moeten worden samengewerkt.

14. Waarom wordt er voor Dronten Zuid een planvorming gemaakt en voor de kern van Swifterbant en de entree van Biddinghuizen een gebiedsvisie? Wat is het verschil?

Dat heeft te maken met de schaal van de ontwikkeling en de partners in het gebied. In Swifterbant en Biddinghuizen heeft de gemeente te maken met initiatieven van diverse ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied. Een gebiedsvisie geeft kaders om, in samenwerking met deze gebiedspartners, tot een kwaliteitsimpuls te komen. In Dronten Zuid kan de gemeente middels het vestigen van WvG meer regie nemen en tot een planontwikkeling komen.

Kwaliteit en onderscheidend

15. Wat wordt bedoeld met aanvullende kwaliteit buiten de kernen?

- a. De gemeente Dronten kent veel groene woonwijken. Dit is een mooie kwaliteit. De bandbreedte van diversiteit in woningtypes is beperkt. Het grootste deel bestaat uit grondgebonden woningen met een private voor- en achtertuin.
- b. De variatie van type buurten is ook beperkt. Met de nieuwe ontwikkelingen kunnen er andere buurten gemaakt worden. Te denken valt aan wonen aan het water of in de bossen. Te denken valt ook aan een mix van wonen en werken, bijvoorbeeld rond het station in Dronten of bij de entree van Biddinghuizen.
- c. Door groen, water en landschap te combineren met wonen kunnen diverse opgaven gecombineerd worden. Investerings in klimaat als kwaliteit voor wonen.

16. Waarom zijn er "onderscheidende woningtypes" nodig om mensen van buiten Dronten te trekken?

Door een onderscheidend woonmilieu en onderscheidende woningtypes aan te bieden onderscheid je je van de concurrentie. In Dronten treffen mensen dan woonmilieus aan die in de randstad niet voor handen zijn.

17. Kenmerkt de gemeente zich nu ook door onderscheidende woningtypes?

Nee, de diversiteit in woningtypes en wijken is nu beperkt.

18. Aangegeven wordt dat we geen standaard woonwijken bouwen. Wat zijn hiervan de financiële consequenties? Is dit globaal financieel doorgerekend?

De ambitie is, om zuinig om te gaan met de ruimte en daarom diverse ruimtelijke opgaven slim te combineren. Dit sluit aan bij de ambities van Rijk en regio en biedt kansen om extra kwaliteit toe te voegen aan woonwijken.

Dat vraagt wel om een andere ontwikkelstrategie dan voor een standaard woonwijk, waarbij de businesscase gebaseerd is op de bouw van woningen. Voor de andere opgaven (bijvoorbeeld klimaatadaptatie, water en bodem, natuur en landschap) moeten dus andere financieringsbronnen worden ingezet. De samenwerking met Rijk en regio is daarbij van groot belang.

19. Hoe beïnvloeden de woningbouwplannen van omliggende gemeenten onze planontwikkeling?

Deze zijn van invloed op de fasering en de mate van onderscheidende kwaliteiten. De gemeente Dronten kan zich onderscheiden door concepten te ontwikkelen die aansluiten bij de huidige kwaliteiten en die deze verder versterken. Het gaat hierbij enerzijds om de ruimtelijke kwaliteiten (ruimte, groen, kleinschalig karakter) maar zeker ook over de onderscheidende kwaliteiten van de Drontense samenleving (onderlinge betrokkenheid, dorpse karakter, ruimte voor diversiteit, etc.). Het zijn kwaliteiten waar huidige inwoners trots op zijn en willen behouden én het appelleert aan een groeiende behoefte van een bepaalde doelgroep uit de randstad die op zoek is naar een woonomgeving waar meer ruimte en verbinding centraal staat.

Toekomstige inwoners

20. Er wordt beschreven dat er blijvend behoefte is aan nieuwe woningen, is er zicht op hoe groot de delen zijn van inwoners die graag binnen de gemeente willen blijven wonen en mensen die vanaf buiten hier willen wonen?

De interne woonbehoefte is in beeld gebracht middels een QuickScan (bijlage 6). In het kader van het opstellen en uitwerken van de Woonvisie zal dit nauwkeuriger in kaart worden gebracht.

21. Is er een visie op doorstroming en uitstroming van huidige inwoners?

De verhuisbewegingen zijn in kaart gebracht middels een QuickScan (bijlage 6). Aspecten ten aanzien van doorstroming en uitstroming zal in de Woonvisie worden opgenomen en worden benut bij de planuitwerking voor de diverse gebieden.

Ruimte voor ondernemers en andere functies

22. Waar kunnen straks de huidige ondernemingen op de aangewezen locaties heen in Dronten? Wordt er ook gestart met planontwikkeling voor bedrijventerreinen om onze ondernemers kansen te blijven bieden in Dronten?

Ja, het college werkt aan een visie op bedrijvigheid/ bedrijventerreinen. Het is van belang dat werkgelegenheid mee kan groeien met het aantal inwoners. In Dronten Noord en Dronten Oost (uitleglocaties) is ruimte voor bedrijventerreinen. Keuzes voor exacte locaties worden gemaakt in samenhang met de andere ruimtelijke opgaven.

23. Op welke wijze beoordelen/bewaken we de balans tussen werken, wonen, maatschappelijke functies en infrastructuur?

Ook in het licht van 'welk type dorp/samenleving willen we worden' denk in dit kader o.a. aan forensen, bereikbaarheid (nu via tweebaanswegen) en economische activiteiten (jongeren vertrekken bij gebrek aan werkgelegenheid).

In het kader van de Integrale visie op de leefomgeving worden integrale afwegingen gemaakt.

24. Welke infrastructurele ingrepen moeten gaan plaatsvinden? Denk bijv. aan congestie bij N50 of het enkelbaanstraject vanaf Biddinghuizen richting Harderwijk?

We zetten in eerste instantie in op het zo goed mogelijk benutten van bestaande infrastructuur, goede en veilige fietsverbindingen en bereikbaarheid van het NS-station. Door een evenwichtige ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen

wordt de hoeveelheid autoverkeer beperkt. Voor met name Oost en Noord geldt dat er infrastructurele ingrepen nodig zijn om de barrièrewerking van de wegen te verminderen en de bereikbaarheid van de verschillende gebieden te borgen.

25. Waaruit blijkt een de behoefte aan een dorpsbos en een collectieve tuinderij in Dronten Zuid?

- a. Het dorpsbos is onderdeel van de identiteit van de kernen van de Dronten. Van oorsprong heeft elke kern in de zuidwesthoek een dorpsbos . Dit geeft beschutting en een andere kwaliteit aan het landschap dan de open polder en het agrarische gebruik. Vergroten van het bos betekent vergroten van deze identiteit. Het dorpsbos draagt bij aan de bossenstrategie en bijbehorende klimaatopgave.
- b. De collectieve tuinderij is een eerste concept voor een collectieve groen ruimte voor bewoners. Een collectieve groene ruimte geeft extra kwaliteit aan het wonen. De tuinderij is geïnspireerd op het gebruik in het verleden. Wanneer het deelgebied verder uitgewerkt wordt in een plan, kan in overleg met nieuwe en huidige bewoners, verder invulling worden gegeven aan de tuinderij van de toekomst.

26. Wat is de status van de provinciale bossenstrategie en hoe hangt voorliggende planontwikkeling daar mee samen?

- a. Hoe de ambities van de strategie verder vorm gaan krijgen wordt momenteel uitgewerkt door de provincie. Het is de bedoeling om dit samen te doen met de verschillende partijen en partners. De provincie wil daar graag de huidige bosbeheerders, agrariërs, gemeenten, het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat, het Waterschap, kennisinstellingen, groene organisaties als IVN, NMFF en Stichting Landschapsbeheer, kennisinstellingen en ondernemers bij betrekken. De eigen inbreng van de provincie kan daarbij bijvoorbeeld bestaan uit het verlenen van subsidies, het planten van bomen langs haar eigen provinciale wegen, het faciliteren van de aanleg van bos nabij nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen en het werken aan nieuwe instrumenten en financieringsvormen voor bosontwikkeling.
- b. Dronten kan een deel van de opgave voor en met de Provincie realiseren.

Veranderende marktomstandigheden

27. De gemeente richt de planvorming zo in dat flexibel kan worden omgegaan met veranderende marktomstandigheden (Pagina 31). Wat zijn go- en no go momenten om door te gaan met planontwikkeling of plannen te wijzigen?

In elke fase van de planvorming zal een grondexploitatieberekening worden opgesteld waaruit blijkt in hoeverre een plan financieel haalbaar is of welke voorwaarden daarvoor gelden. Daarnaast wordt ook gekeken naar de andere financiële dragers, bijvoorbeeld door te kijken naar subsidies.

28. De bouw gaat over jaren plaatsvinden. De economie zal ongetwijfeld nog pieken en dalen kennen in de tussentijd. Hoe zorgen we ervoor dat we a. de risico's beheersbaar houden en b. voorkomen dat we plannen moeten aanpassen door mee- en tegenwind? Een risicobeheersing kan bijv. het plansgewijs aanpakken van de bouw zijn.

Zeker voor de grotere gebiedsontwikkelingen is een risicoanalyse en een risicobeheerplan onderdeel van het planvormingstraject. Het gefaseerd in ontwikkeling nemen van de verschillende bouwlocaties en gedegen marktonderzoek zijn manieren om risico's te beperken.

29. Welke leerpunten van andere bouwtrajecten, zoals de Hanzekade, worden meegenomen bij de ontwikkeling van deze plannen?

We hebben we goede ervaringen opgedaan met het opstellen van een zorgvuldige visievorming in samenwerking met stakeholders en in de uitvoering waar mogelijk te sturen op kwaliteit.

30. Welke invloed hebben mogelijke bouwplannen van omliggende gemeenten op onze plannen?

Zie beantwoording onder vraag 19.