

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 726090
Documentnummer: 726167

Indiener: College
Datum: 4 maart 2025
Portefeuille(s): Wonen
Portefeuillehouder(s): P. Van Bergen
Begrotingsprogramma: 8
Begrotingsdoel 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners
Contactpersoon: J. Wilting en H. de Boer
Tel.nr.: 0321 – 388 615
Emailadres: j.wilting@dronten.nl

Onderwerp: Koersdocument uitleggegebied Zuid

Te besluiten om:

1. De maatschappelijke effecten en doelstellingen rondom 'geluk' voor uitleggegebied Zuid, zoals uiteengezet in deel II van het 'Koersdocument uitleggegebied Zuid' (documentnummer 726096), vast te stellen;
 - a. Effect 1: De wijk draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier;
waarbij de volgende doelstellingen zijn geformuleerd:
 - De wijk heeft een natuurlijke uitstraling, met ruimte voor groen en blauw.
 - De inrichting van het openbaar gebied levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in Dronten.
 - De wijk is klimaat adaptief en dus bestand tegen wateroverlast, droogte en hittestress.
 - In alle levensfasen van de wijk (bouw-, woon- en sloopfase) staat circulariteit centraal.
 - De inrichting van de wijk stimuleert bewegen, spelen en sporten voor bewoners van de wijk én de gemeente geheel.
 - b. Effect 2: Bewoners voelen zich verbonden met de mensen en de omgeving op buurt-, wijk- en gemeenteniveau
waarbij de volgende doelstellingen zijn geformuleerd:
 - De wijk heeft een duidelijke identiteit: een reden waarom mensen er willen wonen en blijven.
 - De historische wortels van het gebied zijn behouden en versterkt (sociaal-cultureel, fysiek).
 - De wijk sluit goed aan op en is onderdeel van zowel de kern als de hele gemeente.
 - Bewoners kennen elkaar en willen naar elkaar omzien.
 - De wijk biedt allerlei mogelijkheden voor formele en informele ontmoetingen.
 - De wijk bestaat uit buurten met oog voor kleinschaligheid.
 - c. Effect 3: De wijk vormt een samenredzame samenleving, waarin elk individu in hun kracht staat.

Bijlage(n):

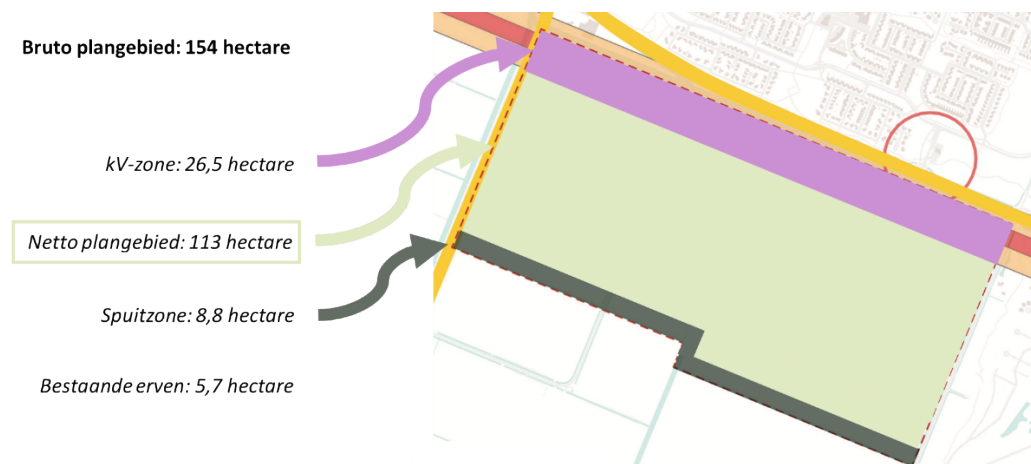
- De volgende doelstellingen zijn daarbij geformuleerd:
 - De wijk is veilig en toegankelijk voor iedereen.
 - De woonlasten zijn betaalbaar.
 - Delen (van voorzieningen, vervoer, openbare ruimte, spullen enzovoorts) is de norm.
 - De wijk biedt passende sociale (zorg)structuren voor bewoners en sluit daarmee aan op de behoeften van alle leeftijden.
 - De wijk maakt optimaal gebruik van natuurlijke hulpbronnen en is zo veel mogelijk zelfvoorzienend qua energie-, water- en warmtevraag.
- d. Effect 4: In de wijk kan iedere bewoner betekenisvol leven en bijdragen aan de gemeenschap op een manier die bij hen past.
- De volgende doelstellingen zijn daarbij geformuleerd:
 - Bewoners voelen zich verantwoordelijk voor hun omgeving en zetten zich in voor elkaar en voor de buurt.
 - Er is voldoende ruimte voor bewoners om de buurt en de wijk 'eigen' te maken.
 - Het woningaanbod is gevarieerd in prijs, type en uitstraling en zorgt daarmee voor een gemengde bevolkingsopbouw.
 - Innovatie op het gebied van woonvormen wordt aangemoedigd.
 - In de wijk is ruimte voor bedrijvigheid die aansluit op een dorpse wijk.

2. De afbakening van het programma uitleggebied Zuid (154 hectare), zoals weergegeven in document nummer 736214, vast te stellen.

Inleiding

Op 28 september 2024 is uw raad geïnformeerd over de startnotitie 'Dronten-Zuid' (documentnummer 661577) en is het benodigde voorbereidingskrediet door uw raad toegekend (documentnummer: 663664) in de raadsvergadering van 28 november 2024. Aan de hand van de startnotitie wordt het programma verder uitgewerkt. Aan de hand van de startnotitie wordt het programma verder uitgewerkt.

De gemeenteraad wordt nu gevraagd om nader richting te geven door de maatschappelijke effecten en doelstellingen rondom 'geluk' voor het programma 'uitleggebied Zuid', zoals deze beschreven zijn in deel II van het 'Koersdocument uitleggebied Zuid', vast te stellen. Daarnaast wordt de raad voorgesteld om het plangebied in te perken. Zie het voorgestelde plangebied hieronder en in de bijlage 'afbakening bruto plangebied' (documentnummer: 736214).



Argumenten

1.1 De maatschappelijke effecten en doelstellingen zijn de uitwerking van de kwalitatieve en kwantitatieve groeiopgave van de gemeente

Om verder richting te geven aan de ontwikkeling van Dronten, heeft uw gemeenteraad besloten om kwalitatief en kwantitatief te groeien naar 60.000 inwoners in 2050. Op 11 mei 2023 heeft uw gemeenteraad de visie op de groei van de gemeente Dronten en het voorstel voor ontwikkellocaties vastgesteld. Daarbij is de uitleglocatie ten zuiden van de kern Dronten aangewezen als de eerste ontwikkellocatie. Zie het Raadsvoorstel Dronten ontwikkelt: Visie op groei en voorstel voor ontwikkellocaties tot 2050 (documentnummer: 332201) en het Raadsbesluit Dronten ontwikkelt: Visie op groei en voorstel voor ontwikkellocaties tot 2050 (documentnummer: 332202) voor verdere toelichting.

Het programma 'uitleggebied Zuid' is een uitwerking van dit besluit. Door middel van een integrale benadering wordt een woongebied gerealiseerd die voortbouwt op de huidige Drontense samenleving en waar het geluk van Drontenaren wordt geoptimaliseerd. Zie het 'Koersdocument uitleggebied Zuid' (documentnummer 726096) voor de uitwerking hiervan.

1.2 De maatschappelijke effecten en doelstellingen zoals uiteengezet in het koersdocument vormen het fundament voor de verdere uitwerking van het programma

Het koersdocument is het eerste product van de in de startnotie beschreven definitiefase. In deze fase wordt de opgave uitgediept en wordt het beoogde eindresultaat bepaald: wat voor wijk past bij en is een aanvulling op Dronten, nu en in de toekomst? En welke gemeentelijke doelen worden nagestreefd in de wijk? Ook wordt de aanpak om de doelen te bereiken verder uitgewerkt.

Er is gekozen om te beginnen met het vaststellen van maatschappelijke effecten en doelstellingen als koers voor de verdere uitwerking. De realisatie van een woonwijk van dergelijke grootte is een langdurig proces. Dit betekent dat de context waarin de ontwikkeling plaatsvindt, kan veranderen. Bijvoorbeeld door een verschuiving in behoefte vanuit de markt of door innovatie. Deze maatschappelijke effecten en doelstellingen blijven gedurende dit proces leidend én houden voldoende ruimte over voor flexibiliteit in de praktische uitwerking. Op basis van de integrale doelen en kaders in het koersdocument, vindt de verdere uitwerking plaats van de plannen en kunnen keuzes getoetst worden.

Het eindresultaat van de definitiefase is een integraal ontwikkelperspectief voor uitleggebied Zuid, inclusief stedenbouwkundig masterplan, toetsingskader voor ontwikkelaars en financiële onderbouwing. Hierin zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen – zowel van de gemeente en andere overheden als (toekomstige) inwoners en ondernemers van Dronten.

1.3 De maatschappelijke effecten en doelstellingen in het koersdocument vormen de basis voor de uitwerking van ontwikkelfase 1, de woningbouwversnelling

Parallel aan het proces om te komen tot een integraal ontwikkelperspectief, is de realisatie van ontwikkelfase 1 onder het programma 'uitleggebied Zuid'. Dit is de versnelling van de woningbouwopgave voor de gemeente. De maatschappelijke effecten en doelstellingen genoemd in het 'Koersdocument uitleggebied Zuid', vormen de basis voor de uitwerking van ontwikkelfase 1.

1.4 De maatschappelijke effecten en doelstellingen in het koersdocument optimaliseren brede welvaart voor de inwoners

De gemeente kiest voor brede welvaart als centraal doel bij ontwikkelingen. Brede welvaart is een beleidsmatige term, die in planontwikkeling vertaald dient te worden naar de praktijk. In het 'Koersdocument uitleggebied Zuid' is daarom gekozen om het geluk van bewoners



centraal te stellen. Dit is een benadering vanuit de inwoners, in plaats van vanuit de beleidsmakers. Als alle inwoners optimaal geluk kunnen ervaren, wordt brede welvaart in de gemeente bereikt.

Geluk is een persoonlijk gevoel, iets wat je als individu ervaart. Een overheid heeft hier dus geen directe invloed op. Toch zijn er een aantal randvoorwaarden te onderscheiden die dit gevoel bij bewoners kunnen stimuleren: gezondheid, autonomie, zingeving en verbondenheid. Op basis van deze randvoorwaarden zijn in het 'Koersdocument uitleggebied Zuid' vier maatschappelijke effecten geformuleerd, waar de gemeente op kan sturen.

1.5 De maatschappelijke effecten en doelstellingen zijn het resultaat van een integraal proces en worden daarmee gedragen door de gehele organisatie

Het doel is om in uitleggebied Zuid een samenleving te realiseren, die de huidige Drontense gemeenschap versterkt. Hierbij ontstaat een uitdaging om de verschillende aspecten van een samenleving – zoals wonen, werken, bewegen en ontmoeten – in één plan te vatten. Er is daarom bewust gekozen voor het opstellen van maatschappelijke effecten en doelen die de beleidsdomeinen van de gemeente overstijgen. Het koersdocument is dan ook opgesteld door een programmateam waarin verschillende beleidsdomeinen zijn vertegenwoordigd (sociaal domein, economische zaken, groen, water, sport en spelen, duurzaamheid, stedenbouw, wonen, mobiliteit, planeconomie, brede welvaart, gebiedsregisseurs).

De visiestukken, die gedeeltelijk samen met de samenleving zijn opgesteld, vormen hierbij de basis, onder andere:

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

De visiestukken en het beleid zijn in het koersdocument vertaald naar de praktijk. Het is daarmee een integraal document dat gedragen wordt door de gehele gemeentelijke organisatie én met de Drontense samenleving als basis.

2.1 Voor de gestelde woningbouwopgave volstaat een plangebied van 154 hectare

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente in juni 2023 op 225 hectare de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Uit de inventarisatie van het aangewezen gebied blijkt dat het daadwerkelijke plangebied voor de woningbouw nader afgebakend dient te worden. Een bruto plangebied van 154 hectare en een netto plangebied (waar daadwerkelijk woningen kunnen worden gerealiseerd) van 113 hectare is optimaal voor de gestelde opgave. Dit gebied is voldoende voor het realiseren van een woonwijk, waar een substantieel deel van de totale groeiopgave 'Dronten 2050' gerealiseerd kan worden. Hierbij blijft ook voldoende ruimte over voor groen-blauwe netwerken en (maatschappelijke) voorzieningen.



2.2 Dit bruto plangebied is een optimalisatie binnen de bestaande ruimtelijke kaders

Het uitleggegebied Zuid wordt begrensd door een hoogspanningsleiding (150-kV) en een provinciale weg (Dronterweg). Deze ruimtelijke kenmerken vormen als het ware een afscheiding met de bestaande kern. Het is zowel een financiële als stedenbouwkundige opgave om dit te overbruggen en zo goed mogelijk aansluiting te vinden bij de bestaande gemeenschap. Daarom wordt voor de woningbouw zo veel mogelijk ruimte gezocht in de noord-zuid-as binnen het Wvg-gebied. Het voorgestelde bruto plangebied wordt daarmee het gebied tussen de Rietweg en de Ansjovisweg. De gronden ten westen van de Rietweg, vallen dus buiten de plannen.

Rekening houdend met de wettelijke zones (gezondheid) van hoogspanningsleiding en afstand tot agrarische gronden, blijft een netto plangebied van circa 113 hectare over voor de realisatie van de woonwijk. Voor verdere uitwerking zie het 'Koersdocument uitleggegebied Zuid'.

2.3 Het vaststellen van deze afbakening biedt duidelijkheid aan eigenaren, bewoners en ondernemers in het gebied

De woningbouwplannen van de gemeente zorgen voor onzekerheid bij de inwoners die wonen, werken en/of grond bezitten in het gebied. De (grond-) eigenaren, bewoners en ondernemers in het gebied zijn gebaat bij duidelijkheid omtrent de mogelijke transformatie van hun leef- en werkgebied naar woningbouw. Door nu het plangebied in te perken, kunnen we meer duidelijkheid bieden.

Kanttekeningen

2.1 Dit plangebied wijkt af van het gebied waar Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) is gevestigd

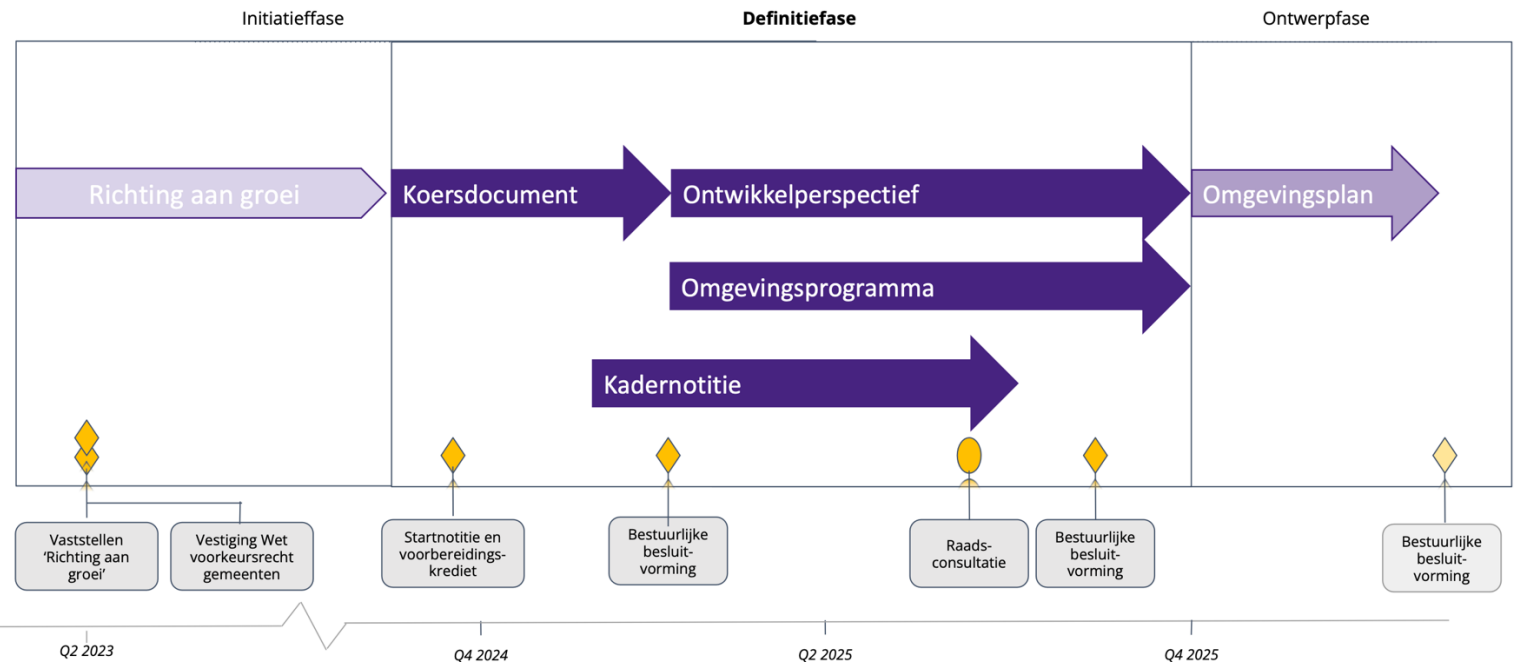
Met de voorgestelde afbakening vallen de gronden met Wvg aan de westzijde van de Rietweg buiten het plangebied voor het programma 'uitleggegebied Zuid'. Deze gronden kunnen potentieel binnen andere projecten bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen. Deze mogelijkheden worden onderzocht. Hoe om te gaan met de gevestigde Wvg in het gebied buiten de afbakening van het programma, zal het college een nader voorstel doen.

Vervolg

Na het vaststellen van het koersdocument, wordt het programma 'uitleggegebied Zuid' verder uitgewerkt. De eerstvolgende producten hierbij zijn het ontwikkelperspectief en het omgevingsprogramma. Uw raad zal geconsulteerd worden bij de totstandkoming van deze producten. In het derde kwartaal van 2025 wordt een raadsconsultatie aangeboden aan de raad, waarin uw raad gevraagd wordt mede richting te geven aan het ontwikkelperspectief. Vervolgens worden een aantal kaders geformuleerd voor de ontwikkeling van het gebied. Deze kadernotitie zal in het vierde kwartaal van 2025 ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Dit vormt de context voor de toekomstige wijk.

De inzichten hieruit worden verwerkt in de definitieve versie van het ontwikkelperspectief, die eind 2025 voor besluitvorming naar het college gaat. Conform de nieuwe Omgevingswet stelt het college het ontwikkelperspectief en het omgevingsprogramma vast. Zie de afbeelding hieronder.



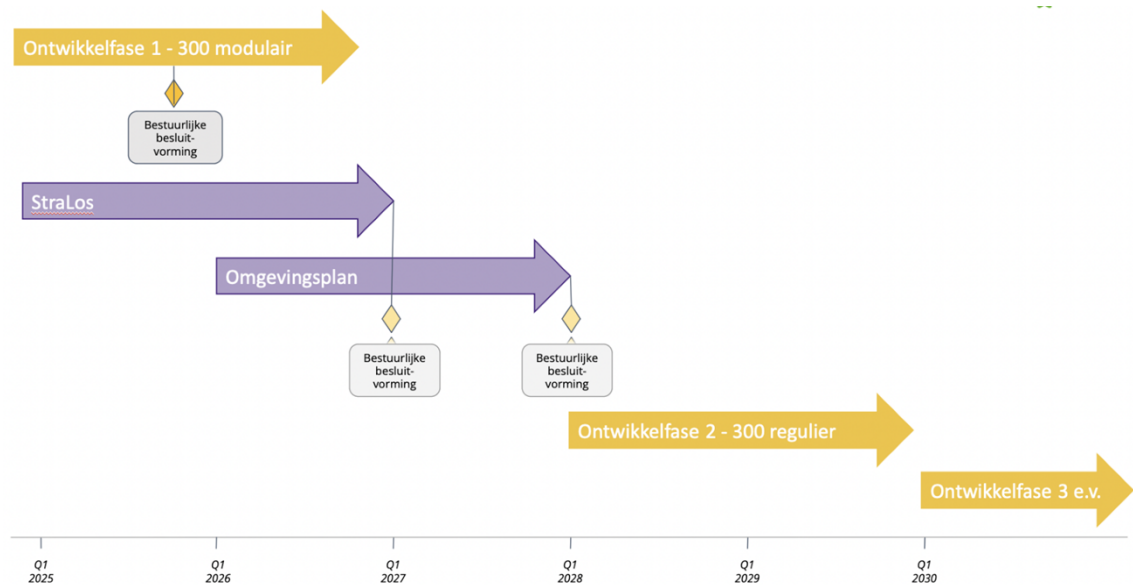


Nadat de definitiefase is afgerond, werken we toe naar realisatie. Voor de gronden die door de gemeente verworven zijn, is het noodzakelijk een grondexploitatie op te stellen. Deze wordt per deelgebied uitgevoerd en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Voor het eerste deelgebied zal de grondexploitatie medio 2026 worden vastgesteld.

Als basis voor de ruimtelijke ordening zal er een omgevingsplan worden opgesteld voor het gehele plangebied. Het omgevingsplan voor 'uitleggebied Zuid' volgt na het vaststellen van de omgevingsvisie voor de gehele gemeente (StraLos), naar planning eind 2026. Het omgevingsplan is gebaseerd op de inzichten uit de definitiefase van 'uitleggebied Zuid' (en daarmee het koersdocument, ontwikkelperspectief en omgevingsprogramma) en op de omgevingsvisie van de gehele gemeente. Conform de omgevingswet is het een raadsbevoegdheid om het omgevingsplan vast te stellen, volgens planning eind 2027.

De realisatie van het gebied zal vervolgens fasegewijs opgepakt worden. Elk van deze fases past binnen het masterplan. Bijzondere positie hierbij is ontwikkelfase 1, de realisatie van 300 modulaire woningen. Deze eerste fase van 'uitleggebied Zuid' loopt parallel aan het opstellen van het ontwikkelperspectief. In de loop van 2025 zal een raadsvoorstel worden aangeboden voor het vragen van een bindend verklaring (conform de Omgevingswet) van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiernaast zal de raad gevraagd worden om budgettaire ruimte te creëren voor een investering in het openbaar gebied. De doelstelling is om alle 300 modulaire woningen eind 2026 opgeleverd te hebben.





Samenvattend kunt uw raad de volgende vervolgstappen verwachten binnen het programma 'uitleggebied Zuid':

- Medio 2025: Raadsvoorstel BOPA ontwikkelfase 1
- Q3 2025: Raadsconsultatie ontwikkelperspectief
- Q4 2025: Kadernotitie uitleggebied Zuid
- Q4 2025: Raadsvoorstel budgettaire ruimte ontwikkelfase 1
- Medio 2026: Raadsvoorstel grondexploitatie deelgebied 1 (modulaire woningen)
- Q4 2027: Raadsvoorstel omgevingsplan uitleggebied Zuid
- 2028 / 2029: Realisatie fase 2 (reguliere woningen)
- 2030 e.v.: Realisatie fase 3 (reguliere woningen) e.v.

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

- Koersdocument uitleggebied Zuid (documentnummer 726096)
- Afbakening bruto plangebied (documentnummer 736214)
- Raadsbesluit 'Koersdocument uitleggebied Zuid' (documentnummer 726199)

De Secretaris,

De Burgemeester,

R. Hammenga

drs. J.P. Gebben

