

Kadernotitie Uitleggebied Dronten Zuid en kwadrant 1 Noordoost

21 oktober 2025

Documentnummer: 894899



1 Inleiding

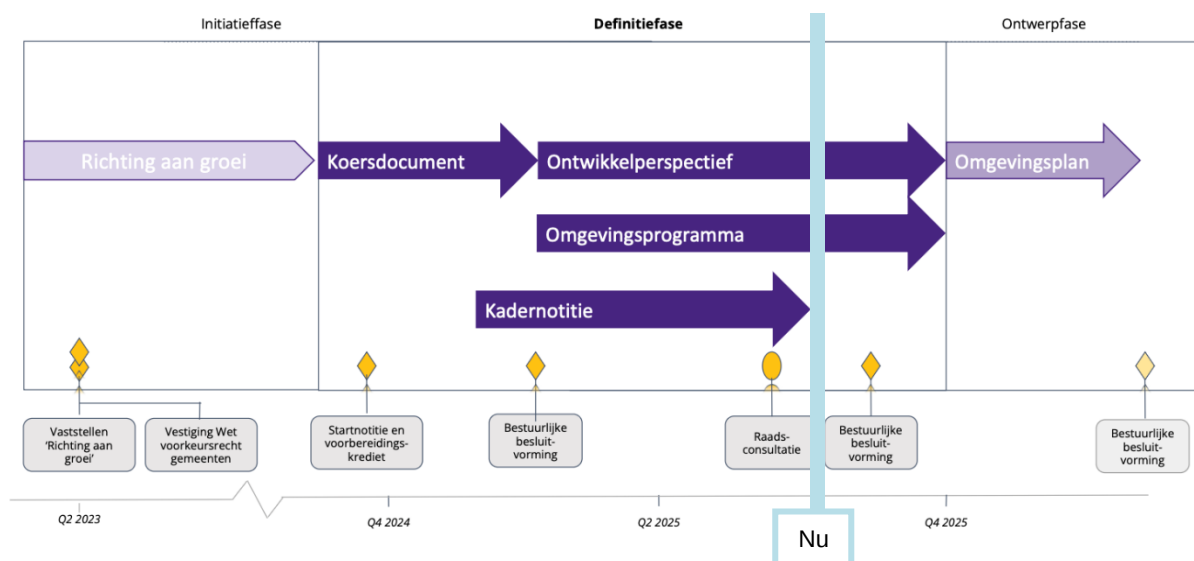
Op 8 mei 2025 heeft uw raad unaniem ingestemd met het Koersdocument Uitleggegebied Zuid, waarin de maatschappelijke effecten en doelstellingen voor de nieuwe wijk zijn vastgesteld. Het geluk van de bewoner is het uitgangspunt. Brede welvaart - vertaald in gezondheid, verbondenheid, autonomie en zingeving - vormen daarmee het fundament voor de verdere uitwerking van het gebied.



De uitwerking verloopt iteratief: maatschappelijke doelstellingen, ruimtelijke kaders, technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid worden voortdurend in samenhang afgewogen. Dit leidt tot een optimum tussen kwaliteit en haalbaarheid binnen de bestaande context. In deze Kadernotitie wordt de koers voor de ontwikkeling, zoals uw raad heeft vastgesteld in het Koersdocument, uitgediept.

Op basis van deze kaders zal het college de ontwikkeling verder uitwerken. Het Ontwikkelperspectief is hierbij de eerstvolgende stap. Dat document omvat onder meer het stedenbouwkundig masterplan, de verschillende woonsferen en het beeldkwaliteitsplan. Ook het vervolgproces wordt nader toegelicht, waaronder de ontwikkelstrategie, fasering en borging van de doelstellingen. Het college is voornemens het Ontwikkelperspectief in het voorjaar van 2026 vast te stellen. U ontvangt hierover een raadsinformatiebrief.

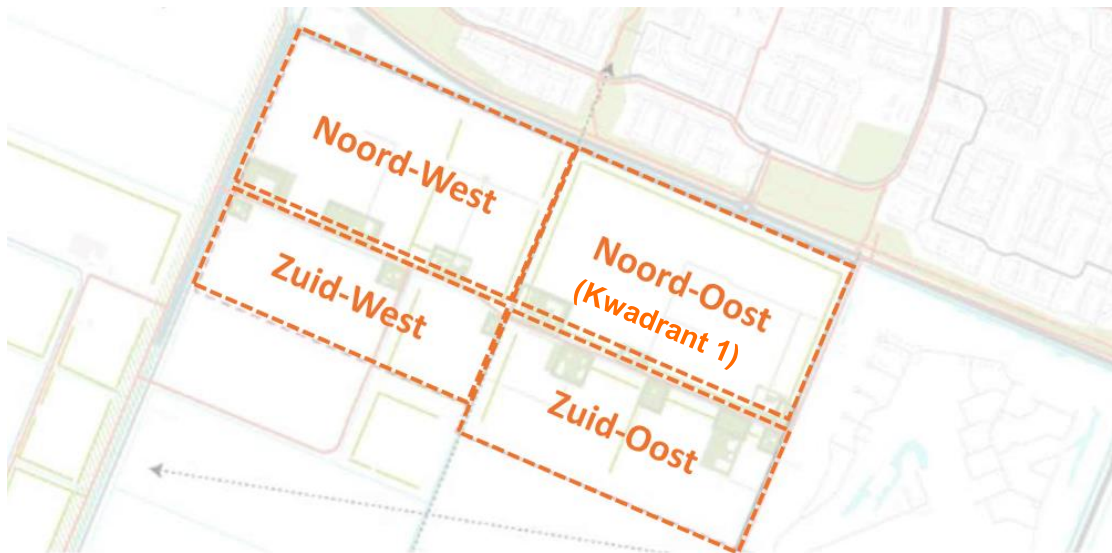
Zie het initieel processchema hieronder.



1.1 Realisatie in kwadranten

De realisatie van het gebied vindt gefaseerd plaats. Het gebied is verdeeld in vier kwadranten:

- Noordoost
- Noordwest
- Zuidoost
- Zuidwest



Overzichtsskema van kwadranten

Binnen elk kwadrant worden deelgebieden stapsgewijs gerealiseerd. De ontwikkeling start naar planning in het noordoostelijke kwadrant (kwadrant 1). In hoofdstuk 4 wordt kwadrant 1 nader toegelicht.

1.2 Doel van de kadernotitie

In navolging van het Koersdocument, worden in deze kadernotitie de programmatische en financiële kaders voor het gehele gebied uiteengezet, met een nadere uitwerking van kwadrant 1. Binnen deze kaders vindt de ontwikkeling plaats.



2 Maatschappelijke effecten en doelstellingen

Uitleggegebied Zuid wordt “een leefomgeving die voortbouwt op de bestaande Drontense samenleving. Een plek waar inwoners gelukkig wonen, werken, ontmoeten, spelen en bewegen, in verbinding met het landschap” (Koersdocument Uitleggegebied Zuid). Het geluk van de bewoners staat daarmee centraal in de ontwikkeling. Om dit te realiseren zijn maatschappelijke effecten en doelstellingen geformuleerd en vastgelegd in het Koersdocument:



- Effect 1: De wijk draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier.
- Effect 2: Bewoners voelen zich verbonden met de mensen en de omgeving op buurt-, wijk- en gemeenteniveau.
- Effect 3: De wijk vormt een samenredzame samenleving, waarin elk individu in zijn/haar kracht staat.
- Effect 4: In de wijk kan iedere bewoner betekenisvol leven en bijdragen aan de gemeenschap op een manier die bij hen past.

Gedurende het ontwikkelproces worden keuzes hieraan getoetst, zodat de wijk daadwerkelijk bijdraagt aan een gezonde, inclusieve en leefbare omgeving.

2.1 Gebiedskwaliteit

Er wordt gewerkt aan een eerste stedenbouwkundige verbeelding van de nieuwe wijk. Deze schetst de gewenste kwaliteit van het gebied en vormt een toetssteen voor de programmatische kaders. Het proces is iteratief: inzichten uit de stedenbouwkundige toets zijn meegenomen in de verfijning van de kaders.

De concrete stedenbouwkundige uitwerking van het woongebied - waaronder het stedenbouwkundig ontwerp, woonsferen en beeldkwaliteit - wordt opgenomen in het Ontwikkelperspectief. Op basis van deze Kadernotitie, na vaststelling door de raad, gaat het college hiermee verder aan de slag.

2.2 Monitoring

Om te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen daadwerkelijk worden gerealiseerd, wordt de ontwikkeling van de wijk gemonitord. Dit gebeurt in de gebruiksfase, wanneer bewoners daadwerkelijk in de wijk wonen en leven.

Op basis van het Koersdocument is een lijst opgesteld van wat er gemeten wordt: 68 indicatoren, verdeeld over 18 thema's. Per indicator is een ambitieniveau vastgesteld dat de gewenste maatschappelijke uitkomst beschrijft.

Randvoorwaarden:

- Verankering van de werkwijze binnen de gemeentelijke organisatie.
- Mogelijkheid tot vergelijking met andere wijken, binnen en buiten de gemeente.
- Het gebruik van bestaande databronnen, zoals het CBS, voor praktische uitvoerbaarheid.
- Monitoring als lerend instrument.

Omdat de wijk gefaseerd wordt gerealiseerd, zijn de eerste buurten al bewoond terwijl andere nog in ontwikkeling zijn. Monitoring maakt het mogelijk om ervaringen uit de eerste fases te benutten voor latere fasen. Kortom, een lerende aanpak die bijdraagt aan continue verbetering (niet alleen voor uitleggegebied Zuid maar voor alle andere relevante woningbouwopgaven).

Een belangrijk uitgangspunt bij monitoring is de werkbaarheid. Er is daarom zo veel mogelijk gekozen voor indicatoren die al gemeten worden – bijvoorbeeld door het CBS of binnen de eigen organisatie. Ook voor de frequentie van meten wordt aangesloten bij de data van het CBS.

Zie hieronder de thema's waarop de monitor gebaseerd wordt.

Gezondheid				
Vitale groenblauwe dooradering	Biodiversiteit	Klimaatadaptatie	Circulariteit	Gezonde leefstijl

Verbondenheid			
Identiteit	Aansluiting op bestaande dorp	Onderlinge relaties	Ontmoeten

Autonomie				
(Sociale) veiligheid	Toegankelijkheid	Betaalbaarheid	Deelvoorzieningen	Zorgvoorzieningen

Zingeving			
Buurtinitiatief	Gemengde wijk	Innovatieve woonvormen	Bedrijvigheid

3 Programma

De functionele invulling van de gebouwen en de openbare ruimte in de wijk wordt in het programma bepaald. Hierin wordt opgenomen wat er gerealiseerd wordt en hoeveel ruimte dit inneemt. Dit is verdeeld in twee functies: wonen en voorzieningen (waaronder maatschappelijk en commercieel).

Deze functiegerichte deelprogramma's zijn met het integrale projectteam opgesteld, zodat deze aansluiten op het gemeentelijk beleid, de doelstellingen van Uitleggegebied Zuid en de haalbaarheid van het project. Het programma is stedenbouwkundig en landschappelijk getoetst, dus het past binnen de beschikbare ruimte in het plangebied én binnen de uitgangspunten die meegegeven zijn in het Koersdocument.

Een belangrijk uitgangspunt bij het programma is het aanbrengen van samenhang met de bestaande wijken, zodat er een programma gerealiseerd wordt dat aansluit op het bestaande en een aanvulling is voor de gemeente.

3.1 Wonen

De omvang van woonprogramma voor uitleggegebied Zuid zal circa 3.200 woningen bedragen. Het woonprogramma gaat conform het door de gemeenteraad vastgestelde beleid uit van de verdeling 30% sociaal (huur), 40% betaalbaar (middenhuur en koop < €405.000) en 30% vrije sector (huur en koop > €405.000)¹.

Categorie	Aantal
Sociale huur (30%)	960
Betaalbaar (40%)	1280
Vrije sector (30%)	960
<i>Totaal</i>	<i>3200</i>

Per kwadrant worden deze categorieën gespecificeerd en onderverdeeld in woonproducten. Deze hebben elk eigen kenmerken (huur of koop, grondgebonden of gestapeld, vloeroppervlak, kavelgrootte etc.) en passen daardoor bij een andere doelgroep.

De keuze voor woonproducten wordt gebaseerd op een aantal aspecten:

- De huidige woonbehoefte in Dronten en de verwachting hoe deze de komende tijd zal ontwikkelen. Zowel de woonbehoefte van Drontenaren, als van toekomstige Drontenaren.
- Het bestaande aanbod in de gemeente. Waarbij het woonprogramma van Uitleggegebied Zuid een aanvulling moet zijn.
- De grondkosten en opbrengsten per woonproduct. Met actuele referenties van Dronten en vergelijkbare gemeenten.

Dit wordt per kwadrant ter besluitvorming voorgelegd, zodat het aansluit bij de actuele context.

¹ Hier wordt de landelijke definitie voor betaalbaarheid aangehouden. Per 1-1-2026 wordt de grens tussen betaalbaar en duur verhoogd van € 405.000 naar € 420.000.

3.2 Voorzieningen

Het voorzieningen-programma bestaat uit de maatschappelijke en commerciële voorzieningen die een plek krijgen in de wijk. Er wordt gekeken naar een verzorgingsgebied van rond de 10.000 inwoners. Dit is voornamelijk van het huidige Dronten-Zuid en de Golfresidentie.

Er wordt gezocht naar een programma dat complementair is aan de bestaande functies in de rest van het verzorgingsgebied.



Verzorgingsgebied voorzieningen

3.2.1 Maatschappelijk

Het maatschappelijk programma bestaat uit de maatschappelijke voorzieningen en de ruimte voor ontmoeten in de wijk. Per voorziening wordt een ruimtereservering voorgesteld. Dit is gebaseerd op kengetallen.

Voor onderwijs en zorg worden de landelijke normen aangehouden. Voor ontmoeten, spelen en bewegen wordt onderscheid gemaakt tussen binnen-voorzieningen en plekken in de openbare ruimte. Voor de eerste bestaat geen landelijk norm. Uit onderzoek blijkt dat het gemiddelde ruimtegebruik voor deze voorzieningen landelijk varieert tussen circa 0,05 m² tot 0,2 m² vloeroppervlak (bvo) per inwoner, afhankelijk van intensiteit gebruik en demografie. Gezien het belang dat in het Koersdocument wordt gegeven aan ontmoeting en sociale cohesie, is gekozen om bovenaan deze bandbreedte te zitten.

Voor ontmoeten, spelen en bewegen in de openbare ruimte wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid. In het Speelruimteplan voor nieuwbouw wordt gesteld dat minimaal 4% aan oppervlakte van de openbare ruimte beschikbaar gesteld moet worden voor formele speel-, beweeg- en ontmoetingslocaties (ingericht met toestellen). Dit is gelijkwaardig aan het huidige gemiddelde binnen de gemeente Dronten.

Uitgangspunten bij het voorzieningenprogramma zijn:

- Toegankelijkheid. De voorzieningen worden zo geplaatst dat deze bereikbaar zijn volgens het STOMP-principe. Hiermee wordt prioriteit gegeven aan duurzame en gezonde mobiliteit. In de volgorde van Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobility-as-a-Service (deelmobiliteit), Privéauto.
- Dubbelgebruik. Daar waar mogelijk wordt ingezet op het dubbelgebruik van ruimten, onder duidelijke randvoorwaarden.

Het voorgestelde maatschappelijk programma voor de gehele wijk is daarmee als volgt.

	Voorzieningen	Ruimtegebruik (m2)
<i>Onderwijs</i>	Primair onderwijs	6.700
	Schoolplein	6.000
	Gymlokalen/sportvoorziening	1.500
	Parkeren/halen en brengen	1.500
<i>Zorg</i>	Huisartsenpraktijk	350
	Apotheek	180
	Tandarts	120-150
	Fysiotherapie	150-200
	Spreekkamerruimte overig ²	120-150
	Dagbesteding	150-200
<i>Ontmoeten, spelen, bewegen</i>	Voorzieningen (binnen) ³	1.400
	Buitensport ⁴	N.t.b.
	Openbare ruimte ⁵	61.000

Aangezien dit gedeeltelijk (semi-)commerciële partijen betreft, heeft de gemeente geen volledige invloed op de realisatie hiervan. Er wordt dus in afstemming met ondernemers invulling gegeven aan dit programma.

Ook de ruimtelijke positionering van deze voorzieningen binnen de wijk wordt nader uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte van de bewoners gedurende de verschillende fases van realisatie. Bijvoorbeeld door tijdelijke voorzieningen te plaatsen, die later mogelijk een andere locatie krijgen.

3.2.2 Commercieel

Binnen het commercieel programma wordt ruimte gereserveerd voor werken in de wijk. Hieronder valt:

- Kleinschalige detailhandel voor de wijk en voor de kern Dronten als geheel.
- Kleinschalige ondernemingen voor de wijk en voor de kern Dronten als geheel.
- Thuiswerkvoorzieningen, zoals (gemeenschappelijke) kantoorruimtes.

Het inzetten op (gemeenschappelijke) thuiswerkvoorzieningen in een woonwijk past goed bij de doelstellingen uit het koersdocument. Met name de thema's autonomie en verbondenheid. Tevens zorgt het stimuleren van thuiswerk voor een verlaging van de dagelijkse vervoersbewegingen met de auto. Dit draagt bij aan een gezonde en veilige wijk en sluit goed aan op de doelstellingen van het Strategisch Beleidskader Economie.

² Bijvoorbeeld diëtist, logopedist, verloskundige etc.

³ Bijvoorbeeld buurtcentrum, multifunctionele zalen, jongerencentrum, gedeelde keuken of andere ontmoetingsruimte etc.

⁴ Het voorzieningenpeil voor buitensport is over de gehele gemeente berekend. Voor de ontwikkeling van kwadrant 1 is geen toevoeging nodig op de bestaande voorzieningen. Voor de ontwikkeling van kwadrant 2 zal dit opnieuw getoetst worden.

⁵ 4 procent van de openbare ruimte

Uitgangspunten bij het voorzieningenprogramma zijn:

- De voorzieningen zijn een toevoeging op de bestaande voorzieningen in de gemeente. Ze zijn locatie-specifiek en worden zo vormgegeven dat inwoners uit andere wijken zich ook welkom voelen.
- De voorzieningen doen recht aan de identiteit en historie van de locatie.

Om invulling te geven aan deze functies (kleinschalige detailhandel, kleinschalige ondernemingen en thuiswerkvoorzieningen) wordt voorgesteld om 5% van het gebied beschikbaar te stellen.

Naast deze functies wordt gekeken naar de mogelijkheid voor een supermarkt in de wijk. Hierbij wordt nadrukkelijk het gehele verzorgingsgebied meegenomen, inclusief het huidige Dronten-Zuid en de Golfresidentie. Het bestaande winkelcentrum Dronten-Zuid is onderdeel hiervan. Rekening houdend met de afstanden en bereikbaarheid voor de mensen in het hele verzorgingsgebied zal de invulling worden bepaald. Voor de realisatie geldt vanzelfsprekend dat er een partij moet zijn die de supermarkt uit zal baten.

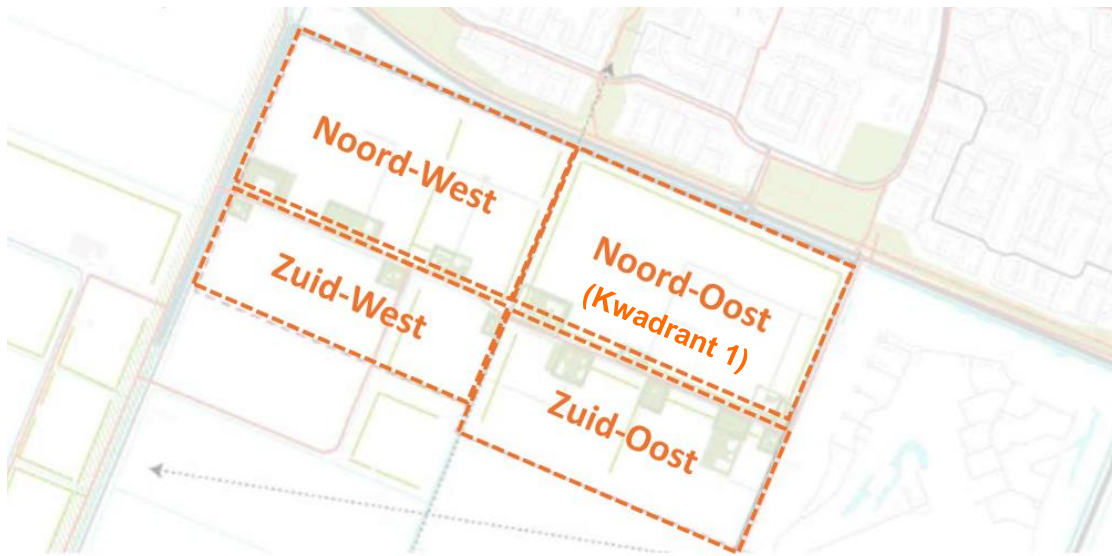


Fruitteelt is verankerd in de cultuurhistorie van het gebied

4 Uitwerking kwadrant 1 (noordoost)

De realisatie van Uitleggegebied Zuid vindt kwadrantsgewijs plaats. Zie de afbeelding hieronder. De kaders voor Uitleggegebied Zuid – zoals in de voorgaande hoofdstukken uiteengezet – worden per kwadrant nader uitgewerkt.

De start van de realisatie wordt beoogd in kwadrant 1 (noordoost). Dit hoofdstuk is de operationele uitwerking van de kaders voor dit kwadrant.



4.1 Inleiding

In kwadrant 1 (noordoost) worden circa 1.000 woningen gerealiseerd, met bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte. Dit kwadrant sluit het beste aan op de bestaande kern, wat het een logisch startpunt maakt voor de ontwikkeling.

De realisatie van kwadrant 1 is voorzien tot en met 2031. Met de eerste fase wordt zo snel mogelijk gestart. Belangrijke stappen zijn reeds gezet:

- Er is uitzicht op koopovereenkomsten voor fruitteelt- en agrarische percelen, conform de vastgestelde inbrengwaarden.
- De verwerving hiervan blijft binnen het beschikbaar gestelde krediet.
- Er wordt een bouwclaimovereenkomst opgesteld voor de ontwikkeling van 900 woningen.
- De resterende 100 woningen worden door de gemeente de kavels uitgegeven. De gemeente kan deze vrij invullen.

Na de realisatie van kwadrant 1 Dronten volgt de realisatie van kwadrant 2 en verder. Waarbij enige overlap kan bestaan tussen de kwadranten, afhankelijk van de actuele (markt)omstandigheden. Ook voor deze kwadranten worden het programma en de bijbehorende grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

4.2 Maatschappelijke effecten en doelstellingen

Kwadrant 1 (noordoost) is het eerste gebied van de nieuwe wijk dat gerealiseerd gaat worden. Hiermee wordt dit dus het visitekaartje voor de nieuwe wijk. De kwaliteit van het gebied staat dan ook centraal in de uitwerking van de kaders en de doelstellingen en maatschappelijke effecten uit het Koersdocument zijn het toetsingskader.



Bij de totstandkoming van het programma is aangesloten op actuele inzichten en beleidsdocumenten van de gemeente, zoals de woonbehoefte in de gemeente en de retailvisie. Ook worden er aanvullende onderzoeken gedaan voor de wijk specifiek, zoals het bevorderen van de biodiversiteit. Daarnaast is het programma getoetst met marktpartijen, waaronder ontwikkelaars.

4.3 Programma

Het programma van Kwadrant 1 (noordoost) past binnen het overkoepelende programma voor Uitleggegebied Zuid, zoals in de hoofdstukken hierboven uitgewerkt. Er is geen reden om hiervan af te wijken. Hieronder wordt per functie (wonen, maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen) een toelichting gegeven op het programma.

Wonen

Voor het eerste kwadrant van 1.000 woningen is gekeken naar een programma om een antwoord te geven op de meest prangende woonvraag. Zoals eerder uitgelegd is de keuze voor woonproducten gebaseerd op een aantal aspecten:

- De huidige woonbehoefte in Dronten en de verwachting hoe deze de komende tijd zal ontwikkelen. Zowel de woonbehoefte van Drontenaren, als van toekomstige Drontenaren.
- Het bestaande aanbod in de gemeente. Waarbij het woonprogramma van Kwadrant 1 (noordoost) een aanvulling moet zijn.
- De grondkosten en opbrengsten per woonproduct. Met actuele referenties van Dronten en vergelijkbare gemeenten.

Voor het eerste kwadrant wordt een woonprogramma voorgesteld van:

Categorie	Product	Aantal
Sociale huur (30%)	Huur	300
Betaalbaar (40%)	Sociale koop <265.000	50
	Koop < 405.000	350
Vrije sector (30%)	Koop	300
Totaal		1000

Van deze 1.000 woningen worden 200 woningen gereserveerd die een verbijzondering aanbrengen. Bij deze woningen wordt innovatie gestimuleerd, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of ontmoeten. Dit voegt extra kwaliteit toe aan het gebied.

Daarnaast maken de 300 modulaire woningen, voortkomend uit de overeenkomst tussen de gemeente en het Rijk in het kader van Flex- en Hostcity, onderdeel uit van dit programma. Hiervoor is cofinanciering toegekend. Primair zijn deze woningen bedoeld voor Drontense jongeren, speciale

doelgroepen, ontheemden (Oekraïners) en spoedzoekers. Van de 300 woningen zijn 250 sociale huur en 50 sociale koopwoningen. De 50 sociale koopwoningen hebben een maximale prijs van € 265.000. Ondanks dat deze woningen toegerekend worden aan de betaalbare categorie, is de prijsstelling dusdanig dat ze bereikbaar zijn voor mensen met een gezinsinkomen die nog in aanmerking komt voor sociale huur. Deze woningen passen in de geest van de sociale woonopgave van Dronten.

Voorwaardelijk voor de cofinanciering zijn de volgende realisatie-deadlines:

- 200 woningen vóór 1 januari 2028
- 100 woningen vóór 1 januari 2029

Maatschappelijke voorzieningen

Met betrekking tot de voorzieningen wordt gekeken waar de behoefte ligt van de bewoners van kwadrant 1 en hoe dit past binnen de ruimtelijke opzet van Uitleggebied Zuid geheel. Er wordt ruimte gereserveerd voor een integraal kindcentrum en medische voorzieningen, al dan niet tijdelijk. In overleg met de marktpartijen wordt dit verder vormgegeven.

Ontmoeten, spelen, sporten en bewegen krijgt een bestemming in de openbare ruimte. Daarnaast worden ontmoetingsruimtes, zoals een buurthuis, gedeelde schuur of een jongerencentrum, ingetekend in het stedenbouwkundig ontwerp. Hierbij wordt ook gekeken naar dubbelgebruik van ruimtes. Zo ontstaan er per buurt verschillende 'harten' waar ontmoeting in verschillende vormen plaats kan vinden.

Commerciële voorzieningen

Ook met betrekking tot de commerciële voorzieningen voor kwadrant 1 wordt rekening gehouden met zowel kwadrant 1 (noordoost) als Uitleggebied Zuid geheel. Er wordt ruimte gereserveerd voor een supermarktvoorziening en gedeelde thuiswerkplekken. Zoals gezegd wordt de locatie van de supermarkt nader onderzocht. Hieruit zal blijken of deze een plek krijgt in kwadrant 1 of daarbuiten. Mocht dit daarbuiten vallen, wordt de gereserveerde ruimte anders ingevuld.



Wonen en werken aan de Van den Hamlaan

4.4 Vervolg

Op basis van dit programma wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het eerste kwadrant, inclusief omgevingskwaliteitsplan.