

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 890591

Documentnummer: 920966 (origineel doc.nr. 890605)

Indiener: College

Datum: 26-11-2025

Portefeuille(s): Dronten 2050

Portefeuillehouder(s): P. van Bergen

Begrotingsprogramma: 8. Volkshuisvesting, leefomgeving, stedelijke vernieuwing

Begrotingsdoel: 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners

Onderwerp Kadernotitie uitleggebied Zuid, met uitwerking van kwadrant 1 Noordoost

Te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de Kadernotitie Uitleggebied Zuid (documentnummer 894899) waarin het staande beleid is uitgewerkt en wat een verdere invulling geeft aan de maatschappelijke effecten en doelstellingen uit het Koersdocument Uitleggebied Zuid (documentnummer 726096).
2. Een beoogd woningaantal voor het gehele ontwikkelgebied van uitleggebied Zuid vast te stellen op circa 3.200 woningen.
3. Uitleggebied Zuid te ontwikkelen in vier kwadranten conform de kwadranten benoemd in de Kadernotitie Uitleggebied Zuid (documentnummer 894899).
4. De ontwikkeling van Uitleggebied Zuid, Kwadrant 1 Noordoost vorm te geven volgens de programmatische kaders uit de Kadernotitie Uitleggebied Zuid (documentnummer 894899) en daarmee 1.000 woningen te realiseren.

Inleiding

Op 8 mei 2025 heeft uw raad unaniem ingestemd met het Koersdocument Uitleggebied Zuid (documentnummer 726096), 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.

In navolging van het Koersdocument, worden in de kadernotitie de programmatische kaders voor het gehele gebied uiteengezet. Binnen deze kaders zal de realisatie van het woon- en leefgebied ten zuiden van de kern Dronten plaatsvinden. In totaal worden circa 3.200 woningen gerealiseerd, met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Dit komt neer op een gemiddelde bouwdichtheid van 20,5 woningen per hectare in het bruto plangebied¹.

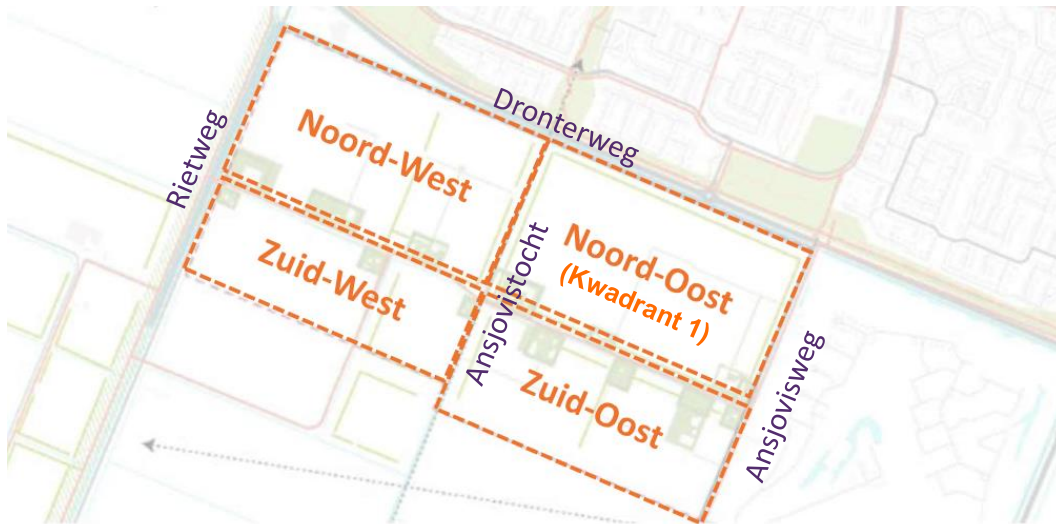
De ontwikkeling is verdeeld in vier kwadranten. Per kwadrant vindt telkens een specifieke verdieping plaats van de kaders, op basis van de actuele omstandigheden en inzichten. In de kadernotitie is de uitwerking van het eerste kwadrant Noordoost opgenomen. Ook voor de

¹ Alle bouwdichtheden in dit raadsvoorstel zijn gebaseerd op het bruto plangebied, inclusief de gronden in de kV-zone, de spuitzone en de bestaande erven. Het bruto plangebied van Uitleggebied Zuid is vastgesteld in het Koersdocument Uitleggebied Zuid (documentnummer 726096) en bestaat circa 154 hectare.

Bijlage(n):



volgende kwadranten wordt het programma ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.



Overzichtskartaal van kwadranten

Zoals uiteengezet in de Kadernotitie Uitleggebed Zuid (documentnummer 894899) worden in kwadrant 1 Noordoost 1.000 woningen beoogd. Hierbij wordt de door uw raad vastgestelde verdeling aangehouden van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% duur.

De gemiddelde bouwdichtheid ligt hoger dan het gemiddelde van het hele plangebied, namelijk 22,2 woningen per hectare. Er is namelijk gekozen voor relatief kleinere privé kavels en meer openbaar gebied, waardoor er bovengemiddeld veel publieke ruimte is voor ontmoeting, spelen, sporten en bewegen. Daarnaast worden relatief veel betaalbare woningen gerealiseerd (met dus een kleiner grondoppervlak) om aan de meest drukkende vraag op de Drontense woningmarkt te voldoen. Met name voor de doelgroep jongeren en starters.

Er is een alternatief scenario denkbaar om ook in het eerste kwadrant aan het gemiddelde van circa 20 woningen per hectare te voldoen. In dit scenario worden 100 woningen uit het betaalbare segment minder gerealiseerd, wat neerkomt op 900 woningen in het eerste kwadrant. Hierbij wordt echter afgeweken van het vastgestelde woonprogramma, met één derde sociaal, één derde betaalbaar en één derde duur.

De financiële effecten van de kaders zijn in beeld gebracht: een algemene doorkijk voor het totale gebied en een specificering voor kwadrant 1 Noordoost. De financiële inzichten worden in een apart raadsvoorstel behandeld. Gezien de marktgevoelige informatie is dit geclassificeerd als geheim. Aanpassingen aan de kaders uit de kadernotitie hebben een effect op de financiële doorrekening.

Na vaststelling van de programmatische en financiële kaders, gaat het college verder aan de slag met het vormgeven en in realisatie brengen van de nieuwe woonwijk.

Argumenten

1.1 Een bijzondere Drontense wijk blijft het uitgangspunt

Zoals beschreven in het Koersdocument wordt in de ontwikkeling van Uitleggebed Zuid



bijzondere aandacht besteed aan inzet op aspecten als brede welvaart, ecologie, sociale cohesie en toekomstbestendigheid. Dit maakt deze wijk nadrukkelijk anders dan andere wijken. Die doelstellingen vormen keiharde randvoorwaarden en zullen in het Ontwikkelperspectief, met als onderdeel het stedenbouwkundig masterplan, duidelijk te herkennen zijn. Gezien de huidige fase van kaderstelling op programma en financiën ligt de focus voor dit moment op de kwantitatieve aspecten. Deze kaderstelling vormt de basis voor de verdere uitwerking van het Ontwikkelperspectief door het college.

1.2 Het vaststellen van de kaders maakt het mogelijk om door te werken aan de ontwikkeling van circa 3.200 woningen.

Op basis van de kadernotitie werkt het college verder aan de ontwikkeling van de wijk. De eerstvolgende stap hierbij is het opstellen van het Ontwikkelperspectief, met daarin de stedenbouwkundige vertaling. Het college stelt dit document vast en zal u hierover informeren middels een raadsinformatiebrief. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet richting realisatie en de beoogde woningbouwversnelling. Om zo een oplossing te bieden aan de drukkende vraag naar woningen voor Drontenaren en toekomstige Drontenaren.

1.3 De maatschappelijke effecten en doelstellingen uit het Koersdocument blijven binnen deze kaders gehandhaafd

De kadernotitie is een voorstel voor de programmatische kaders die de verdere ontwikkeling van Uitleggebied Zuid vormgeven. De kaders zijn het resultaat van een iteratief proces, waarbij op basis van het vastgestelde Koersdocument een haalbaar plan wordt uitgewerkt. Dit wordt gedaan door de maatschappelijke doelstellingen uit het Koersdocument, de ruimtelijke kaders van het gebied en de financiële gevolgen voortdurend in samenhang af te wegen.

De programmatische kaders sluiten aan op het gemeentelijk beleid. Gedurende het gehele proces worden keuzes getoetst aan de maatschappelijke effecten en doelstellingen. Monitoring in de gebruiksfase maakt het mogelijk om te beoordelen of dit daadwerkelijk wordt gehaald en zo nodig bij te sturen.

2.1 Door circa 3.200 woningen te realiseren in Uitleggebied Zuid wordt een substantieel deel van de groeiopgave opgepakt.

In 2023 heeft uw raad richting gegeven aan de groei van Dronten. In het document 'Richting aan Groei' is besloten om circa 9.000 woningen toe te voegen aan de gemeente Dronten. Hierbij is het onderscheid gemaakt tussen inbreidingslocaties in huidige gebieden (3.000 woningen) en drie uitleggebieden rondom de kern Dronten (6.000 woningen). Voor elk uitleggebied is een bandbreedte meegegeven van 1.500 tot 2.500 woningen. Ook is een gemiddelde bouwdichtheid van 20 woningen per hectare als uitgangspunt opgenomen, om het dorpse karakter met veel ruimte, kleinschaligheid en groen te behouden en versterken.

Het uitleggebied ten zuiden van de kern Dronten is aangewezen als eerste ontwikkellocatie, waarna een voorkeursrecht gevestigd is op een groot gebied.

In mei 2025 heeft uw raad de maatschappelijke effecten in het Koersdocument vastgesteld en besloten tot een bruto ontwikkelgebied van circa 154 hectare. Alle gronden aan de westkant van de Rietweg vielen hiermee buiten het ontwikkelgebied. Daarnaast is - om de ambitie van het Koersdocument Uitleggebied Zuid te kunnen verwezenlijken - een bandbreedte opgenomen, wat binnen het koersdocument goed uitvoerbaar is, van 20 tot 30 woningen per hectare in het bruto plangebied.

Na de raadsvergadering van 8 mei 2025 is de optimalisatie gezocht tussen de



omgevingskwaliteit en de financiële haalbaarheid binnen de kaders van de maatschappelijke doelstellingen en de fysieke kaders van het plangebied. De voorgestelde circa 3.200 woningen zijn daarvan het resultaat. Hiermee wordt een substantieel deel van de circa 9.000 woningen van de groeiopgave ingevuld, met een gemiddelde van circa 20,5 woningen per hectare in het bruto plangebied.

Daarnaast wordt het dorpse, groene en ruimtelijke karakter verder versterkt door het openbaar gebied ruimer op te zetten en de privé kavels daarmee relatief kleiner te houden. Het openbaar gebied drukt namelijk een enorme stempel op de leefbaarheid van een wijk en de maatschappelijke effecten: dit is waar mensen elkaar tegenkomen, waar de natuur ruimte krijgt om te floreren, waar mensen kunnen bewegen en recreëren. Door hier extra kwaliteit aan te brengen, ontstaat een stevige ecologische en recreatieve structuur. Dit speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen rondom ontmoeten, bewegen en gezondheid in de wijk.

3.1 Door kwadrantsgewijs te ontwikkelen sluiten de kaders aan bij de actuele context.

De realisatie van het gebied vindt plaats in deelgebieden. Op basis van de bestaande kavelgrenzen, wegen en tochten is het gebied verdeeld in vier kwadranten: noordoost, noordwest, zuidoost en zuidwest. Binnen elk kwadrant worden deelgebieden gefaseerd gerealiseerd. Naar planning wordt gestart met het ontwikkelen van het noordoostelijke kwadrant 1. Van de vier kwadranten sluit kwadrant 1 het beste aan op de bestaande kern, wat het een logische keuze maakt om hier te starten.

Op basis van de actuele context worden de kaders per kwadrant nader uitgediept. Hierdoor worden woningen en voorzieningen gerealiseerd die passen bij de (markt)omstandigheden en inzichten van dat moment.

4.1 De uitwerking van het woonprogramma voor kwadrant 1 Noordoost voldoet aan gemeentelijk beleid en sluit aan bij de actuele vraag op de woningmarkt

Voor het woonprogramma van kwadrant 1 Noordoost is de verhouding van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector aangehouden. Dit is in lijn met het door uw raad vastgesteld beleid en de kaders voor de gehele wijk. In de uitwerking is gekeken naar een programma om een antwoord te geven op de meest prangende woonvraag.

De realisatie van kwadrant 1 Noordoost wordt in fases opgepakt. In totaal zullen 1.000 woningen worden gerealiseerd in dit kwadrant. De realisatie van deze woningen is voorzien van 2026 tot en met 2031.

De gemiddelde bouwdichtheid ligt in het eerste kwadrant hoger dan de 20,5 woningen per hectare van het hele plangebied. Met 1.000 woningen komt het neer op 22,2 woningen per hectare. Er is namelijk gekozen voor relatief kleinere privé kavels en meer openbaar gebied. Daarnaast worden relatief veel betaalbare woningen gerealiseerd (met dus een kleiner grondoppervlak) om aan de meest drukkende vraag op de Drontense woningmarkt te voldoen. Met name voor de doelgroep jongeren en starters.

Fase 1 (300 modulaire woningen, waarvan 250 sociale huurwoningen en 50 sociale koopwoningen) zal versneld worden gerealiseerd. Primair zijn deze woningen bedoeld voor Drontense jongeren, speciale doelgroepen, ontheemden (Oekraïners) en spoedzoekers. De 50 sociale koopwoningen hebben een maximale vrij op naam prijs van € 265.000.

4.2 De uitwerking van het voorzieningenprogramma voor kwadrant 1 Noordoost past binnen de kaders voor het gehele gebied.



Voor het voorzieningenprogramma van kwadrant 1 Noordoost zijn de kengetallen aangehouden van de kaders voor de gehele wijk. Voor de positionering wordt gekeken hoe het past binnen de ruimtelijke opzet van de gehele wijk, ook in samenhang met het bestaande Dronten-Zuid en de Golfresidentie. Dit is onderdeel van de uitwerking in het Ontwikkelperspectief.

4.3 Uw raad heeft de mogelijkheid om aan knoppen te draaien

In de Kadernotitie Uitleggebied Zuid (documentnummer 894899) voorgestelde bouwprogramma voor kwadrant 1 Noordoost is opgesteld conform de door uw raad vastgestelde kaders, als raad kunt u deze aanpassen. Bijvoorbeeld door te kiezen voor het alternatieve scenario van 900 woningen in het eerste kwadrant.

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen denkbaar:

- Woonprogramma
 - 100 sociale huurwoningen om te zetten naar sociale koopwoningen (VON < € 265.000)
 - 50 sociale koopwoningen om te zetten naar betaalbare koopwoningen (VON < € 405.000)
 - 100 sociale huurwoningen naar betaalbare koopwoningen
- Toevoeging (verdichting) van het woonprogramma (woningen per hectare)
 - 22 woningen per hectare naar 25 woningen per hectare
- Voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) in de wijk verminderen
 - Minder ruimte voor maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen, waardoor meer ruimte komt voor wonen.

Over de financiële effecten van deze knoppen wordt uw raad separaat geïnformeerd.

Kantttekeningen

1.1 De kaders uit de kadernotitie zijn opgesteld met de kennis en visie van vandaag.

De ontwikkeling van Uitleggebied Zuid zal, met in totaal circa 3.200 woningen, een meerjarig traject hebben. De (markt)omstandigheden zullen in deze tijd fluctueren. De kaders voor de gehele wijk zijn opgesteld op basis van de kennis en context van vandaag. De mogelijkheid bestaat dat deze over een aantal jaar niet meer passend blijken. Door kwadrantsgewijs te ontwikkelen, heeft uw raad de mogelijkheid om de kaders per kwadrant bij te sturen naar gelang de actuele context. Mocht er door onvoorziene omstandigheden tijdens de realisatiefase afwijkingen ontstaan die buiten de door uw raad gestelde kaders gaan, dan zal uw raad worden betrokken bij het vervolg.

1.2 De gemeente heeft geen volledige invloed op de realisatie van het programma, aangezien dit gedeeltelijk (semi-)commerciële partijen betreft.

Naast het woonprogramma worden maatschappelijke en commerciële voorzieningen voorzien voor de wijk. Op basis van kengetallen en de doelstellingen is hiervoor een programma opgesteld. Echter, dit betreft voorzieningen die door (semi-)commerciële partijen worden gerealiseerd en uitgebaat. De gemeente is dus afhankelijk van ondernemers om invulling te geven aan het voorzieningenprogramma. Na het vaststellen van het programma door uw raad wordt ruimte gereserveerd in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De realisatie vindt vervolgens plaats in afstemming met de betreffende ondernemers.

1.3 Samenhang met financieel resultaat

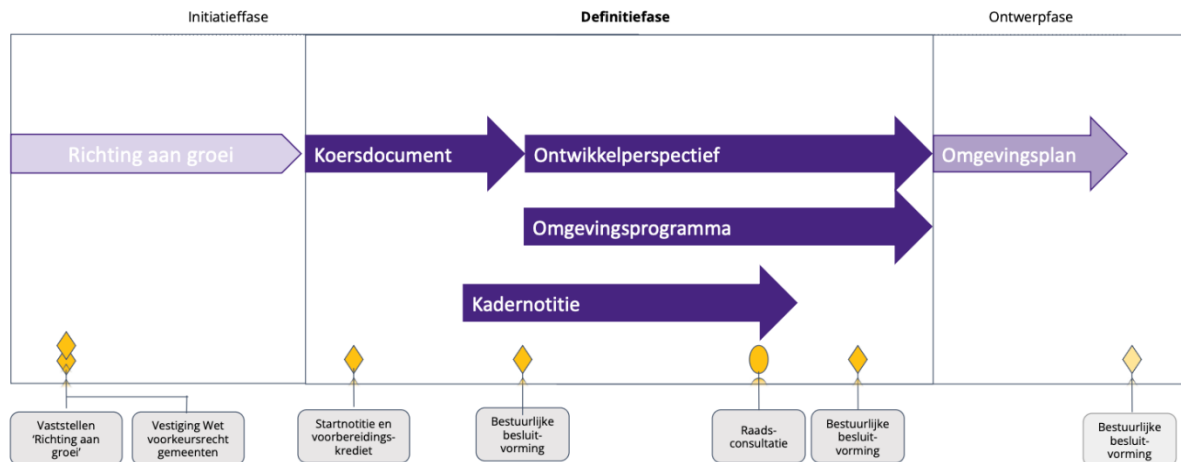
Het al vastgestelde koersdocument Uitleggebied Zuid en de nu voorliggende kaders zijn behalve voor de woon- en leefkwaliteit van het gebied ook medebepalend voor de financiële huishouding en dus het resultaat op de grondexploitatie. Wijzigingen in de kaders vertalen



zich dus ook automatisch naar een wijziging in het grondexploitatie resultaat.

Vervolg

Na het vaststellen van de kaders werkt het college volgens planning verder aan de ontwikkeling van de wijk. Zie het processchema hieronder.



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.

Daarnaast wordt gewerkt aan het Omgevingsprogramma. Dit is een instrument onder de Omgevingswet en is bedoeld ter bestending van het voorkeursrecht in het gebied. Ook deze zal in het voorjaar van 2026 aan het college worden voorgelegd. Daarmee wordt het voorkeursrecht voor drie jaar verlengd.

Het college houdt uw raad graag nauw betrokken bij het vervolgproces. Niet alleen bij de ontwikkeling in Uitleggegebied Zuid, maar bij alle ontwikkelingen binnen de groeiopgave Dronten 2050. De omvang van deze opgave en het maatschappelijk belang om versneld te ontwikkelen, kunnen aanleiding zijn voor raad en college om een adequaat overleg met vorm te geven. Bijvoorbeeld middels een Raadswerkgroep Dronten 2050. In een Raadswerkgroep gaat het om informeren en om informatie halen. Plannen en ontwikkelingen kunnen vroegtijdig in het proces met raadsleden worden gedeeld, de formele besluitvorming en het sturen gebeurt in de raadscommissie. Wanneer uw raad de vorming van een Raadswerkgroep Dronten 2050 overweegt, gaat het college hierover graag met u in gesprek.



1. Kadernotitie Uitleggebied Zuid (documentnummer 894899)

De Burgemeester,