

KOERSDOCUMENT

Uitleggegebied Zuid



COLOFON

Dit Koersdocument Uitleggebied Zuid is een co-creatie van SUDL, Studio Scale en de Gemeente Dronten.

De auteur van het Verhaal van Zuid is Merel Remkes.

Alles uit dit kader mag worden overgenomen mits de bron wordt vermeld. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Het kernteam voor dit koersdocument bestaat uit:

Jeroen Wilting (SUDL / gemeente Dronten)

Hannah de Boer (SUDL / gemeente Dronten)

Marjolein Peters (Studio Scale)

Met bijdragen van:

Erwin Zwaan

Wim Baijense

Gert-Jan Hakkers

Marc Majolée

Wieteke de Jong

Michel van der Ploeg

Nike Ruijter

Bas ten Kroode

Simon Hoekman

Johanneke Roseboom

Caro Hollebeek

Janetta de Graaf

Corlinda Ouburg

Niki Kampen

Voor vragen over dit document kunt u contact opnemen met:

Jeroen Wilting of Hannah de Boer

+ 31 (0) 302 012 734

info@sudl.nl



Koersdocument Uitleggebied Zuid

Documentnummer: 726096

Maart 2025

INHOUDSOPGAVE

Verhaal van Zuid	5
Inleiding	7
Doel van het Koersdocument	7
Gebiedsontwikkelingsproces	8
Leeswijzer	9
Deel I: Opgave	11
Drontense samenleving	13
Groeiopgave Dronten	13
Opgave Uitleggebied Zuid	14
Deel II: Effecten en doelstellingen	17
Gezondheid	20
Verbondenheid	21
Autonomie	22
Zingeving	23
Deel III: Inventarisatie	25
Toelichting plangrenzen	27
Raakvlakken met andere gebieden	27
Inventarisatie gebiedskenmerken	28
Deel IV: Ontwerputgangspunten	43
Speerpunten	45
Denkrichtingen	56
Deel V: Vervolg	59
Op naar een ontwikkelperspectief	61
Bijlage 1: Vastgestelde visiepunten 'Richting aan groei'	
Bijlage 2: Uitgangspunten beleid en visie	

***Dit is niet zomaar een wijk; dit is
misschien wel het begin van jouw verhaal.***



HET VERHAAL VAN ZUID

Dit is het verhaal van een nieuwe Drontense wijk. Een verhaal dat nog geschreven gaat worden, een naam moet krijgen, maar waar we ons nu al een voorstelling van kunnen maken. **Het is misschien wel onderdeel van jouw verhaal.**

Het is het volgende hoofdstuk in de geschiedenis van het dorp Dronten, dat ontstond in de jaren 60, en inmiddels een warme, groene gemeenschap herbergt. Nu, ruim zestig jaar later, blijft Dronten groeien. **Met de nieuwe wijk in Dronten-Zuid bouwen we voort op fundamentele waarden als verbinding, ruimte, groen en lef.** In de wijk vinden mensen met allerlei achtergronden een thuis, groeien en bloeien op, ontmoeten elkaar, creëren een gemeenschap, gaan aan het werk, omringd door groen.

De wijk is bovenal een sociale plek, waar een ontmoeting altijd dichtbij is. De openbare ruimte is als een verlengstuk van je huis; je kunt vanaf je veranda naar de burens zwaaien die langslopen of een praatje maken op het grasveld voor je huis. Misschien loop je even langs bij je buurvrouw voor een kop koffie, en wie weet past zij op je kinderen terwijl jij aan het werk bent. Een wandeling door de wijk is geen haastige tocht naar je auto; het is een kans om elkaar te leren kennen en samen herinneringen te maken. Wijkbewoners kijken naar elkaar om, en kinderen vinden volop de ruimte om op ontdekkingstocht te gaan. Voor de deur spelen de kleintjes met hun speelgoed, terwijl de grotere kinderen chillen op de speelplek om de hoek.

Het is ook een plek voor initiatieven en ondernemerschap. Met elkaar kijk je naar de behoeften die er leven en wat de mogelijkheden zijn om samen iets op te zetten. Misschien wel een moestuin, een gemeenschappelijke schuur waar je gereedschap kunt lenen, picknicktafels, een bibliotheek, een sportzaal of gedeelde werkplekken. De diverse mix van bewoners brengt allerlei verschillende talenten en energie mee. Samen geef je zin aan de buurt.

Het is een duurzame plek, een wijk die ademt en bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Er is veel ruimte voor voetgangers en fietsers, zodat bewegen vanzelfsprekend wordt. De woningen zijn gebouwd met duurzame materialen zoals hout, en de groene omgeving zorgt voor frisse lucht en een prettige plek om te wonen. We dromen van innovatieve oplossingen: wateropvang op daken, zelfvoorzienende buurten, groene gevels die de lucht zuiveren of misschien zelfs een voedselbos waar buurtbewoners samen kunnen oogsten. Hier leef je niet alleen duurzaam, maar ook gezond, met ruimte voor natuur, rust en beweging in je dagelijkse leven.

Er is verbinding tussen de woningen en de natuur. De straten zijn geen grijze asfaltlinten met afgesloten tuinen; het zijn voornamelijk onverharde paden door groen, die de wijk een landschappelijk gevoel geven. Je stapt je huis uit, hoort de vogels fluiten, er ritselt een egeltje in het struikgewas.

Er is verbinding met de rest van het dorp en de bestaande voorzieningen. Je gaat op je fiets naar de Meerpaaldagen in de zomer, en mensen uit West nemen Zuid mee in hun hardlooperdorpje. Je groenten haal je het liefste bij het winkeltje op de hoek, maar voor die heerlijke notenkraam fiets je graag een stukje naar het centrum.

En er is verbinding met het verleden; de geschiedenis blijft voelbaar in de nieuwe wijk. De fruitteelt, die verweven is met het DNA van Dronten, krijgt een zichtbare plek; er blijven wat fruitbomen behouden en de boerderijen worden geëerd. Het verleden inspireert ons om vooruit te kijken en te bouwen aan een nieuwe toekomst.

Dit is niet zomaar een wijk; dit is misschien wel het begin van jouw verhaal.



Luchtfoto van het plangebied (beeld Hofstra Heersche landschapsarchitecten)

INLEIDING

De gemeente Dronten is volop in ontwikkeling. Eén aspect daarvan is de gebiedsontwikkeling ten zuiden van de kern Dronten, waar de komende jaren een woonwijk wordt gerealiseerd. Het gebied 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. Nu en in de toekomst. Dit document zet de koers.

Doel van het Koersdocument

Belangrijk om hierbij te benadrukken is dat de nieuwe te bouwen wijk niet ontworpen wordt op een 'leeg canvas'. Het plangebied is geworteld in historie, zowel sociaal-cultureel (een geschiedenis van pioniers en fruittelers) als ecologisch (een rijke kleigrond met fruitbomen, elzen, kavelsloten en tochten). Dit is een historie waar de Drontenaren trots op kunnen zijn. Een centraal onderdeel van het koersdocument is dan ook uiteenzetten wat er al is om dit vervolgens te versterken en hierop door te bouwen.

Het doel van dit koersdocument is meerzijdig: (1) een analyse verschaffen van het plangebied; (2) een richting schetsen voor de leefomgeving op basis van doelstellingen; (3) inspiratie opdoen bij bestaande projecten en plannen; en (4) een doorkijk bieden voor de verdere uitwerking.

Het koersdocument is hiermee kaderstellend voor het programma 'Zuid' en dient als basis voor de verdere uitwerking van het ontwikkelperspectief en de beoogde versnelling. Dit ontwikkelperspectief dient als basis voor het omgevingsplan. Aan de integrale doelen en kaders in dit document kunnen wij de toekomstige plannen (realisatie plannen

van ontwikkelaars) en keuzes blijven toetsen. En tegelijkertijd ruimte overlaten voor flexibiliteit, zodat de wijk ook over verloop van tijd aan blijft sluiten bij de wensen en behoeften van inwoners en de gemeente.

Dit koersdocument is het resultaat van een integraal proces. Het is de bestuurlijke vertaling van wat de samenleving de gemeente heeft meegegeven. De samenleving is zowel het vertrekpunt als het doel. De belangrijkste visiestukken die zijn meegenomen, zijn:

- *Richting aan groei (2023)*
- *Woonperspectief Dronten (2023), inclusief Strategisch beleidskader woonperspectief (2024)*
- *Strategisch beleidskader Economie (2025)*
- *Programma Retail (2025)*
- *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 koers is een integrale vertaling van verschillende perspectieven, visiestukken en beleid, in verbinding met de praktische werkelijkheid. De verschillende beleidsdomeinen van gebiedsontwikkeling en sociaal domein zijn hierin vertegenwoordigd.

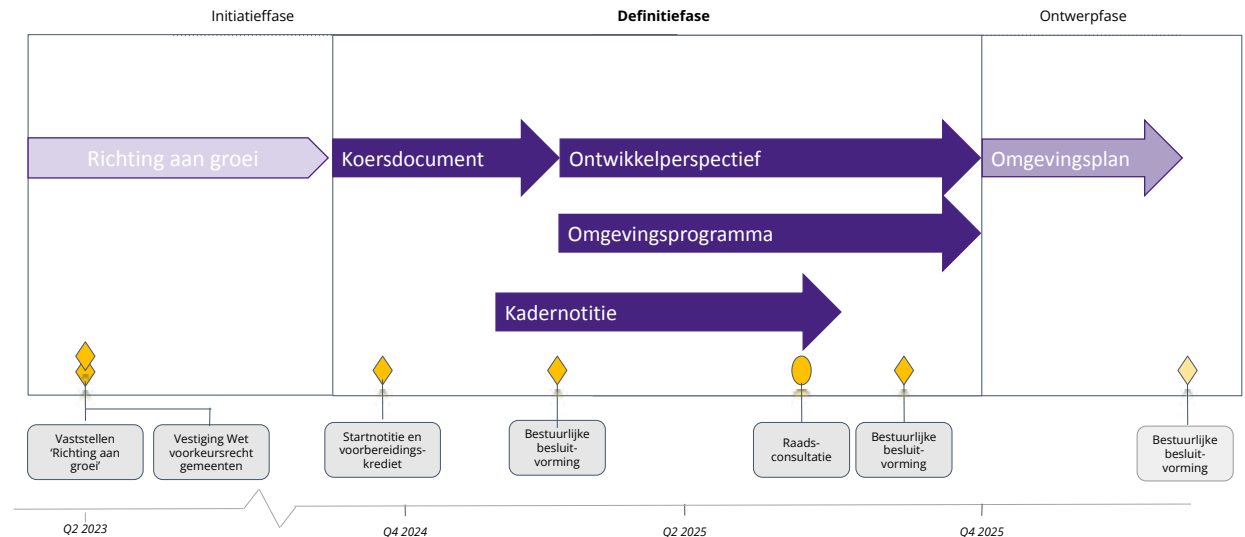
Gebiedsontwikkelingsproces

In de startnotie¹ staat het gehele proces van de gebiedsontwikkeling beschreven. Dit koersdocument is onderdeel 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.

Het eindresultaat van deze fase is een integraal ontwikkelperspectief voor Uitleggegebied 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.

We kiezen in dit proces om te beginnen met het vaststellen van doelstellingen en een koers voor de verdere uitwerking. Deze doelstellingen blijven namelijk relevant, ook met de snelheid van ontwikkelen zoals we deze nu kennen. De verdere uitwerking van de doelstellingen staat centraal in de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling. Dit document blijft dan bestaan als houvast: hetgeen waar we op koersen.



Processchema

¹Gemeente Dronten, "Startnotitie uitleglocatie 'Dronten-Zuid': naar een integraal ontwikkelperspectief voor uitleggegebied 'Dronten-Zuid'" (2024)

Leeswijzer

Het koersdocument voor Uitleggebied Zuid mag dus beschouwd worden als het fundament van de ontwikkeling van het gebied. Het is zowel een beschrijving van het gebied zoals het nu is, met alle kansen en uitdagingen, als een toekomstbeeld van wat het kan worden.

Het koersdocument is opgedeeld in vijf delen:

- Deel I: Opgave;
- Deel II: Effecten en doelstellingen;
- Deel III: Inventarisatie;
- Deel IV: Ontwerpuitgangspunten;
- Deel V: Vervolg.

In het eerste deel worden de kernwaarden van de gemeente Dronten uiteengezet en wordt de opgave toegelicht waar de gemeente nu voor staat. Hierin zijn een aantal beleidsuitgangspunten en visies opgenomen, die het fundament vormen voor alle ontwikkelingen in de gemeente.

Vervolgens wordt in het tweede deel de integraliteit gezocht. Hier worden de maatschappelijke effecten en doelstellingen voor een nieuwe Drontense wijk toegelicht. Hoe kunnen we als gemeente het geluk van bewoners optimaliseren? Deze vraag staat hier centraal. Deze doelstellingen vormen het toetsingskader voor de ontwikkelingen in de gemeente.

In het derde deel wordt het ontwikkelgebied Zuid nader bekeken. Dit begint met een afbakening van het plangebied, waarna een ruimtelijke en sociaalhistorische inventarisatie wordt gemaakt van het bestaande gebied. Dit resulteert in een aantal gebiedsspecifieke kaders, die de context vormen voor de uitwerking van de plannen.

In deel vier wordt een concretiseringsslag gemaakt, door de doelstellingen voor de wijk te combineren met de gebiedsspecifieke kaders. Hieruit volgen een aantal ontwerpprincipes en -richtingen.

Het koersdocument wordt in het vijfde deel afgesloten door de vervolgstappen van de gebiedsontwikkeling inzichtelijk te maken.

In dit document wordt de werktitel voor de gebiedsontwikkeling gebruikt: Uitleggebied Zuid. Dit wordt uiteraard niet de naam van de toekomstige wijk. De daadwerkelijke naam zal in de komende maanden worden gekozen, samen met de inwoners van Dronten.



Culemborg, EVA Lanxmeer

DEEL I

Opgave





Visie woningbouw, uit "Richting aan groei" (Gemeente Dronten en BVR, beeld BVR)



Uitleggebied Zuid als één van de kansrijke ontwikkellocaties, uit "Richting aan groei" (Gemeente Dronten en BVR, beeld BVR)

DEEL I | OPGAVE

De ontwikkeling in Uitleggebied Zuid is onderdeel van de grotere ontwikkelopgave van de gemeente. Een centraal doel is het versterken en verrijken van de Drontense samenleving. In dit deel worden de kernwaarden van de Drontense samenleving uiteengezet en wordt de ontwikkelopgave verder toegelicht.

Drontense samenleving

In de gemeente Dronten ontwikkelen mensen zich. Als individu, maar ook als deelnemer aan en onderdeel van de samenleving². Juist die sterke gemeenschap is wat Drontenaren³ waarderen in hun leefomgeving. In een sterke samenleving kijken mensen naar elkaar om en helpen elkaar, én krijgen mensen voldoende ruimte voor persoonlijke groei en eigenheid.

Het aantal inwoners in de gemeente Dronten gaat de komende tijd dus substantieel groeien. Deze keuze betekent meer dan het bouwen van woningen. Er moet voldoende ruimte zijn voor ontmoeting, ontspanning, mogelijkheden voor onderwijs, werkgelegenheid en ondersteuning en begeleiding vanuit de gemeente aan maatschappelijke partners. De gemeente Dronten stelt zich dan ook als doel om voort te bouwen op de sterke bestaande samenleving. Een plek waar inwoners zich thuis voelen in hun omgeving en kunnen floreren. Dronten blijft Dronten.

Drontense principes

Maar wat maakt Dronten dan Dronten? Dit wordt samengevat in de Drontense principes. Deze beschrijven de kwaliteiten van de gemeente, de kenmerken die inwoners graag zouden blijven behouden. Het gaat om de volgende vijf principes: mensen maken de samenleving; onze basis is groen; we koesteren het dorpse karakter; Dronten geeft je de ruimte; we tonen lef.



Groeiopgave Dronten

De druk op de woningmarkt in Dronten is groot. Voor starters, studenten, spoedzoekers en ouderen met veranderende woonwensen zijn vrijwel geen (betaalbare) woningen voorhanden. Dit komt mede omdat de gewenste doorstroming op de woningmarkt stagneert. De gemeente wil hiervoor een oplossing bieden.

In juni 2023 heeft de gemeenteraad van Dronten het visiedocument 'Richting aan groei'⁴ vastgesteld en daarmee besloten om te groeien naar een inwoneraantal van 60.000. Hiervoor zullen in de komende jaren ongeveer 9.000 woningen worden gerealiseerd waarvan ongeveer 6.000 woningen op nieuwe uitleglocaties rondom de kern Dronten. Een derde hiervan bestaat uit autonome groei, wat betekent dat twee derde van de nieuwe inwoners van elders komt.

²Gemeente Dronten. "Mensen maken de samenleving: Strategisch beleidskader Sociaal Domein 2025-2028" (2024)

³In dit document verwijst 'Drontenaren' naar inwoners van de hele gemeente, dus Swifterbant, Biddinghuizen en Dronten.

⁴Gemeente Dronten & BVR Adviseurs, "Richting aan groei: een visie op de woningbouwopgave en locatiestudie voor de gemeente Dronten tot 2050" (2023)

Bij het besluit om te groeien heeft de gemeenteraad bepaald dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. De groei moet in dienst staan van de Drontense beleidsdoelen en de Drontense principes zijn leidend. Zie Bijlage 1 voor een samenvatting van de vastgestelde visie. Door de gebieden ten noorden, ten oosten en ten zuiden van de kern Dronten aan te wijzen als woningbouwlocaties kan deze groeiambitie worden gefaciliteerd. Elk van de gebieden krijgt haar eigen kwaliteiten, die complementair zijn aan elkaar. In Biddinghuizen en Swifterbant ligt de focus, naast de huidige uitleggebieden Swifterbant-Zuid en De Graafschap, op het toevoegen van kwaliteit binnen de kernen en de ontwikkeling van woningen dichtbij voorzieningen.

Het project Dronten 2050 overziet de groeiopgave. De groeiopgave moet niet alleen zorgen voor meer woningen en dus inwoners, maar is juist ook gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving voor de inwoner. De Drontense beleidsdoelstellingen en visies vormen daarvoor de leidraad. Zie Bijlage 2 voor een toelichting.

Opgave Uitleggebied Zuid

De ontwikkeling van het uitleggebied ten zuiden van de kern Dronten is onderdeel van de overkoepelende groeiopgave van de woningbouw: Dronten 2050. De realisatie van de gebiedsontwikkeling draagt bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. De ontwikkeling van Uitleggebied Zuid zal in delen worden opgepakt. Hierbij wordt invulling gegeven aan de in dit deel beschreven uitgangspunten.

In de gehele wijk zal een substantieel aandeel van de woningbouwopgave worden gerealiseerd in de komende 15 jaar. In fases laten we het gebied ten zuiden van de Dronterweg verschieten van kleur: van agrarisch – voornamelijk fruitteelt – naar een woonbestemming met bijbehorende voorzieningen.

In de volgende delen wordt de opgave in Uitleggebied Zuid verder uitgediept.



Tijdelijke woningbouw in Haarlem (foto door Anna Odulinska)

Ontwikkelfase 1

De eerste fase van Uitleggebied Zuid zal bestaan uit 300 modulaire woningen die allen in de betaalbare categorie vallen. Deze woningen worden versneld gerealiseerd, om aan de drukkende vraag van Drontenaren te voldoen. In 2026 zijn al deze woningen beschikbaar voor de Drontense woningmarkt.

Van de 300 modulaire woningen zijn er 230 bestemd voor de doelgroepen die staan te springen om een woning in Dronten, zoals jongeren, mensen met een maatschappelijk beroep en spoedzoekers en daarnaast zijn er 70 bestemd voor ontheemden voor een periode van circa twee jaar en komen daarna beschikbaar voor andere doelgroepen.

De woningen blijven in eerste instantie voor 15 jaar staan en zullen vervolgens elders een permanente plek krijgen. Naast dat deze 300 woningen ruimte creëren op de Drontense woningmarkt, vormen ze een belangrijke eerste stap voor de nieuwe wijk. De woningen en openbare ruimte van Ontwikkelfase 1 zijn namelijk het visitekaartje en de bewoners die hier vanaf het begin komen wonen leggen de bouwstenen voor de vitale samenleving die in de wijk zal ontstaan.

Aan de basis van het gebied liggen dan ook de Drontense principes en de doelstellingen zoals beschreven in dit Koersdocument. Hiermee staan kwaliteit en uitstraling centraal, ondanks de snelle realisatie.

Impressie Uitleggegebied Zuid, uit "Richting aan groei" (beeld BVR)





Het plangebied is geworteld in historie.

DEEL II

Effecten en doelstellingen





*Het gebied wordt een leefomgeving die voortbouwt
op de bestaande Drontense samenleving.*

DEEL II | EFFECTEN EN DOELSTELLINGEN

De gemeente Dronten kiest voor een integrale benadering van gebiedsontwikkeling. Het doel is om in Uitleggegebied 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. Dit is een doorvertaling van gemeentelijk beleid en visies, die gedeeltelijk tot stand gekomen zijn in participatie met de samenleving. Tussen de doelstellingen is geen prioritering gemaakt. Alle doelstellingen zijn even belangrijk. In de praktijk zullen doelen soms schuren en botsen. Er zullen dan in overleg keuzes gemaakt moeten worden voor de richting die het beste overeenkomt met de meeste doelen, met een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement.



Initiatievenroute Samenactief (Ben Eekhof fotografie)



In de doelstellingen staat het geluk van bewoners centraal. Geluk is een persoonlijk gevoel, iets wat je als individu ervaart. Toch zijn er een aantal randvoorwaarden te onderscheiden die dit gevoel kunnen stimuleren. De aspecten van geluk die wij voor Uitleggegebied Zuid hanteren, zijn: gezondheid, autonomie, zingeving en verbondenheid. Deze vier aspecten overlappen en versterken elkaar. Een hoge mate van verbondenheid zal bijvoorbeeld ook leiden tot een betere gezondheid, en andersom. Op de volgende pagina's worden de vier aspecten los toegelicht en uitgewerkt in specifieke effecten en doelstellingen.

Door geluk centraal te zetten wordt Uitleggegebied Zuid een leefomgeving die gezondheid, verbondenheid, autonomie en zingeving stimuleert. Waar mensen niet alleen wonen, maar ook floreren.

Gezondheid

Gezondheid is cruciaal om geluk te ervaren. Volgens de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) wordt gezondheid gedefinieerd als: "Een toestand van volledig fysiek, mentaal en sociaal welzijn, en niet slechts de afwezigheid van ziekte of gebrek."

Gezondheid is dus het goed functioneren van het lichaam, inclusief een sterk immuunsysteem, een gezonde levensstijl (zoals goede voeding, voldoende beweging en slaap) en het vermogen om fysieke uitdagingen te weerstaan. Maar ook emotionele stabiliteit, veerkracht en het vermogen om met stress om te gaan.

Gezondheid komt van binnenuit én wordt beïnvloed door de kwaliteit van de leefomgeving. Een gezonde leefomgeving leidt tot gezonde bewoners. Dit aspect van geluk behelst dus zowel persoonlijke gezondheid, als gezondheid van de leefomgeving.

Het RIVM definieert een gezonde leefomgeving als volgt: "Een gezonde omgeving is schoon en veilig, beschermt tegen gezondheidsrisico's en stimuleert beweging en ontmoeting". Daarnaast betekent een gezonde leefomgeving ook een ecosysteem dat in balans is, met een diversiteit aan bomen, planten en dieren en een gezonde bodem. Dit ecosysteem is vruchtbaar, zorgt voor een goede waterhuishouding en is bestand tegen klimaatverandering.

Effect 1: De wijk draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier.

De volgende doelstellingen zijn daarbij 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 klimaatadaptief 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.



Natuurlijk spelen in Almere Duin; beeld Maarten Feenstra



Verbondenheid

Een gevoel van verbondenheid bevordert het welzijn, vermindert gevoelens van eenzaamheid en stress, en versterkt het gevoel van eigenwaarde. Het is een fundamentele menselijke behoefte en daarmee een cruciaal aspect van geluk.

Mensen ervaren verbondenheid op verschillende niveaus, met sterke en zwakke banden: waardevolle vriendschappen, een vitaal verenigingsleven, een praatje met de buren, maar ook het groeten van een onbekende op straat. Juist die vluchtige contacten zijn het fundament voor sociale netwerken in buurten⁵. Daarnaast speelt ook de verbondenheid met de leefomgeving een belangrijke rol: het gevoel van thuishoren op een bepaalde plek.

Een verbonden samenleving is een samenleving waarin mensen elkaar ontmoeten, kennen en naar elkaar omzien. In de Drontense Principes wordt dit omschreven als het 'dorpse karakter'. Om verbondenheid – op verschillende niveaus – te stimuleren, is het van belang dat er voldoende ruimte is voor ontmoeten. Daarnaast draagt ook kleinschaligheid hieraan bij. Mensen kunnen maximaal 150 stabiele sociale relaties⁶ onderhouden. Binnen dit aantal kunnen mensen betrokkenheid tonen en begrip houden voor elkaar.

Effect 2: Bewoners voelen zich verbonden met de mensen en de omgeving op buurt-, wijk- en gemeenteniveau.

De volgende doelstellingen zijn daarbij 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.



Verbondenheid in de wijk Eurowoningen in Leusden



⁵ Platform 31, "Ontwerp voor ontmoeten" (2021)

⁶ Het nummer van Dunbar

Autonomie

Autonomie is het vermogen en de vrijheid om zelfstandig beslissingen te nemen en verantwoordelijkheid te dragen voor die keuzes. Zo kunnen mensen zich persoonlijk ontwikkelen en dat zorgt voor een gevoel van controle over het eigen leven: zelfredzaamheid. De mate van autonomie verschilt van persoon tot persoon, gebaseerd op ieders wensen en persoonlijke omstandigheden. Het is wel van belang dat een ieder toegang heeft tot benodigde voorzieningen en (financiële) middelen om vrijheid en verantwoordelijkheid te kunnen ervaren.

Daarnaast dragen sociale structuren hier enorm aan bij. Mensen leven niet solitair. Op sommige momenten en op bepaalde vlakken hebben mensen hulp nodig, die anderen binnen een gemeenschap kunnen bieden. Mensen binnen een buurt of een wijk kunnen elkaar helpen. We spreken daarom van samenredzaamheid: het gezamenlijke vermogen van mensen binnen een gemeenschap of samenleving om zichzelf en elkaar te helpen bij het omgaan met uitdagingen, problemen en behoeften. Samenredzaamheid legt de nadruk op samenwerking en solidariteit, waarbij individuen, groepen en organisaties bijdragen aan het welzijn van elkaar en de weerbaarheid van de gemeenschap als geheel. Zo ontstaan vitale wijken.

In de context van gebiedsontwikkeling is het dus van belang om zowel de autonomie van individuele bewoners te stimuleren, als van de gemeenschap.

Effect 3: De wijk vormt een samenredzame samenleving, waarin elk individu in hun kracht staat.

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.



Bewonersinitiatief in de wijk EVA-Lanxmeer in Culemborg



Zingeving

Zingeving verwijst naar het proces waarin mensen betekenis geven aan hun leven. Dit kan betrekking hebben op persoonlijke doelen of ambities, maar ook op relaties of het bijdragen aan een groter geheel. De invulling hiervan varieert sterk van persoon tot persoon. Het ervaren van zingeving – met welke invulling dan ook – draagt bij aan een gevoel van voldoening en geluk.

In de context van gebiedsontwikkeling impliceert zingeving ook dat bewoners de kans krijgen om actief bij te dragen aan en invloed uit te oefenen op hun wijk, waardoor ze deze echt als hun eigen plek ervaren.

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.



Initiatievenroute Samenactief





Van den Hamlaan, picknickplek halverwege (foto Dick van de Graaf)



Ansjovistocht (foto Dick van de Graaf)



Bedrijven aan Van den Hamlaan (foto Dick van de Graaf)



Rietweg (foto Dick van de Graaf)

DEEL III

Inventarisatie





DEEL III | INVENTARISATIE

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente in juni 2023 op 225 hectare de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd. Voor de geplande woningbouw in Uitleggegebied Zuid volstaat echter een kleiner gebied. Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling wordt daarom verkleind. In dit deel wordt de afbakening van het plangebied toegelicht. Vervolgens wordt een globale inventarisatie van dit gebied geschetst, wat resulteert in een aantal ruimtelijke kaders voor ontwikkeling.

Toelichting plangrenzen

Het uiteindelijke plangebied wordt begrensd door de Palingtocht, Ansjovisweg, Rietweg en de zuidelijke grens van het Wvg-gebied. Gronden met Wvg aan de westzijde van de Rietweg vallen daarmee buiten het plangebied. Met deze afbakening worden de stedenbouwkundige structuren van het gebied gevolgd en wordt rekening gehouden met de indeling van percelen.

De gebiedsontwikkeling staat niet op zichzelf maar sluit zoveel mogelijk aan bij de dorpskern van Dronten. Er wordt met name verbinding gezocht met de aangrenzende buurten De Landmaten, De Manege en De Kruidentuin. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Golfresidentie.

In het plangebied moet rekening worden gehouden met een aantal beperkingen die in de volgende paragraaf in beeld worden gebracht. Het gaat bijvoorbeeld om de zone rondom de 150 kV-hoogspanningsleiding (kV-zone) en de spuitzones aan de zuid- en westkant. Binnen deze zones is woningbouw niet toegestaan, waardoor deze gebieden een alternatieve invulling krijgen. Het bruto plangebied voor Uitleggegebied Zuid beslaat

ongeveer 154 hectare. Binnen dit gebied wordt de nieuwe wijk gerealiseerd. Er wordt rekening gehouden met de bestaande erven en haar structureren, door deze zoveel mogelijk te integreren in het plan. Na aftrek van de kV-zone, de spuitzones en de bestaande erven resteert een netto plangebied van 113 hectare voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Zie de afbakening hiernaast.

Raakvlakken met andere gebieden

Bij de zuidelijke uitbreiding wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande wijken en structuren. Dit betekent dat de ruimtelijke inpassing niet ophoudt bij de grenzen van het plangebied. Juist de zones die zich bevinden tussen het netto plangebied en de bestaande dorpskern kunnen van grote betekenis zijn bij het borgen van aansluiting. Ze vormen als het ware het cement tussen de bestaande wijken en de nieuwe wijk.

In het bijzonder benoemen we hier de zone rondom de Dronterweg (tussen de bestaande wijken en het plangebied), tezamen met de veiligheidszone van de hoogspanningsleidingen die door het gebied lopen. Dit mag niet als barrière ervaren worden, maar moet juist ondersteunend zijn aan de maatschappelijke doelstellingen van de nieuwe wijk.

Door het toevoegen van de wijk, zal ook de wijk Golfresidentie beter verbonden worden met de rest van de kern Dronten. De wijk de Golfresidentie zal kunnen profiteren van verbeterde infrastructuur richting de rest van de dorpskern. Extra aandacht zal worden besteed aan de verkeersafhandeling op de Ansjovisweg. Daarnaast neemt met het toevoegen

van deze wijk, het draagvlak voor voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) neemt toe in haar directe omgeving.

Naast ruimtelijke raakvlakken zijn er ook programmatische raakvlakken. Bijvoorbeeld op het gebied van recreatie en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Hier zal, op basis van de behoefte van Uitleggegebied Zuid en overkoepelend, een programma voor gerealiseerd worden. De omvang en locatie hiervan moet worden afgestemd met die van de omliggende woonwijken.

Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied het project “Het Groene Brein” (HGB) voorzien. De definitieve begrenzing is op dit moment nog onderwerp van gesprek, maar mogelijk zal HGB aansluiten bij het ontwikkelgebied bij de Rietweg. Met HGB brengen we een aantal hoofdthema's in een integrale gebiedsontwikkeling in samenhang bij elkaar. Landschapsontwikkeling met aandacht voor natuur vermengt zich met meer agrarische toepassingen, zoals die van een 'genenbank'. Ook vindt vermenging plaats met agrarische innovaties van techniek tot natuurinclusieve landbouw (passende bij de doelstellingen 2050 en de daarop ook gebaseerde economische visie). Stakeholders hier zijn onder andere de Warmonderhof en de Aeres Hogeschool⁷. Met al deze elementen wordt er ook ingezet op een stuk openbaar buitengebied dat voor de inwoners van de gemeente een plek voor ontspanning en bewegen kan zijn.

Inventarisatie gebiedskenmerken

Uitgangspunt van de kwalitatieve groeiopgave is het versterken van het Drontense karakter. Bij de ontwikkeling van het plangebied moet dus verbinding worden gezocht met de kenmerken die het gebied karakteriseren. Dit omvat cultuurhistorische kenmerken, landschappelijke kenmerken en ruimtelijke structuren. Daarnaast kent het plangebied een aantal (milieu-)technische beperkingen die van invloed zijn op de plannen. Met name op het

gebied van belemmeringen heeft al een analyse plaatsgevonden bij de totstandkoming van 'Richting aan groei'.

Hieronder zijn de bestaande kenmerken uiteengezet. Deze kenmerken schetsen de context voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De kaart hiernaast verschaft een totaalbeeld aan ruimtelijke kaders.



Hoekverdraaiing Van den Hamlaan (foto Dick van de Graaf)

⁷ Er zijn meer betrokken partijen, dit zijn onder andere en niet limitatief Provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, Stichting participatie Wissentbos, Waterschap.



Kaders voor ontwikkeling

LEGENDA

-  aansluiting op bestaande wijken
-  doorzetten groenstructuren
-  fietsverbinding versterken
-  multifunctionele bosrand tpv spuitzone
-  parkstructuur tpv 150 kV zone
-  uitbreiding waterstructuur
-  integratie boerenerven
-  versterken elzenhagen
-  Van den Hamlaan als drager
-  Plangrens



LEGENDA

- waardevolle elzenhagen/singels
- hagen/singels van een snelgroeiende conifeer, te vervangen door elzenhaag/singel
- andere waardevolle bomen en schuren

Waardevolle bestaande groenstructuren. Bron: Wim Baijense

Cultuurhistorie

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 plangebied bevindt zich ten zuiden van de Dronterweg en tussen de Rietweg en de Ansjovisweg in de nabijheid van het Wisentbos.

Kenmerkend voor dit gebied is het kleinschalige landschap van de fruitteelt. De kavelmaat is hier kleiner dan elders, dit is geredeneerd vanuit de efficiëntie van de fruitteeltbedrijven. De bomen zijn zoveel mogelijk in noord-zuidrichting geplant. Binnen het plangebied zijn er nog oorspronkelijke structuren en elementen te herkennen die refereren aan de functie van de tuinbouw. Dit geldt voor een deel van de oorspronkelijke schuren, bomen en elzenhagen.

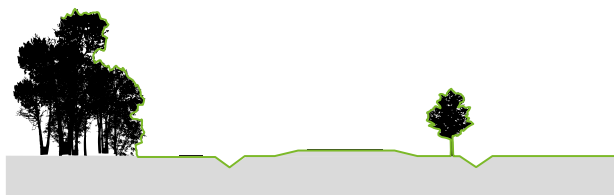
Deze van oorsprong opgezette structuren sluiten goed aan bij de menselijke maat van de woonomgeving. Bomenlanen verbinden de kernen in de polder.



Elzensingel langs Dronterweg (foto Dick van de Graaf)



Basisprofiel Van den Hamlaan
(uit: Landschappelijke kwaliteit Oostelijk Flevoland, Hofstra Heersche landschapsarchitecten)



Structuurdragers binnen de voorkomende profielen: laanbeplanting, erfsingels en elzensingels behorend bij het fruitteeltgebied.
(uit: Landschappelijke kwaliteit Oostelijk Flevoland, Hofstra Heersche landschapsarchitecten)





LEGENDA

- Groenstructuren Dronten
- Autowegen
- Voetpaden
- Fietsroutes
- Boeren erven
- Bomenrij langs Rietweg
- Elzensingels
- Waterstructuren
- Zichtlijn
- Plangrens

Inventarisatie ruimtelijke structuren

Ruimtelijke structuren

De Dronterweg is vormgegeven als ruim opgezette weg met bomen aan weerszijde die de ruimtelijke beëindiging van de dorpskern vormt. De Golfresidentie is vooralsnog de enige buurt die de sprong over de provinciale weg al heeft gemaakt. Tussen de weg en de woonwijken is een parkrand gerealiseerd als een groene bufferzone. De parkrand is wisselend open (bij de Landmaten en de Manege) of meer bosachtig (bij de Landstreken) aangeplant. Hier onttrekt het groen de bebouwing nagenoeg aan het zicht. Een deel van de woningen is georiënteerd op deze parkrand, maar er zijn ook woningen die juist de achterzijde hebben aan de groene zone.

Tussen de bestaande wijken is er een sterke groenstructuur die in verbinding staat met het Van Veldhuizenbos en vervolgens het Wisentbos. Momenteel wordt deze structuur onderbroken door de Dronterweg. Deze provinciale weg heeft een open profiel met aan de zuidkant een enkele rij lindes en daarachter de elzenhagen van de aangrenzende kavels.

Het landschap van het plangebied kenmerkt zich door de kleinere maat van de kavels, waarvan de erven bewust schuin tegenover elkaar zijn gepositioneerd. Daarnaast zijn de hagen rondom de fruitteeltgebieden een onderscheidende factor. Deze hagen vormen eigenlijk een compensatie voor de grootschalige boscomplexen die hier niet zijn verwezenlijkt. De fruitteeltgebieden dragen bij aan een kleinschalig landschap. Er is sprake van een aantal zorgvuldig gecomponeerde ruimtes met daarin 'eilanden van groen'.

Deze beleving van de polder is bijvoorbeeld te zien vanaf de Ansjovisweg ter plaatse van de entree naar de golfresidentie. Op de grens van het fruitteeltgebied met het akkerbouwlandschap wordt het zicht over de polder begeleid door de elzensingels van het fruitteeltgebied en de erfbeplanting van de akkerbouwbedrijven aan de Ansjovisweg. De laanbeplanting van de Rietweg vormt een stevige achtergrond in het landschappelijk decor.

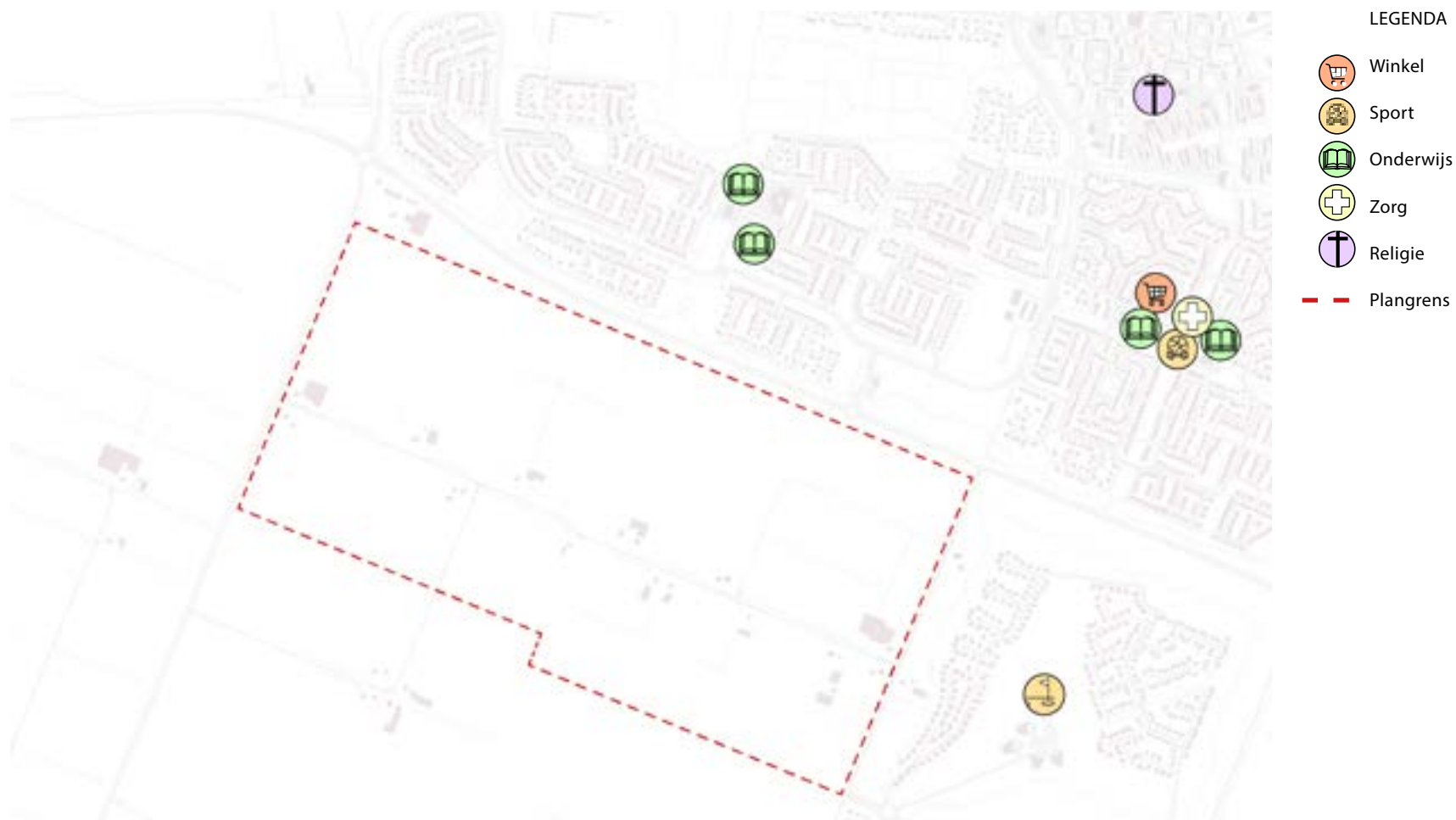
Het gebied was naast fruitteeltgebied bedoeld als aantrekkelijk uitloopegebied voor de bewoners van Dronten. Doordat de vraag naar fruitteeltbedrijven tegenviel is de zone uiteindelijk kleinschaliger gebleven dan aanvankelijk voorzien. De laanbeplanting en elzensingels vormen de belangrijkste structuurdragers binnen het gebied.

Opvallend langs de Van den Hamlaan is juist de afwezigheid van een stevige singel langs de fruitteeltbedrijven. Hier valt op de kavels de beplanting van grote, fraaie solitaire bomen en boomgroepen op. Het zijn 'boeketten' die in het kleinschalige landschap van singels en boomgaarden staan en daarmee bepalender zijn dan de bebouwing op de erven.

In het midden van de Van den Hamlaan, ter plaatse van de Ansjovistocht, maakt de weg een kleine knik. Deze subtiele beweging creëert een bijzonder moment en een welkome afwijking van de elders rechtlijnige structuur van het gebied. In de overhoeken ontstaat een kleinschalige centrale groene ruimte. Het totaal van deze kenmerken maakt de Van den Hamlaan en aangrenzende agrarische percelen een waardevolle en te behouden structuur in het gebied.



Van den Hamlaan, geen singel aan weerszijden (foto Dick van de Graaf)



Maatschappelijke en economische voorzieningen

Maatschappelijke en economische voorzieningen

In de bestaande wijken zijn enkele clusters met voorzieningen. Aan het Sparlinghof zit een klein winkelcentrum (winkelcentrum Dronten-Zuid) met een supermarkt en een aantal kleine winkels zoals een bakker. Rondom dit winkelcentrum bevinden zich maatschappelijke voorzieningen zoals meerdere basisscholen, een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk en een sportzaal. Rondom deze voorzieningen speelt verkeers- en parkeercongestie een rol. Tevens zullen deze voorzieningen de komende jaren mogelijk veranderen door het mogelijk samengaan van scholen in een kindcentrum en wensen rondom de bedrijvigheid in dat gebied.

Naast de groene zone tussen De Landmaten en De Manege is er nog een cluster met twee basisscholen. Binnen het plangebied is er bedrijvigheid in de vorm van een aantal fruitteeltbedrijven, en daarnaast de Pruimenpot (zorgboerderij met boerderijwinkel).

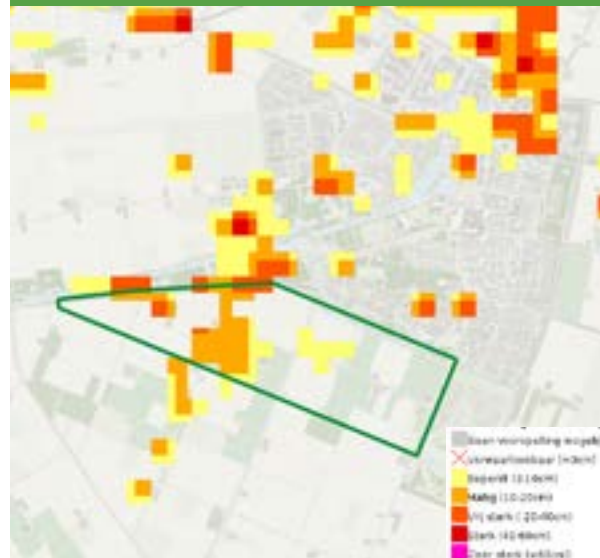


De Pruimenpot, zorgboerderij met boerderijwinkel langs Van den Hamlaan (foto Dick van de Graaf)

BODEM - GEOMORFOLOGIE



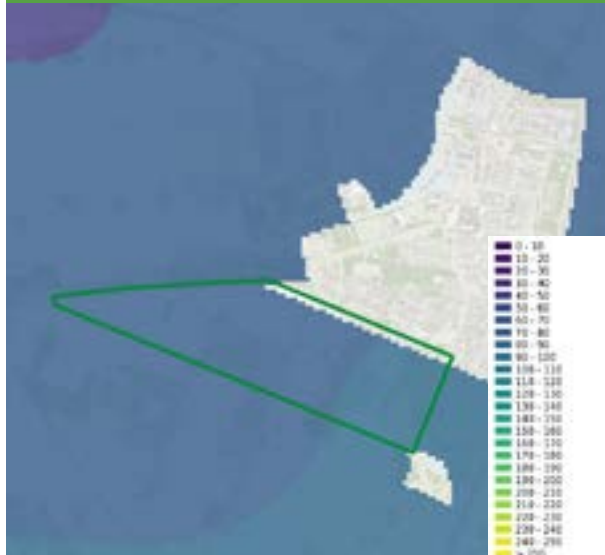
BODEMDALING



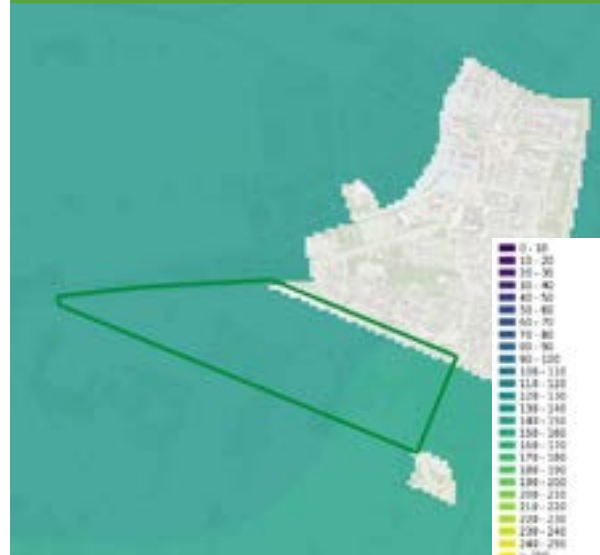
VERZILTING



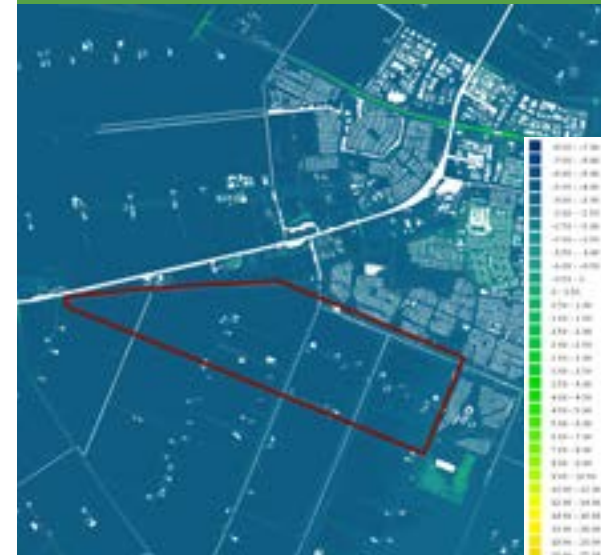
GEMIDDELDE HOOGSTE GRONDWATERSTAND



GEMIDDELDE LAAGSTE GRONDWATERSTAND



AHN



Inventarisatie water en bodem. Bron: onderzoek conclusie uitbreidingslocaties - BVR adviseurs

Water en bodem

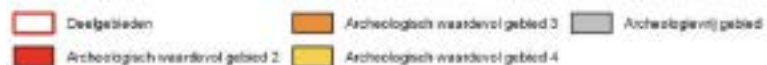
- **Bodem – geomorfologie:** de bodem van het plangebied – en het hele poldergebied rondom Dronten - betreft een vlakte van getij-afzettingen. De bodem is vrij vlak tot zeer vlak en onder getij-invoel gevormd. De bodem bestaat voornamelijk uit jonge zeeklei. Plaatselijk kunnen hierop veenresten voorkomen.
- **Bodem:** Binnen het plangebied is in beperkte mate sprake van bodemdaling veroorzaakt door lage grondwaterstanden. Het gaat hier om een deel van het plangebied waar sprake is van een

bodemdaling van 3-10cm in de periode van 2020-2100. (bron: ESRI Klimaateffectatlas, scenario laag).

- **Verzilting:** er is sprake van verzilting binnen het plangebied. Momenteel wordt er water van buiten het plangebied ingevoerd om dit tegen te gaan. Als hier woningen worden gebouwd – en dus de fruitteelt afneemt of verdwijnt - is geen wateraanvoer meer nodig.
- **Grondwaterstand:** Bij een te lage grondwaterstand

kan schade ontstaan, bijvoorbeeld aan gewassen. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) in het plangebied is lager dan 2 meter onder maaiveld. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is 0,6-0,8 meter onder maaiveld. (bron: ESRI)

- **Maaiveldhoogte:** het gebied ligt op ongeveer -4.20 meter NAP. Van oost naar west loopt het gebied ongeveer een halve meter af. De omliggende wegen liggen wat hoger, op ongeveer -3,10 NAP. (bron: AHN)
- **NNN (Natuur Netwerk Nederland):** Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland. Wel ligt de "Verbindingszone Lage Vaart" op korte afstand van het plangebied. Aangezien de provincie Flevoland niet toetst op externe werking, zijn er ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geen belemmeringen.
- **Archeologie:** Het plangebied is archeologisch waardevol gebied 4 (gematigde verwachting). Voor archeologisch waardevol gebied 4 geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij verstoringen groter dan 1,7 ha en dieper dan 40 cm -mv. Het plangebied is deel van het hooggelegen dekzandgebied. De top van het dekzand ligt tussen 8 tot 6 m – NAP in het westen en oplopend tot tussen 6 en 4 m – NAP in het oosten. Uit boorbeschrijvingen uit het RIJP archief blijkt dat de top van het dekzand grotendeels is verspoeld.





LEGENDA

-  400 m afstand bushaltes
-  buslijn
-  provincialeweg 80 km/u
-  lokale weg doorgaand 50 km/u
(muv Rietweg 80 km/u)
-  vrijliggende fietspaden
-  recreatieve fietspaden (knooppunten)
-  fietsen over autoweg
-  plangrens

Totaalkaart ontsluiting

Ontsluiting

Voor de auto loopt de hoofdontsluiting van Dronten rondom het plangebied. Het gaat hier om de provinciale Dronterweg (N309) en de gemeentelijke Rietweg, beide wegen met een regime van 80 km/u. Centraal in het plangebied ligt de lokale ontsluitingsweg Van den Hamlaan die de bestaande fruitteeltbedrijven ontsluit. Het is een smal profiel dat niet berekend is op veel verkeer. De Van den Hamlaan heeft een aftakking naar het zuiden, dit soort u-vormige wegstructuren is kenmerkend voor dit gebied.

Openbaar vervoer bevindt zich op enige afstand van het gebied. Buslijnen 521 en 522 rijden door de aangrenzende woonwijken en hebben als eindpunt de Golfresidentie.

Fietzers kunnen het plangebied bereiken via vrijliggende fietspaden langs de Rietweg en de Ansjovisweg. Aan de noordzijde van de Dronterweg ligt ook een doorgaande fietsroute. Behalve de fietstunnel bij de Ansjovisweg zijn er geen fietsverbindingen tussen de woonwijken en het plangebied. Deze eindigen bij de Dronterweg.

De Van den Hamlaan heeft geen vrijliggend fietspad maar vormt via de knooppuntenroute wel een recreatieve en doorgaande fietsverbinding. Er zijn geen wandelroutes in het plangebied, met uitzondering van het klompenpad van 1,5 km rondom de Pruimenpot.



Ansjovisweg (foto Dick van de Graaf)



LEGENDA

- geur: contouren
- explosie aandachtsgebied
- 150 kV: zakelijk rechtstrook
- veiligheidszone RIVM/ hoogspanningsmast
- geluidszones omliggende wegen
- spuitzone 50m
- plangrens

Zones beperkingen geur, geluid en veiligheid

Nutsvoorzieningen

De bestaande nutsvoorzieningen in het plangebied zijn niet berekend op de nieuwe wijk. Er ligt een grote druk op het elektriciteits- en drinkwatervraag in heel Nederland. Dit geldt ook voor de gemeente Dronten. Oplossingen om de vraag vanuit het water- en elektriciteitsnet te verminderen kunnen ruimtelijke implicatie hebben.

Het bestaande rioolnetwerk in de omgeving heeft geen extra capaciteit voor de wijkomvang. Dit betekent dat ook hier naar andere oplossingen gezocht moet worden.

- Milieueffecten: Het plangebied kent momenteel vooral gronden bestemd voor agrarische doeleinden. Er bestaan binnen de ontwikkelzone weinig belemmerende functies in het gebied. Er wordt ervan uitgegaan dat er rekening gehouden wordt met de kleine bedrijvigheid (milieucategorie 2) in het ontwerp.
- Externe veiligheid: Er loopt geen buisleiding in het gebied, maar wel een hoogspanningslijn van 150 kV. Hiervoor geldt een indicatieve zone (onderzoekszone) en een zakelijke rechtsstrook (min of meer onmogelijk om woningbouw toe te staan). Deze zone beslaat 100 meter aan weerszijden van het hart van de leiding en loopt gedeeltelijk door het plangebied.
- Externe veiligheid: Er worden gevaarlijke stoffen vervoerd op de provinciale weg (N309). De maximale afstand voor een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is 355 meter aan weerszijden van de weg voor de stofcategorie GF3.
- Geluid: Voor de gemeentelijke Rietweg, als ook voor de provinciale N-wegen, zijn indicatieve belemmeringstroken berekend op 5 meter hoogte. Dit is op basis van het huidige gebruik (80 km/uur). Hierbij is uitgegaan van het nieuwe normenkader onder de Omgevingswet. In de oranje gebieden is onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen benodigd, in de rode gebieden zijn verregaande maatregelen nodig.
- Stikstof: Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen dient een stikstofonderzoek te worden uitgevoerd. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatgebieden liggen in de Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken. Er dient beoordeeld te worden of geen sprake is van significant nadelige gevolgen. Uitgaande van maximaal 7 verkeersbewegingen per woning per etmaal is sprake van circa 43.750 verkeersbewegingen per etmaal. Dit leidt momenteel tot een depositie van circa 0,13

mol/h/j op stikstofgevoelige habitatgebieden (circa 21.000 hectare). Bij een geconstateerde overschrijding van de grenswaarde van 0,00 mol/h/j zijn er voldoende salderingsmogelijkheden van agrarisch gebruik. Gezien de relatief hoge overschrijding is dit een noodzaak.



Hoogspanningsleiding in plangebied (foto Dick van de Graaf)

Het gebied wordt een wijk die meer biedt dan alleen woningen: een plek waar mensen prettig kunnen samenleven en die een positieve impact heeft op de omgeving.



DEEL IV

Ontwerpuitgangspunten





Voorbeeldproject: EVA Lanxmeer in Culemborg

- Aantal woningen: circa 350
- Buurtoppervlakte: circa 16 hectare
- Dichtheid: 21,8 wo/ ha
- Bouwjaar: 2000
- Ontwerp: Bugel Hajema, Econnis, Copijn (stedenbouw), diverse architecten als Orta Nova en M3 (architectuur)

In deze wijk wordt wonen gecombineerd met werken, recreëren, drinkwaterwinning, naar school gaan en voedsel produceren.

Binnen EVA Lanxmeer is er ruimte voor wonen, maar ook een aanzienlijk oppervlak voor werken en een mix van wonen en werken. De ecologische stadsboerderij beslaat 4 hectare. Er zijn ook 71 sociale huur-, en 6 sociale koopwoningen gerealiseerd.



DEEL IV | ONTWERPUITGANGSPUNTEN

De vorige delen vormen een uiteenzetting van de opgave in Uitleggegebied Zuid. Hier is zowel de maatschappelijke opgave geschetst, als de fysieke context van het plangebied. Dit vormt het fundament voor een wijk die meer biedt dan alleen woningen: een plek waar mensen prettig kunnen samenleven en die een positieve impact heeft op de omgeving.

Om deze voorwaarden te kunnen scheppen, worden in dit deel een aantal concrete aanvullingen op bestaand beleid gedaan, die specifiek voor deze wijk worden geïmplementeerd. Dit zijn de speerpunten voor Uitleggegebied Zuid. Vervolgens worden twee ontwerprichtingen voor het gebied verkend, waarin de speerpunten en doelstellingen een plek hebben gekregen. Dit zijn voorbeelden van een mogelijke invulling van het gebied en dus geen definitieve ontwerpen.

Speerpunten

Onderstaande speerpunten ondersteunen in het behalen van de doelstellingen door op concrete deelgebieden oplossingsrichtingen vast te stellen. Hiermee wordt Uitleggegebied Zuid een onderscheidende en toekomstbestendige wijk. De doelstellingen blijven hierbij leidend en functioneren als toetsingskader in de verdere ontwikkeling. Mochten de speerpunten in de praktijk niet (meer) blijken aan te sluiten bij de doelstellingen, kan hier dus van afgeweken worden.



Impressie van de nieuwe wijk Fælledby bij Kopenhagen (beeld Henning Larsen)

Op de linkerpagina's in dit hoofdstuk worden voorbeeldprojecten getoond, die om verschillende redenen een inspiratie kunnen bieden voor de verdere planvorming van Uitleggegebied Zuid. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het ontwerpen voor het collectieve, de dichtheden, de woningtypologie of de landschappelijke inpassing van het project. Hieronder wordt de bandbreedte van dichtheden weergegeven.





Voorbeeldproject: World Food Center in Ede

- Aantal woningen: circa 700
- Buurtoppervlakte: circa 28 hectare
- Dichtheid: 25 wo/ ha
- Bouwjaar: in realisatie
- Ontwerp: Gemeente Ede, DZH (stedenbouw), MIX architectuur, DZH (architectuur)

Op de voormalige Mauritskazerne naast station Ede-Wageningen wordt het World Food Center (WFC) ontwikkeld. Hier komt alles rondom duurzame en gezonde voeding samen en in een levendig gebied om te wonen, werken en recreëren.

Het plangebied is aan één zijde omgeven door het Sysseitse bos. In het World Food Center staan karakteristieke kazernepanden met daaromheen duurzame nieuwbouwwoningen en hippe werkruimten. De woningen hebben weinig private buitenruimte maar er is veel collectief groen.



Verbinding met karakteristieke gebiedskenmerken

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet verbinding worden gezocht met de kenmerken die het gebied karakteriseren, waaronder cultuurhistorische kenmerken, landschappelijke kenmerken en ruimtelijke structuren. Op basis van de inventarisatie van het plangebied kunnen een aantal kansen worden geconcludeerd om dit te bereiken:

- De oorspronkelijke opzet van het fruitteeltgebied dient als inspiratiebron voor de planuitwerking. De oorspronkelijke structuren van de elzenhagen, de schuren en de solitairen op de fruitteelterven kunnen een rol spelen in de stedenbouwkundige opzet. Hiermee blijft het oorspronkelijke polderplan als cultuurhistorische laag herkenbaar.
- De bestaande agrarische erven zijn zorgvuldig gepositioneerd aan de Van den Hamlaan. Het wegprofiel met de schuin tegenover elkaar geplaatste erven vormen een sterk ruimtelijk en cultuurhistorisch ensemble. Deze dienen zorgvuldig te worden ingepast als ruimtelijke drager binnen het plan.
- De bedrijven, anders dan de agrarische bedrijven, die zich nu in het gebied bevinden worden zoveel mogelijk ingepast.
- De verbinding met de bestaande wijken moet worden versterkt, zowel voor het langzaam verkeer als de groenstructuren.
- Het ruime profiel van de Rietweg met de daaraan gekoppelde riettocht speelt een grote rol in de vorming en beleving van de polderruimtes. Ook de beplanting langs deze weg draagt daar aan bij. Hier dient zorgvuldig mee omgesprongen worden.
- Het profiel van de Van den Hamlaan vormt een waardevolle drager. De singels zorgen voor intimiteit, samen met de zaksloten en brede bermen kunnen ze een belangrijke rol spelen in de biodiversiteit en berging van water. Het kunnen groene aders door bebouwd gebied zijn.
- De Ansjovistocht vormt een belangrijke zichtlijn door het zoekgebied naar het open en weidse polderland. Door het aantal oversteken over deze tocht te beperken, waarbij de eventuele bruggen de zichtlijn niet blokkeren, blijft deze gehandhaafd.
- Er moet rekening gehouden worden met klimaatextremen, die steeds meer voor zullen komen. Hevige neerslag en langdurige droogte mogen niet leiden tot structurele schade aan bebouwing, fundering, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies. Om hittestress tegen te gaan, wordt de openbare ruimte ingericht zodat een koele omgeving ontstaat. Extra aandacht gaat uit naar vitale en kwetsbare functies.
- Groen en blauw worden als belangrijke dragers gezien voor de gebiedsontwikkeling vanwege de landschappelijke en klimaatadaptieve kenmerken. Hierbij zal rekening gehouden worden met de cultuur-historische kenmerken van de kern Dronten, een bosrand die zorgt voor beschutting voor wind.
- (Afval)waterstromen worden, door de aanleg van separate stelsels HWA en DWA gescheiden met als kerngedachte: vuilwater, schoonhouden, scheiden, zuiveren. Hemelwater benutten, besparen, vasthouden, infiltreren, bergen en dan pas afvoeren.
- Voor de elektriciteitsvoorziening wordt mede een efficiënte lokale oplossing gezocht, dit kan ruimtelijk implicaties hebben.
- Het gebied moet worden ontsloten voor en dooraderd met routes voor langzaam verkeer. Voor de fietser gaat het hierbij om veilige en aantrekkelijke routes naar de voorzieningen in de dorpskern van Dronten. De fietsroutes moeten worden aangesloten op bestaande routes ten noorden van de Dronterweg. Ook wordt aangesloten op fietsroutes door het buitengebied. Voor de voetganger is het van belang om "ommetjes" te realiseren door de wijk.



Voorbeeldproject: Happy days Zoetermeer

- Aantal woningen: 205
- Buurtoppervlakte: circa 10 hectare
- Dichtheid: 20 wo/ ha
- Bouwjaar: in realisatie
- Ontwerp: ECHO urban design (stedenbouw), MIX architectuur, Kolpa (architectuur)

Op de voormalige Mauritskazerne naast station Ede-Wageningen wordt het World Food Center (WFC) ontwikkeld. Hier komt alles rondom duurzame en gezonde voeding samen en in een levendig gebied om te wonen, werken en recreëren. Het plangebied is aan één zijde omgeven door het Sysseltse bos. In het World Food Center staan karakteristieke kazernepanden met daaromheen duurzame nieuwbouwwoningen en hippe werkruimten. De woningen hebben weinig private buitenruimte maar er is veel collectief groen.



Ontwerpen voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten

- Voor het goed functioneren van de wijk is het van belang dat er wordt voorzien in een goede aansluiting op het OV-netwerk. Deze moet zorgvuldig worden ingepast in de hoofdstructuur van de wijk.
- Een goede auto-ontsluiting is van belang. Hiervoor zijn verschillende oplossingen denkbaar en dient de rol en de ligging van de Dronterweg te worden onderzocht. In overleg met de Provincie zal gekeken moeten worden naar de afhandeling van verkeersstromen vanuit het gebied en hoe dit gebied de verkeersstromen op Provinciaal niveau beïnvloedt.
- In het plangebied dient ruimte te worden gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In een vervolgfase wordt het benodigde ruimtebeslag en het zoekgebied hiervoor gedefinieerd, in samenhang met de bestaande wijken en de overige ontwikkelgebieden van Dronten.

Deze vormen de kaders voor de ruimtelijke opgave.

Dit speerpunt draagt bij aan: behoud Drontense karakter, klimaatadaptatie, toekomstbestendigheid, gezonde leefomgeving, verbinding met bestaande gemeente, identiteit van de wijk.

Nederland staat voor een flinke opgave in haar buurten en wijken. Kinderen gaan steeds minder buitenspelen, jongeren en volwassenen bewegen te weinig en het aantal mensen dat zich eenzaam voelt, neemt steeds verder toe. Zo ook in Dronten. Het is daarom van belang om bewegen, ontmoeten, spelen en sporten in de wijk te faciliteren en stimuleren. Het ontwerp van een gebouw en de inrichting van de openbare ruimte kunnen hier substantieel aan bijdragen.

Hiervoor reserveren we ruimte in de plannen voor plekken die specifiek zijn ingericht voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten. Hierbij wordt nadrukkelijk gekozen voor multifunctionele ruimtes.



Onze speelplekken zijn ontmoetingsplekken voor jong tot oud waar kinderen verstoppertje spelen, ouders elkaar ontmoeten, senioren even rusten tijdens hun wandeling en waar jongeren samen komen om een potje te voetballen. We spreken daarom over speel-, beweeg- en ontmoetingsruimte. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet dan ook rekening gehouden worden met alle inwoners; van jong tot oud, met en zonder beperking, sportief of juist genietend van de natuur⁸. Waar mogelijk worden deze openbare ruimtes ook gekoppeld aan gebouwde voorzieningen waar mensen samen kunnen komen.

Daarnaast wordt de wijk zo ontworpen dat ook meer informele vormen van ontmoeten worden gestimuleerd. Juist de vluchtige ontmoetingen tussen burens en buurtbewoners dragen bij aan het woongeluk⁹. Dit vindt plaats op verschillende schaalniveaus: op buurniveau; op de route van straat naar huis; in en rondom het woonblok; op de drempelzone tussen de openbare ruimte en de voordeur; en de woning zelf. Op al deze schaalniveaus kunnen ingrepen worden gedaan om het ontmoeten te stimuleren.

Dit speerpunt draagt bij aan: sociaal, veilig, contact met buurtgenoten, klaar staan voor elkaar, bewegen, gezondheid, prettige leefomgeving.

⁸ Gemeente Dronten, "Aanvullingen speelruimteplan voor spelen en bewegen in nieuwbouw" (2025)

⁹ Platform 31, "Ontwerp voor ontmoeten" (2021)



Voorbeeldproject: Kerkebosch Zeist

- Aantal woningen: 1.000
- Buurtoppervlakte: 46,5 hectare
- Dichtheid: 21 wo/ ha
- Bouwjaar: tot 2023
- Ontwerp: Wurck (stedenbouw, diverse architecten)

Uiteindelijk zal het totale woningbouwprogramma van de oorspronkelijk ca. 750 sociale huur galerijflats transformeren in 1.000 nieuwe woningen. Er is een mix uit onder andere vrije kavels, appartementen, rij-, patio, rug-aan-rug-, kwadrant- en zorgwoningen voor de nieuwe en oude bewoners van deze diverse en levende nieuwe wijk. In totaal is de helft van de woningen sociale woningbouw. Het terrein is maximaal 50% bebouwd met een maximale bouwhoogte van 6 lagen.



Toekomstbestendig bouwen en wonen

We bouwen woningen voor nu én voor in de toekomst. De opgave bestaat om woningen te realiseren die aansluiten bij de behoefte van nu, maar die bestendig zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Woningen en de openbare ruimte moeten klimaatadaptief worden ingericht en er moet optimaal omgegaan worden met natuurlijke hulpbronnen (zoals de bodem, water, zonlicht en materialen).

Hierbij wordt extra aandacht besteed aan watergebruik en -opslag, omdat daar schaarsten ontstaan. Hiervoor wordt een gedegen waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarin berging, riolering, voorkomen van wateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit een rol krijgen. Daarnaast zal de energie- en warmtevraag in balans moeten worden gebracht, om de negatieve gevolgen van netcongestie en materiaaltekorten te minimaliseren.

We streven naar een integrale aanpak op het gebied van de volgende thema's: energiepositief/energieneutraal bouwen; circulair bouwen; klimaatadaptief bouwen; natuurinclusief bouwen; duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kennis en standaarden die zijn ontwikkeld in het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw, waar de Provincie Flevoland mede-ondertekenaar van is. Daarnaast zullen we aansluiting vinden bij initiatieven zoals de Balanswijk. Zo hoeven we als gemeente niet opnieuw het wiel uit te vinden en kunnen we leren van ervaring die is opgedaan in projecten over heel Nederland.

Dit speerpunt draagt bij aan: gezonde leefomgeving, weerbaarheid, circulair bouwen, duurzaam watergebruik, klimaatadaptiviteit, verlaging van de beheerskosten, verlaging van de energievraag, betaalbaarheid.



Gemengd gebruik

De nieuwe wijk in Uitleggegebied Zuid wordt een levendige wijk waar mensen gedurende de hele dag kleur geven aan de openbare ruimte. Er zijn kansen voor kleinschalige combinaties van wonen en werken met een primair wijkvoorzienend karakter. Denk hierbij aan voorzieningen zoals een huisarts, fysiotherapeut of kapper. Daarnaast liggen er kansen om de identiteit van het gebied te versterken, door in te zetten op kleinschalig agrarisch-gerelateerde concepten die de structuren rondom de Aeres-hogeschool versterken.

Daarnaast zijn gedeelde werkplekken gericht op zzp'ers, start-ups en kleinschalige bedrijvigheid een waardevolle toevoeging. Deze bieden een professionele werkomgeving zonder de kosten van een vast kantoor. Ook creatieve hubs, waar kunstenaars en ontwerpers elkaar inspireren, kunnen bijdragen aan de levendigheid van de wijk. Door dit concept te implementeren, combineren we efficiënt ruimtegebruik met een multifunctionele en levendige invulling van de wijk. Dit vermindert de mobiliteitsvraag en draagt bij aan een betere privé-werk balans. Voor het voorzieningenniveau wordt gekeken naar zowel de nieuwe wijk als naar het huidige Dronten-Zuid. Beide gebieden moeten elkaar versterken en een integraal geheel vormen.

Dit speerpunt draagt bij aan: benutten van economische kansen, betere privé-werk balans, verlaging van de mobiliteitsvraag, vergroting van het aantal kennisintensieve banen, levendigheid, sociale veiligheid.



Voorbeeldproject: Park Roozendaal Leusden-Zuid

- Aantal woningen: 476
- Buurtoppervlakte: 17 hectare
- Dichtheid: 28 wo/ ha
- Bouwjaar: jaren '70
- Ontwerp: David Zuiderhoek en DHV (stedenbouw), Henk Klunder (architectuur)

Deze wijk, ook wel Eurowoningen genoemd, was met de eerste drive-in woningen van Nederland, het gemeenschappelijke zwembad en tennisbaan, en het vele groen was de wijk zijn tijd ver vooruit. Gemeenschapszin staat hier hoog in het vaandel. Het idee achter Park Rozendaal was om een zo comfortabel mogelijk 'woonpark' te ontwerpen voor gezinnen. Een plek waar je privacy had en tegelijkertijd verbinding en saamhorigheid voelde met je buurtgenoten. De wijk bestaat uit waaivormige bouwblokken gegroepeerd rondom veel groen.



Brede visie op groen en blauw

In het masterplan voor onze nieuwe wijk zetten we groen en blauw centraal als essentieel onderdeel van een aantrekkelijke, klimaatadaptieve, biodiverse en gezonde leefomgeving. Hierbij kijken we verder dan enkel het aantal bomen en tochten of de afstand tot een park. Ons uitgangspunt is een gelaagde en gevarieerde invulling van het groen en blauw, die aansluit bij de unieke kenmerken en behoeften van de locatie. De bestaande groen- en blauwstructuren zijn hierbij leidend.

We hanteren een brede visie op groen en blauw:

- Gelaagdheid en variatie: Naast bomen creëren we ruimte voor struiken, kruiden, bloemen, waterpartijen en andere elementen die bijdragen aan een rijke biodiversiteit en een gevarieerd landschap.



De vijf van Zuid

Om natuurinclusiviteit en biodiversiteit een centrale plek te bieden, worden vijf doelsoorten aangewezen. Deze 'vijf van Zuid' krijgen extra aandacht in de plannen voor de wijk.

Denk bijvoorbeeld aan:

- Vleermuis;
- Watersalamander;
- Huismus;
- Egel;
- Wilde bij.

Daarnaast zullen op de groen-blauwe hoofdstructuren die de wijk overstijgen, twee aanvullende doelsoorten worden aangewezen. Dit zijn bijvoorbeeld de ree en de otter.

Voor elke doelsoort worden uitgangspunten opgesteld, die ontwerpers helpen om ecologie in de plannen op te nemen. In het masterplan en de openbare ruimte worden de hoofdlijnen hiervan al opgenomen. Hiermee vormt ecologie een volwaardig belang in de afweging tussen de vele belangen die spelen in de inrichting van de omgeving.

Voor het floreren van de vijf van Zuid zijn zowel kwalitatieve als kwantitatieve maatregelen nodig. De maatregelen zijn gebaseerd op de vijf V's: voedsel, verblijfplaatsen, veiligheid, verbondenheid en variatie. Bij de keuze voor beplanting is daarnaast de ecologische waarde leidend. De beplanting krijgt een extra meerwaarde door aandacht te besteden aan soorten die 'eetbare' producten hebben voor mens en dier, zoals noten, zaden, bessen en vruchten.

Deze aanpak helpt niet alleen om een leefgebied te creëren voor de doelsoorten, maar versterkt ook de natuurbeleving voor bewoners. Zo bouwen we niet alleen aan een duurzame wijk, maar ook aan een waardevol ecosysteem waarin mens en natuur samenkomen.





Voorbeeldproject: Monnikenhuizen Arnhem

- Aantal woningen: 200
- Buurtoppervlakte: 9 hectare
- Dichtheid: 22 wo/ ha
- Bouwjaar: 2000
- Ontwerp: Khandekar, Buro Lubbers (stedenbouw/landschap), Atelier Z, Meyer en van Schoten Architecten, Van de Looi en Jacobs Architecten, Vera Yanovshtchinsky Architects (architectuur)

Deze wijk bevindt zich op een glooiend terrein waar eerst een voetbalstadion stond. De hoogteverschillen en het bos boden veel mogelijkheden voor het ontwikkelen van een aantrekkelijke woonwijk in nauwe relatie met haar omgeving. Dit plan speelt in op de aanwezige hoogteverschillen in het bosgebied door het realiseren van twee 'kamers': één grote met rijen huizen op vier terrassen met cul-de-sacs en één kleinere kamer met appartementen en twee-onder-één kap woningen. De doodlopende straten zijn breed genoeg om er te kunnen parkeren. Ze worden verbonden door trappen en voetgangerspaden die naar een hoger gelegen bospad leiden. Overal in de wijk is te zien hoe water wordt verzameld, opgeslagen, getransporteerd en geïnfiltreerd.



- Grote, volwassen bomen: We zorgen voor voldoende ruimte en goede groeicondities, zodat bomen de kans krijgen om volwassen te worden en hun maximale ecologische en esthetische waarde te bereiken.
- Samenhangende groene en blauwe netwerken: In plaats van losse groen- en blauwzones ontwerpen we een samenhangend netwerk van parken, tochten, groene verblijfsplekken en natuurvriendelijke oevers, dat bewoners en dieren met elkaar verbindt.
- Deze aanpak sluit aan bij het streven naar een wijk waarin natuurbeleving en functionaliteit hand in hand gaan. Het groen en het water zijn niet alleen een decor, maar een integraal onderdeel van het ontwerp. Zo ontstaat een wijk waarin bewoners op korte afstand toegang hebben tot gevarieerde natuur en waarin groen en blauw een volwaardige rol spelen in het creëren van een gezonde, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

We hanteren hierbij een aantal normen als vuistregel, zoals de landelijke bomennorm¹⁰ en het 3-30-300-principe: iedereen moet vanuit haar woning drie bomen kunnen zien; elke wijk heeft minimaal 30% bladerdek; op 300 meter afstand is er een groene verblijfplek. Daarnaast hebben we 11,0 m3 water per 100 m2 verhard oppervlak te compenseren.

Dit speerpunt draagt bij aan: tegengaan van hittestress, verbeteren van de mentale gezondheid, ontmoeten, natuurbeleving, ecosystemen die in balans zijn, gezonde leefomgeving, vergroting biodiversiteit.

Prioriteit aan gezonde mobiliteit

Het STOMP-principe is een ontwerpprincipes voor mobiliteit in de gebouwde omgeving. Het staat voor: Stappen (voetganger), Trappen (fiets), Openbaar vervoer, Mobility-as-a-Service (deelmobiliteit) en Personenauto. Waarbij in die volgorde prioriteit wordt gegeven aan mobiliteitsvormen in het ontwerp van de openbare ruimte. In veel gemeenten is dit ontwerpprincipes tot beleid verheven en worden wijken ingericht waarbij de voetganger, fietser en openbaar vervoer centraal staan.

Dit zorgt voor leefbare wijken, waarbij de menselijke maat in acht wordt genomen en mensen van alle leeftijden veilig op straat kunnen spelen, bewegen, sporten en ontmoeten. Daarnaast is er minder verharding nodig, wat resulteert in een groenere omgeving en een betere waterhuishouding én minder kosten in de realisatie.

Door dit principe als leidraad te gebruiken voor de mobiliteitsopgave in de wijk, wordt invulling gegeven aan twee van de geformuleerde speerpunten in het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan¹¹ (GVVP 2017): Stimuleren van het fietsgebruik; en Inzetten op duurzame mobiliteit. Het STOMP-principe gaat een stap verder, door extra aandacht te vragen voor de voetganger, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Dit past bij een toekomstbestendige wijk en komt ook terug in de Toekomstvisie van Dronten.

Dit speerpunt draagt bij aan: inclusieve mobiliteit, veiligheid, delen, bewegen, menselijke maat, prettige leefomgeving, gezondheid, ontmoeten, waterberging, duurzaamheid.



¹⁰ Zie het Norminstituut Bomen: <https://www.norminstituutbomen.nl/bomennorm/>

¹¹ Gemeente Dronten, "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP)" (2017)

Denkrichtingen

In het masterplan zullen bovenstaande ontwerpprincipes worden doorvertaald naar concrete en locatie-specifieke keuzes voor Uitleggegebied Zuid. Om te verkennen hoe dit eruit zou kunnen zien hebben we alvast twee verschillende ontwerprichtingen voor het gebied geschetst. Dit geeft een beeld van welke hoofdstructuren er voor de gebiedsontwikkeling bepalend zouden kunnen zijn en op welke manier de verschillende thema's als groen, water, ontsluiting en woningbouw een plek kunnen krijgen.

De twee richtingen die zijn verkend, zijn 'boslandschap' en 'lappendeken van tuinderijen'. In het boslandschap wordt een nieuwe bosrand ontwikkeld langs de zuidwestrand van Dronten. In deze stevige bosrand worden verschillende functies gecombineerd: beschutting tegen windhinder, een groen recreatielandschap als uitloopgebied voor de Drontenaren, maar ook een woongebied met verschillende buurtschappen als clusters in het bos.

In dit model wordt de bestaande polderstructuur minder herkenbaar, hoewel de Van den Hamlaan hier als ruggengraat in kan terugkomen.

De andere richting heeft meer betrekking op het bestaande karakter van het tuinbouwgebied, met kavels van verschillende maten die zijn begrensd door elzenhagen. In dit model krijgt de bestaande polderstructuur een nieuwe laag, en ontstaan er aan weerszijden van de Van den Hamlaan buurtschappen gebaseerd op de afmetingen van het poldergrid. Deze buurtschappen zijn verschillend van maat, schaal en karakter maar verwijzen allemaal direct of indirect

naar de kenmerken van het tuinbouwgebied. Het aantal woningen binnen de modellen is vooralsnog niet onderscheidend, in beide modellen is een substantieel aantal woningen mogelijk.

In het masterplan wordt hier nader invulling aan gegeven.



Ontwerprichting tuinderijen



Ontwerprichting boslandschap



Zicht vanaf Rietweg

DEEL V

Vervolg



We houden ruimte voor flexibiliteit, zodat de wijk ook over verloop van tijd aan blijft sluiten bij de wensen en behoeften van inwoners en de gemeente.



DEEL V | VERVOLG

Dit koersdocument markeert een belangrijke stap in het gebiedsontwikkelingsproces voor 'Uitleggegebied Zuid'. Het is het eerste resultaat van de definitiefase en bepaalt daarmee de richting voor het ontwerp van het gebied. In de volgende stap wordt dit verder uitgewerkt tot een ontwikkelperspectief: de basis voor realisatie. In dit deel worden de vervolgstappen kort uiteengezet.

Op naar een ontwikkelperspectief

We werken in de definitiefase toe naar een integraal ontwikkelperspectief voor Uitleggegebied Zuid, inclusief financiële verkenning. Hierin zijn alle belangen en doelen zorgvuldig afgewogen – zowel van de gemeente en andere overheden als (toekomstige) inwoners en ondernemers van Dronten.

Het ontwikkelperspectief dient als kader om private partijen de woningen te laten ontwikkelen en als eerste stap richting het omgevingsplan, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend voor de daadwerkelijke totstandkoming van deze nieuwe woonwijk vanaf 2028 (fase 2 en verder). De onderdelen van dit document zijn:

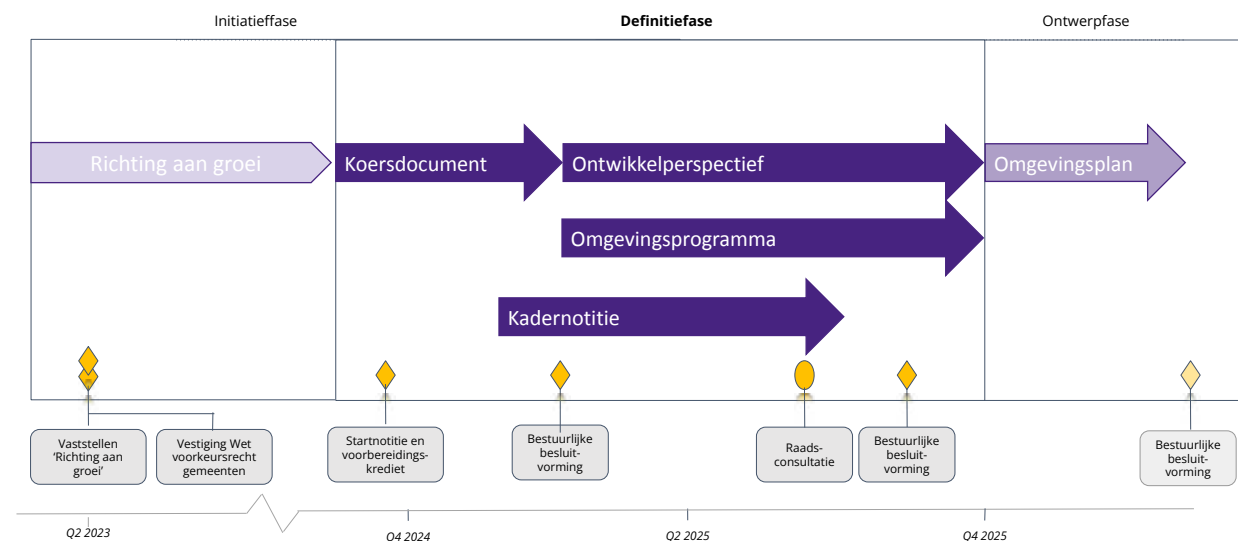
1. Masterplan voor het gehele plangebied

Dit is een vertaling van de ambities, doelstellingen en kaders zoals opgesteld in het koersdocument en dient als leidraad voor alle toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. De ruimtelijke hoofdstructuur, ontsluiting, groen en waterstructuren zijn integraal ontworpen. Daarnaast wordt hier ook de fasering van het plangebied in deelgebieden aangegeven.

2. Visie op beeldkwaliteit voor het gehele plangebied

De visie beschrijft in woord en beeld de gewenste ruimtelijke kwaliteit en sfeer van de nieuwe ontwikkeling. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft richtlijnen en ontwerpprincipes voor de vormgeving van de bebouwing en inrichting van het gebied, eventueel met onderscheid tussen de

deelgebieden. Dit is nog op hoofdlijnen en wordt verder aangescherpt als het deelgebied ontwikkeld wordt. Doel hiervan is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied voor een langere periode te waarborgen en de deelgebieden in samenhang te kunnen ontwikkelen.



Processchema

3. Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen

In de ontwikkelstrategie wordt de ontwikkeling van het plangebied in fases en deelgebieden uiteengezet. Daarnaast wordt aangegeven welke rol de gemeente neemt in de ontwikkeling.

4. Financiële verkenning op hoofdlijnen

Dit is een aanscherping van de financiële verkenning, waarin de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen uiteengezet zijn.

5. Participatie- en communicatieplan

Hierin wordt toegelicht hoe, wanneer en met wie geparticipeerd zal worden in het proces tot en met realisatie. Daarnaast worden de communicatiemiddelen en -momenten benoemd.

6. Resultaten van de benodigde wettelijke onderzoeken

Voorbeelden van benodigde onderzoeken zijn o.a. een verkeerskundig onderzoek, een milieueffectrapportage (MER) en een archeologisch onderzoek.

Voor het opstellen van het ontwikkelperspectief is een stedenbouwkundig-/landschapsbureau geselecteerd. Dit externe bureau zal het masterplan en de visie op beeldkwaliteit ontwerpen en de gemeente helpen bij het realiseren van haar visie en doelstellingen voor de wijk. Daarnaast zijn nog een aantal stappen te ondernemen om tot het ontwikkelperspectief te komen. Hieronder worden deze toegelicht.

Indicatoren definiëren

Om te kunnen sturen op het geluk van bewoners, worden de doelstellingen de komende maanden vertaald naar meetbare indicatoren. Deze worden nu en in de toekomst gemonitord. Zo wordt inzichtelijk gemaakt of het ontwerp en de keuzes in realisatie ook daadwerkelijk bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente. En kan zo nodig bijgestuurd worden. Om te helpen bij het definiëren van de indicatoren is een adviesbureau aangehaakt en wordt aansluiting gezocht bij andere gemeenten.

Hieronder een voorbeeld van een uitwerking van een doelstelling naar indicatoren. Het gaat hier om de doelstelling 'De historische wortels van het gebied zijn behouden en versterkt (sociaal-cultureel, fysiek)', onder het maatschappelijke effect 'Verbondenheid'. Het ambitieniveau waar naar gestreefd wordt in het ontwerp en de realisatie van de wijk, zal nader gedefinieerd worden in het ontwikkelperspectief.

In de tabel wordt een voorbeeld genoemd.

In samenwerking met de Provincie Flevoland, wordt onderzocht of digitalisering kan bijdragen in dit proces. Door gebruik te maken van een zogenaamde 'digitale tweeling' (digital twin) van de fysieke omgeving, kunnen verschillende scenario's en plannen getoetst worden op basis van de indicatoren. Deze digitale tool wordt steeds vaker gebruikt in gebiedsontwikkeling, omdat hiermee de gevolgen van bepaalde keuzes in de leefomgeving al inzichtelijk gemaakt kunnen worden vóórdat ze daadwerkelijk geïmplementeerd zijn.

Digital Twin

Een digitale tweeling binnen gebiedsontwikkeling is een virtuele weergave van een fysiek gebied, die real-time data integreert om simulaties (varianten) en analyses mogelijk te maken. Het ondersteunt het ontwerpproces, de besluitvorming, het monitoren van ontwikkelingen en het optimaliseren van processen voor efficiënt en duurzaam gebruik van ruimte en infrastructuur.

Maatschappelijk effect	Doelstelling	Indicator	Ambitieniveau
Verbondenheid	Behouden historische wortels	% behoud van historische kavelrichtingen	Bijvoorbeeld: 60%
Verbondenheid	Behouden historische wortels	% behoud van bestaande wegen	Bijvoorbeeld: 90%
Verbondenheid	Behouden historische wortels	Aantal lange zichtlijnen langs historische structuren	Bijvoorbeeld: Minimaal 3
Verbondenheid	Behouden historische wortels	Aantal zichtbare verwijzingen naar fruitteelt in openbare ruimte	Bijvoorbeeld: Minimaal 3
Verbondenheid	Behouden historische wortels	Aantal verwijzingen naar fruitteelt in naamgeving	Bijvoorbeeld: Minimaal 4

Woonprogramma definiëren

Hieronder een voorbeeld van een uitwerking van een doelstelling naar indicatoren. Het gaat hier om de doelstelling 'De historische wortels van het gebied zijn behouden en versterkt (sociaal-cultureel, fysiek)', onder het maatschappelijke effect 'Verbondenheid'. Het ambitieniveau waar naar gestreefd wordt in het ontwerp en de realisatie van de wijk, zal nader gedefinieerd worden in het ontwikkelperspectief. In de tabel wordt een voorbeeld genoemd.



Bosrijk Eindhoven

Participeren met de bewoners, omgeving en belanghebbenden

Participatie met de omgeving is een cruciaal element van gebiedsontwikkeling. Bij de ontwikkeling van 'Uitleggebied Zuid' wordt hier op verschillende manieren invulling aan gegeven, afhankelijk van de fase. In de totstandkoming van dit koersdocument is gebruikt gemaakt van de visies die in participatie met de Drontense samenleving zijn opgesteld.

Voor het vervolgproces om te komen tot het ontwikkelperspectief participeren wij met de bestaande omgeving (direct omwonenden, belanghebbende, het dorp) én met de toekomstige bewoner in gedachte. Onder de belanghebbende zijn ook professionele ontwikkelende partijen die een grondpositie hebben in het gebied, waaronder ook een aantal eigenaren in het gebied die zich hebben verenigd en een schetsmatig plan ontwikkeld en ook de corporatie Oost Flevoland Woondiensten.

Daarnaast houden wij in het ontwerp van de openbare ruimte flexibiliteit voor bewoners om zelf invulling te geven aan hun leefomgeving. Voor het vormgeven en uitvoeren van het participatietraject wordt een extern participatiebureau ingeschakeld. Daarnaast wordt gezocht naar een manier om de monitorgroep van het Toekomstberaad te betrekken, om te borgen dat de Toekomstvisie die is opgesteld door de Drontense samenleving voldoende terugkomt in de plannen.

Voor het vormgeven en uitvoeren van het participatietraject wordt een extern participatiebureau ingeschakeld. Daarnaast wordt gezocht naar een manier om de monitorgroep van het Toekomstberaad te betrekken, om te borgen dat de plannen aansluiten op de toekomstvisie.



BIJLAGE 1 | VASTGESTELDE VISIEPUNTEN 'RICHTING AAN GROEI'

Op 11 mei 2023 heeft de gemeenteraad de visie op de groei van de gemeente Dronten en het voorstel voor ontwikkellocaties vastgesteld. De visie is hieronder samengevat in 10 punten:

- 1. De visie gaat over wonen maar, heeft als vertrekpunt het toegankelijk houden, maken en verbeteren van het landschap en de groene omgeving. Water en bodem zijn sturend, net als de karakteristieke gebiedskenmerken.*
- 2. We bouwen aan een meervoudige opgave. De woningbouwontwikkeling draagt altijd bij aan meerdere beleidsdoelen zoals klimaat, economie, duurzame mobiliteit, sociale cohesie. Bredere maatschappelijke baten financieren deze meervoudige opgave.*
- 3. 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.*
- 4. 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, met accentverschillen per gebied.*
- 5. 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.*
- 6. Bouwen binnen de kernen is in principe een duurzame keuze, door binnen de kernen 4 meer woningen toe te voegen maak je slim gebruik van de bestaande infrastructuur, de sociale netwerken en de bestaande voorzieningen. De focus bij het bouwen binnen de kernen zal liggen op al 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.*
- 7. De gemeente kiest voor groei in de drie kernen. Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant blijven aantrekkelijke woonplaatsen met elk hun eigen identiteit en dorpse karakter.*
- 8. 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 meergeneratie woningen, wonen met gemeenschappelijke voorzieningen, zelfvoorzienend wonen en woonvormen op boerenerven in de directe omgeving van de kernen.*
- 9. 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.*
- 10. 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.*

BIJLAGE 2 | UITGANGSPUNTEN BELEID EN VISIE

Onderstaande beleidsdoelstellingen en visies vormen de leidraad voor de ontwikkeling in Uitleggebied Zuid.

Brede welvaart

De gemeente hanteert het perspectief van brede welvaart als vertrekpunt voor al het beleid. Brede welvaart gaat in essentie over het welzijn van mensen. Waar traditioneel gezien de economische welvaart centraal stond, omvat brede welvaart ook thema's als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontwikkeling en veiligheid. De randvoorwaarden die inwoners nodig hebben om hun leven gezond en gelukkig in te vullen. Door brede welvaart als uitgangspunt te nemen, investeren we nu in de samenleving van de toekomst.



Toekomstvisie Dronten 2050

Wat is er nodig om als gemeenschap samen gelukkig te worden in de gemeente Dronten in 2050? Over deze vraag heeft het Toekomstberaad – een groep van ongeveer 100 Drontenaren – zich in opdracht van de gemeenteraad gebogen. Hieruit is een Toekomstvisie voortgekomen, waarin op verschillende thema's voorstellen worden gedaan. Dit advies wordt meegenomen in alle toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

Voorbeelden hiervan zijn:

- In 2050 is onze gemeente een inclusieve samenleving waarin iedereen meedoet en gezien wordt. Onder andere door het verkleinen van de kloof tussen verschillende bevolkingsgroepen.
- De gemeente Dronten is een veerkrachtige samenleving: de samenleving kan hulp, opvang of steun bieden.
- Alle inwoners van de gemeente Dronten kunnen elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten en zien om naar elkaar. Daarbij blijft het dorpse karakter behouden. We streven ernaar een gemeente te zijn waarin iedereen zich veilig, welkom en betrokken voelt.
- In 2050 loopt onze gemeente vooruit en pioniert met energie en duurzaamheid. We laten tevens zien dat dit een positief rendement geeft en welzijn van en voor de inwoners bevordert.
- In 2050 heeft iedereen zicht op groen/blauwe ruimte, zijn we zuinig op al ons water (zoals bodemwater, oppervlaktewater en hemelwater) en is onze bodem gezond.
- Sociale cohesie is een speerpunt. Bereikbaarheid van voorzieningen, ontmoetingsplekken en sport/spel-mogelijkheden draagt daar enorm aan bij.
- In 2050 willen we bereikt hebben dat we een duurzame economie hebben waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van diensten, goederen en grondstoffen.
- Er is een ruim aanbod van betaalbare woningen voor ieders wensen. Dit doen we in wijken waar alle generaties en mensen van overal vandaan, harmonieus met elkaar kunnen samenleven.
- De mobiliteit van, naar en binnen de gemeente Dronten is geoptimaliseerd. We zetten hierbij in op openbaar vervoer en fietsgebruik.

Woonwaarden

De gemeente bouwt haar lange-termijndoelen op het gebied van wonen op rondom zeven 'woonwaarden'¹². Deze bieden een stip op de horizon tot 2050 en sluiten naadloos aan op de Drontense principes en de Toekomstvisie.

De zeven woonwaarden van Dronten zijn:

1. Groen en ruimtelijk;
2. Dorpsleven: voor mensen die elkaar willen kennen en naar elkaar willen omzien;
3. Gedoseerde groei met oog voor kleinschaligheid;
4. Duurzaam: de aarde in balans;
5. Diversiteit; gemengde samenleving;
6. Compleet: van de wieg tot het graf;
7. Meer gevarieerd en onderscheidend wonen.



Prijspeil 2025, conform Nota Grondprijsbeleid 2025

	Sociaal	Betaalbaar	Duur
Huur (maandhuur)	< €900,07	€900,07 - €1.184,82	> €1.184,82
Koop (Vrij op Naam prijs)	< €260.000,-	< €405.000,-	> €405.000,-

Woonbeleid in nieuwbouw

De gemeente heeft drie strategische keuzes geformuleerd die het woningbeleid richting geven:

1. Behoud dorps karakter door gedoseerde groei met kleinschalige groene buurten waarin mensen elkaar ontmoeten.
2. Gemengde bevolkingsopbouw door wijken met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, type, uitstraling, zowel in de koop- als huursector.
3. Zorgen dat starters en ouderen die in gemeente Dronten willen blijven wonen dat kunnen doen door een passend aanbod van woningen, woonomgeving en voorzieningen.

Voor een gevarieerd aanbod in prijs hanteert de gemeente de bedragen genoemd in de Regionale Woondeal ZUND (geïndexeerd). Zie de tabel hiernaast. De vraag naar sociale huurwoningen is in Dronten sterk toegenomen, terwijl het aanbod hiervan de laatste jaren gelijk is gebleven. Voor woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning is momenteel geen alternatief beschikbaar. Daarom zet de gemeente in op het fors vergroten van het aanbod sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030. Daarna zullen de verschillende segmenten geleidelijk meegroeien. Dit betekent dat in de nieuwbouwproductie tot 2030 de volgende verdeling gemaakt wordt: 30 procent sociaal, 40 procent betaalbaar en 30 procent duur¹³. Na 2030 zal voor sociale woningbouw een bandbreedte van 25% tot 30% gehanteerd worden.

¹² Gemeente Dronten, "Woonperspectief Dronten" (2024)

¹³ Gemeente Dronten, "Uitgangspunten woonagenda. Woonperspectief Dronten" (2024)

Ruimtelijk economisch beleid

Om de groeiopgave te faciliteren is het noodzakelijk om ook de lokale economie te laten meegroeien. Dit biedt ook kansen om werkgelegenheid van elders naar Dronten te halen. Verreweg het grootste deel van de totale werkgelegenheid (70%) in Dronten zit bij het mkb. Er zijn in Dronten bijna 1.500 mkb'ers en bijna 3.700 zzp'ers. De gemeente kent een negatief pendelsaldo, waarin vergeleken wordt hoe veel mensen van buiten de gemeente in Dronten werken en hoe veel Drontenaren elders werken. In 2020 kwam dit uit op een min van 6.800 mensen. Dit blijkt ook uit de banen-inwonersratio van 0,43 in 2023.

Beleidsdoelstelling is om zowel de banen-inwonersratio en het pendelsaldo te verbeteren.

Om dit te realiseren moet de banengroei hoger zijn dan de groei van het inwoneraantal. In het ruimtelijk economisch beleid ¹⁴ is daarom als doel gesteld om talent aan te trekken en vast te houden, om zo bij te dragen aan innovatiekracht en toekomstpotentieel. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat studenten binding krijgen met Dronten als plek om te studeren en ook voldoende kansen zien om in Dronten te blijven wonen, carrière te maken en hun leven op te bouwen.

Met dit beleid is de verwachting dat tot 2050 er 6.700 tot 7.400 banen bijkomen. Deze landen onder andere, maar niet uitsluitend, op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het is daarom belangrijk om in alle toekomstige gebiedsontwikkelingen – waaronder woonlocaties – ruimte te creëren voor lokale werkgelegenheid.

Participatie

De gemeente ziet participatie als onmisbare bouwsteen voor het maken van beslissingen over onze leefomgeving. Wat we doen in Dronten doen we samen, met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ieder in zijn of haar eigen rol. We geven graag ruimte en verantwoordelijkheid aan mensen die met goede ideeën komen. De gemeente staat ten dienste van de samenleving; we ondersteunen de eigen kracht van mensen. Tegelijkertijd willen we hier ook uiting aan geven door een stem te geven aan eenieder in Dronten en het algemeen belang te behartigen. We nemen elkaar in Dronten serieus; we zijn allemaal uniek en volwaardig.

Door tijdig en op een open en eerlijke manier met elkaar in gesprek te gaan, maken we samen Dronten steeds een beetje mooier. Om dit te borgen, heeft de gemeente een model voor inwonersparticipatie ontwikkeld. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van participatie:

1. Informeren;
2. Raadplegen, consulteren;
3. Adviseren;
4. Co-creëren / coproduceren;
5. (Mee)beslissen.

Afhankelijk van het soort project en de fase waarin het zich bevindt, wordt een keuze gemaakt voor het passende participatieniveau.

¹⁴ Gemeente Dronten, "Strategisch Beleidskader Economie gemeente Dronten 2025-2035" (2025)

