



UITLEGGEBIED ZUID

Programma en plan-mer-beoordeling

26 mei 2026



RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	26 mei 2026
KENMERK	DBRL
PROJECT	Uitleggebied Zuid
PROJECTLEIDER	ing. C.N. Leenstra
OPDRACHTGEVER	Gemeente Dronten
PROJECTNUMMER	20241335.001
STATUS	Definitief



INHOUD

1. Introductie	4
1.1 Opgave	4
1.2 Doelstellingen voor Uitleggegebied Zuid	6
1.3 Inzet van het programma voor Uitleggegebied Zuid	7
1.4 Bewustwording van de opgave van Uitleggegebied Zuid	8
2. Uitwerking Opgave voor Uitleggegebied Zuid	10
2.1 Kenmerken van gebied	10
2.2 Bestaand beleid en onderzoek voor de locatie en opgave Uitleggegebied Zuid	12
2.3 Onderzoeken naar de behoefte aan woningen in de gemeente Dronten	13
2.4 Recente ontwikkelingen	14
2.5 Evaluatie beleid, onderzoek en maatregelen	14
3. Ontwikkelperspectief, haalbaarheid en mer-beoordeling Uitleggegebied Zuid	15
3.1 Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid	15
3.2 Haalbaarheid en benodigde inzet	21
3.3 Plan-mer-beoordeling	22
3.3.1 Plan-mer-(beoordelings)plicht	22
3.3.2 Wat houdt een plan-m.e.r.-beoordeling in?	22
3.3.3 Plan-mer-beoordeling Uitleggegebied Zuid	23
4. Maatregelen, monitoring en evaluatie	25
4.1 Inhoudelijke maatregelen voor de gebiedsontwikkeling	25
4.2 Organisatie gebiedsontwikkelingsproces voor Uitleggegebied Zuid	29
4.3 Middelen, betrokkenen, planning, monitoring en evaluatie	30
4.4 Verwachtingen en onzekere factoren	34
5. Participatie en procedure	35
5.1 Participatie	35
5.2 Raad	39
5.3 Resultaten Participatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.4 Aanpassingen omgevingsprogramma	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.5 Vaststelling van het omgevingsprogramma	39
5.6 Publicatie	40
Bijlage 1 Planvorming voor Uitleggegebied Zuid	41
Bijlage 2 Behoeftte aan woningen in de gemeente Dronten	44

1. INTRODUCTIE

1.1 Opgave

GROEIVRAAGSTUK 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.

De gemeenteraad van Dronten heeft juni 2023 het visiedocument ‘Richting aan groei’¹ 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.

De gemeenteraad heeft daarbij het uitgangspunt gekozen: **kwaliteit boven kwantiteit**. De groei moet bijdragen aan het versterken van de Drontense samenleving en aansluiten bij de bestaande waarden en beleidsdoelen. De vijf **Drontense principes** zijn daarbij leidend.

DRONTENSE SAMENLEVING

In de gemeente Dronten ontwikkelen mensen zich – als individu én als onderdeel van de samenleving¹. Juist deze sterke sociale samenhang wordt door Drontenaren¹ als waardevol ervaren. In een hechte gemeenschap kijken mensen naar elkaar om en helpen elkaar, met ruimte voor persoonlijke groei en eigenheid.

De beoogde bevolkingsgroei vraagt dan ook meer dan het bouwen van woningen. Er is ook behoefte aan ontmoetingsplekken, onderwijsvoorzieningen, werkgelegenheid en ondersteuning vanuit de gemeente aan maatschappelijke partners. De ambitie is om een wijk te bouwen waar mensen zich thuis voelen, verbonden zijn met elkaar en hun omgeving, en de gemeenschap versterken. **Dronten blijft Dronten.**

DRONTENSE PRINCIPES

Maar wat maakt Dronten dan Dronten? De gemeente heeft samen met de samenleving vijf principes geformuleerd die richting geven aan ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen:

1. **Mensen maken de samenleving**
2. **Onze basis is groen**
3. **We koesteren het dorpse karakter**
4. **Dronten geeft je de ruimte**
5. **We tonen lef**

Deze principes zijn ook richtinggevend voor de ontwikkeling van het Uitleggebied Zuid.



¹ Gemeente Dronten & BVR Adviseurs, “Richting aan groei: een visie op de woningbouwopgave en locatiestudie voor de gemeente Dronten tot 2050” (2023)

OPGAVE UITLEGGEBIED ZUID

Het gebied ten zuiden van de kern Dronten is door de gemeenteraad aangewezen als eerste uitleglocatie binnen de groeiopgave **Dronten 2050**. In dit gebied moeten in de komende 10 tot 15 jaar circa 3.200 woningen worden gebouwd. Daarmee levert het gebied een belangrijke bijdrage aan het totaal van 6.000 woningen die op uitleglocaties rond Dronten nodig zijn om de bevolkingsgroei op te vangen.

De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. In de eerste fase worden circa **1.000 woningen** gerealiseerd met een frequentie van circa 250 woningen per jaar. Daarna volgen de overige ontwikkelvelden. De functie van het gebied verandert daarmee stapsgewijs van agrarisch (vooral fruitteelt) naar een **stedelijk woongebied** met bijbehorende voorzieningen, zoals scholen, zorg, groen en infrastructuur.

De ambitie is om een **groene, inclusieve en toekomstbestendige wijk** te realiseren, waar de **Drontense principes** leidend zijn: veel ruimte voor ontmoeting, een groene leefomgeving, een sterke sociale samenhang en oog voor duurzaamheid en innovatie.

BASISDOCUMENTEN VOOR DIT PROGRAMMA

Het programma Uitleggegebied Zuid is specifiek gebaseerd op vier documenten:

- Richting aan groei (maart 2023);
- Startnotitie uitleglocatie Dronten-Zuid (2024);
- Koersdocument Uitleggegebied Zuid (maart 2025);
- Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid (mei 2026).

Daarnaast liggen enkele andere documenten aan het programma ten grondslag (zie bijlagen 1 en 2).

OMGEVINGSPROGRAMMA UITLEGGEBIED ZUID

Dit omgevingsprogramma beschrijft de doelstellingen, ambities, aanpak en maatregelen voor de ontwikkeling van het Uitleggegebied Zuid. Daarbij is gekozen voor een programmatische aanpak, zoals bedoeld in de Omgevingswet.

Het omgevingsprogramma voor het Uitleggegebied Zuid is opgebouwd uit zes hoofdstukken:

- **Hoofdstuk – Introductie**
In dit hoofdstuk worden de algemene opgave, de doelstellingen van het programma en de werking van het instrument toegelicht.
- **Hoofdstuk 2 – Opgave voor Uitleggegebied Zuid**
Hier worden de kenmerken van het gebied beschreven, samen met de beleidskaders, recente ontwikkelingen, evaluatie van bestaand beleid en de ambities voor de toekomst.
- **Hoofdstuk 3 – Speerpunten, keuzemogelijkheden en haalbaarheid**
Dit hoofdstuk gaat in op de speerpunten en keuzemogelijkheden die in het koersdocument zijn opgenomen. Opgenomen worden de uitkomsten van de plan-mer-beoordeling en ingegaan wordt op de haalbaarheid van het plan en de belangrijkste risico's.
- **Hoofdstuk 4 – Maatregelen, monitoring en evaluatie**
In dit deel staan de maatregelen die nodig zijn om het programma uit te voeren. Zowel inhoudelijke als organisatorische maatregelen komen aan bod, net als de planning, samenwerkingsafspraken en inzet van instrumenten. Hiervoor is ene tabel beschikbaar. Daarin worden ook de momenten van monitoring en evaluatie genoemd.
- **Hoofdstuk 5 – Participatie en procedure**
Tot slot wordt uitgelegd hoe participatie is vormgegeven, wat de rol van de gemeenteraad is, hoe het vaststellingsproces verloopt en hoe het programma wordt gepubliceerd.

1.2 Doelstellingen voor Uitleggebied Zuid

De gemeente Dronten kiest voor een **integrale benadering van gebiedsontwikkeling**. In Uitleggebied Zuid is het doel om een nieuw woongebied te realiseren, die de huidige Drontense samenleving versterkt. Hierbij ontstaat een uitdaging om de verschillende aspecten van een samenleving – zoals wonen, werken, bewegen en ontmoeten – in één plan te vatten. Hiervoor zijn het *Koersdocument Uitleggebied Zuid* en vervolgens het *Ontwikkelperspectief Uitleggebied Zuid* opgesteld.

GELUK ALS UITGANGSPUNT

In het Koersdocument staat het geluk van bewoners centraal. Geluk is een persoonlijk gevoel, maar wordt beïnvloed door de omgeving waarin mensen wonen. In Uitleggebied Zuid worden vier belangrijke **geluksaspecten** als uitgangspunt genomen: **gezondheid, autonomie, zingeving en verbondenheid**.

Deze vier aspecten hangen sterk met elkaar samen. Een goede sociale verbinding kan bijvoorbeeld bijdragen aan iemands gezondheid, en omgekeerd. Door in te zetten op deze thema's wil de gemeente een leefomgeving maken waarin mensen zich thuis voelen, gezond leven, erbij horen en iets kunnen betekenen voor hun omgeving.



VIER GELUKSASPECTEN MET DOELSTELLINGEN

De doelstellingen per aspect zijn uitgewerkt in Deel II van het *Koersdocument Uitleggebied Zuid*, onder het kopje *Effecten en doelstellingen* (pagina's 19 t/m 23).

Gezondheid - De wijk draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier.

- 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.

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

- 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.

Autonomie - De wijk vormt een samenredzame samenleving, waarin elk individu in hun kracht staat.

- 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.

Zingeving - In de wijk kan iedere bewoner betekenisvol leven en bijdragen aan de gemeenschap op een manier die bij hen past.

- 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.

1.3 Inzet van het programma voor Uitleggegebied Zuid

WAT IS EEN OMGEVINGSPROGRAMMA?

Een programma is een van de instrumenten onder de Omgevingswet en maakt deel uit van de zogenoemde beleidscyclus. In beginsel begint de beleidsontwikkeling met een **omgevingsvisie**. In een **programma** kan de omgevingsvisie worden uitgewerkt in een beleidsvisie en hierin kunnen maatregelen worden opgenomen om de beleidsdoelen van de omgevingsvisie te realiseren. Aan het programma zit de verplichting te monitoren of de maatregelen inderdaad leiden tot het realiseren van beleidsdoelen.

Een verdere doorwerking van beleid vindt plaats in het **omgevingsplan**. Hierin kunnen regels worden opgenomen die de beleidsdoelen dichterbij brengen. Op basis van het omgevingsplan kunnen **omgevingsvergunningen** worden verleend voor allerlei activiteiten (uitvoering).

In het slot van de beleidscyclus heeft de gemeente een handhavende taak waarin de naleving van regels uit het omgevingsplan en de correcte uitvoering van de vergunningsvoorwaarden worden getoetst.

Handhaving heeft daarnaast een **monitoringsfunctie**. Als blijkt dat onvoldoende sprake is van doorwerking van beleid, kan de gemeente door middel van **evaluatie** onderzoeken welk van de instrumenten zo nodig aanpassing behoeft.



DOELSTELLING VAN HET PROGRAMMA UITLEGGEBIED ZUID

De doelstellingen van het programma voor Uitleggegebied Zuid zijn het bieden van een kader voor:

- het versterken van de samenleving van Dronten;
- het realiseren van een woongebied volgens de Drontense principes met geluk als uitgangspunt;
- het verlengen van het gevestigde voorkeursrecht door de gemeente.

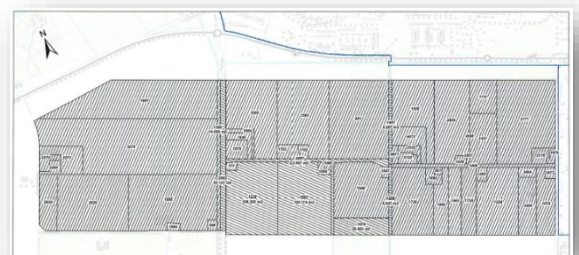
De Drontense principes vormen het fundament voor de inrichting van het gebied, en worden later in dit programma vertaald naar een toetsingskader (maatregelen). Het programma biedt dan ook het kader voor verdere planvorming voor het Uitleggegebied Zuid. Tevens wordt met het vaststellen van het programma bereikt dat het gevestigde voorkeursrecht wordt verlengd.

VERLENGEN VOORKEURSRECHT MET HET PROGRAMMA

Voor het Uitleggegebied Zuid is voorkeursrecht gevestigd in verband met de beoogde gebiedsontwikkeling, die erin voorziet dat het agrarische gebied in kleur zal verschieten. Het programma is ook gericht op het omzetten van de bestaande agrarische functie van het gebied naar een woongebied. Met het programma worden concretere stappen gezet richting het van kleur verschieten van het gebied. Zodoende wordt het gevestigde voorkeursrecht verlengd. In dit opzicht heeft het Programma Uitleggegebied Zuid een aanvullende werking.

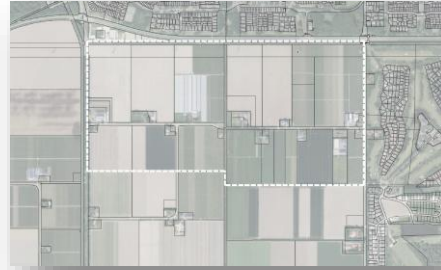
Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd in 2023

De gemeenteraad heeft op 7 juni 2023 een **voorkeursrecht** gevestigd op een gebied van 270 hectare aan de zuidzijde van Dronten. Dit betekent dat eigenaren bij verkoop hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dat geeft de gemeente regie over de ontwikkeling. De precieze begrenzing van het gebied werd later nog nader vastgesteld. Het voorkeursrecht loopt voor een periode van drie jaar, dus zal in juni 2026 aflopen. Noodzakelijk is om dit voorkeursrecht voor afloop van die tijd te bestendigen.



Verlenging voorkeursrecht voor een gedeelte van het gebied via het programma vanaf 2025

Op basis van actuele inzichten is besloten om het voorkeursrecht **te beperken tot het rechthoekige gebied** tussen de Palingtocht (langs de Dronterweg), Ansjovisweg, Van den Hamlaan en de Rietweg. Dit sluit aan op de logische stedenbouwkundige structuren en perceelgrenzen. Het programma Uitleggebied Zuid heeft daarmee een **aanvullende werking**: met het vaststellen van dit programma wordt het bestaande voorkeursrecht met **drie jaar verlengd**. De bedoeling is het programma Uitleggebied Zuid voor juni 2026 vast te stellen.



Verdere verlenging voorkeursrecht via wijziging omgevingsplan vanaf 2028

Als binnen deze periode een wijziging van het omgevingsplan voor het gebied wordt vastgesteld, kan het voorkeursrecht opnieuw met vijf jaar worden verlengd – en nogmaals met vijf jaar daarna.

1.4 Bewustwording van de opgave van Uitleggebied Zuid

De bewustwording van de impact, urgentie en complexiteit van de opgave – het groeivraagstuk van Dronten – is van belang voor het krijgen van begrip voor de te treffen maatregelen, zoals die in dit programma worden voorgesteld. In deze paragraaf wordt ingegaan op die bewustwording.

EEN GROTE OPGAVE, IN LIJN MET HET KARAKTER EN ONTWIKKELING VAN DRONTEN

De ontwikkeling van Uitleggebied Zuid is een grote en belangrijke opgave voor de gemeente Dronten. Tegelijkertijd past het bij het karakter van de gemeente. Dronten is in de afgelopen decennia stapsgewijs gegroeid. In verschillende periodes zijn grote woonwijken gebouwd, zoals De Oeverloperwijk (1.500 inwoners), De Landmaten (2.150), De Kruidentuin (2.130), De Manege (2.250), de Bloemenbuurt (2.430) en De Munten, de grootste wijk met 4.480 inwoners.

De komende jaren groeit Dronten verder aan de noord-, oost- en zuidzijde van de kern, te beginnen met Uitleggebied Zuid. Hier moeten circa 3.200 woningen komen. De ontwikkeling moet bijdragen aan de ambities van **Dronten 2050**, waarbij het versterken van de Drontense samenleving centraal staat.

INPASSING VAN UITLEGGEBIED ZUID

Inrichting van het gebied

Het realiseren van een woningbouwprogramma met circa 3.200 woningen volgens de Drontense principes vraagt om een zorgvuldige inpassing in het huidige landschap. De bestaande situatie van het uitleggebied leent zich hier goed voor. Een dorps karakter, met groen en ruimte is goed in dit gebied te realiseren binnen de huidige structuur van afzonderlijke, besloten deelgebieden. De hoogspanningsverbinding brengt met zich mee dat een langgerekt groen-recreatief gebied wordt aangelegd. Dit draagt bij aan een groen karakter van het woongebied.

Aansluiting op de omgeving

De nieuwe wijk wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur. Door de verwachte groei van het verkeer zijn mogelijke aanpassingen aan bestaande wegen nodig. Dit kan ook leiden tot meer stikstofuitstoot, met mogelijke gevolgen voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit vraagt om extra aandacht bij verdere planuitwerking.

De groei van het aantal inwoners heeft naar verwachting een positief effect op de bestaande voorzieningen, zoals detailhandel, maatschappelijke diensten en sport. Op basis van de huidige schaal van Dronten (circa 30.100 inwoners) is het niet nodig om vooraf grote aanpassingen te doen.

Verandering van functies

De bestaande functie omvat voornamelijk agrarisch grondgebruik. Deze functie maakt plaats voor woningbouw. Dit is een ingrijpende verandering voor grondeigenaren en gebruikers. De gemeente erkent dat dit impact heeft op individuele situaties. In het ontwikkelperspectief wordt bekeken in hoeverre bestaande functies, zoals woningen of bedrijven, kunnen worden ingepast.

TOETSINGSKADER VOOR DE GEBIEDSONTWIKKELING EN FLEXIBILITEIT

Toetsingskader

De leidende Drontense principes worden verder uitgewerkt tot een toetsingskader voor de ontwikkeling van het woongebied. Dit kader komt op hoofdlijnen aan bod in hoofdstuk 5 (maatregelen) van dit programma en wordt verder geconcretiseerd in het omgevingsplan. Het biedt richting en laat ruimte voor maatwerk en innovatie.

Flexibiliteit

De opgave is om een relatief grootschalig woongebied zo in te richten en in te passen dat het bijdraagt aan de vijf Drontense principes, en daarbij optimaal gebruik te maken van de kwaliteiten van het gebied zelf. Het streven is een goede balans tussen een helder toetsingskader én voldoende ruimte voor variatie in de toekomstige invulling.

De ontwikkeling van Uitleggebied Zuid vindt plaats in een periode waarin veel verandert. Beleidsinzichten, woningbehoefte en maatschappelijke opgaven ontwikkelen zich snel. Daarom is het belangrijk om bewust ruimte te houden voor bijsturing.

Dit programma bouwt voort op bestaande documenten, zoals het Koersdocument en Ontwikkelperspectief, en sorteert voor op de wijziging van het omgevingsplan.

2. UITWERKING OPGAVE VOOR UITLEGGEBIED ZUID

2.1 Kenmerken van gebied

KENMERKEN

De kenmerken van het gebied vormen het vertrekpunt voor de toekomstige ontwikkeling van Uitleggegebied Zuid. De ligging, inrichting, geschiedenis, bodem en bereikbaarheid bieden kansen én aandachtspunten. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar het *Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid* (hoofdstuk 2 Cultuurlandschap).

CULTUURHISTORIE

In Oostelijk Flevoland zijn grootschalige polders aangelegd met grotere kavels, grotere bedrijven en een veel ruimere nederzettingsstructuur ten opzichte van eerdere inpolderingen. De open delen van de polder waren bestemd voor grootschalige akkerbouwbedrijven. Intensievere en gevoelige teelten zoals fruit kregen hun eigen zone. Fruitteelt in Oostelijk Flevoland was bijzonder gewild. De ruime kavels, het vlakke landschap en de mogelijkheid om het grondwaterstandbeheer nauwkeurig te regelen, maakten het mogelijk om intensieve fruitteelt op een schaal te realiseren die elders nauwelijks haalbaar was. De polder bood bovendien een uitstekende infrastructuur. De kavels in de fruitteeltzone waren bewust kleiner dan die van de akkerbouw. De zone ten zuiden van Dronten was eenvoudigweg ideaal ontworpen om hoogwaardige fruitteelt te realiseren.

PROJECTGEBIED EN STUDIEGEBIED

Het projectgebied wordt begrensd door de Palingtocht, Ansjovisweg, Rietweg en de zuidelijke grens van het WVG-gebied. Met deze afbakening worden de stedenbouwkundige structuren gevolgd en wordt rekening gehouden met de indeling van percelen. De Dronterweg is daarmee ook onderdeel van het Ruimtelijk Raamwerk en opgenomen in het studiegebied. Op andere schaalniveaus' wordt ook nagedacht over de impact van Uitleggegebied Zuid, zoals over de behoefte aan voorzieningen.



De kaarten zijn indicatief en hebben geen juridisch-planologische werking. De weergegeven erven, eigendomsgrenzen, bebouwing, gebruikssituatie en omvang kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

- De **Dronterweg** is vormgegeven als ruim opgezette weg met bomen aan weerszijden die de ruimtelijke beëindiging van de dorpskern vormt.
- De **Palingtocht** maakt onderdeel uit van het primair waternetwerk van Waterschap Zuiderzeeland. Door te investeren in deze watergang maken we het gehele watersysteem van Oostelijk Flevoland meer robuust.
- Tussen de bestaande wijken is er een sterke groenstructuur die in verbinding staat met het **Van Veldhuizenbos** en vervolgens het Wisentbos.
- Het **agrarisch landschap** kenmerkt zich door de kleinere maat van de fruitteelt kavels, waarbij de erven van de pachterswoningen bewust schuin tegenover elkaar zijn gepositioneerd. Daarnaast zijn de hagen rondom de fruitteeltgebieden een onderscheidende factor.
- Kenmerkend zijn de **groene coulissen**. De open landschapsbeleving van de polder is bijvoorbeeld te zien vanaf de Ansjovisweg ter plaatse van de entree naar de Golfresidentie.
- **Laanbeplanting** en elzensingels vormen de belangrijkste structuurdragers binnen het gebied en daarmee een recreatief netwerk.
- Opvallend langs de **Van den Hamlaan** is zijn de kavels de beplanting van grote, fraaie solitaire bomen en boomgroepen op. In het midden van de Van den Hamlaan, ter plaatse van de Ansjovistoht, maakt de weg een kleine knik. Dit zorgt voor afwisseling door de overhoeken.
- **Elzenhagen** verzorgen de structuur van het landschap en tonen ook hoe de bewoners deze hagen in cultuur hebben onderhouden. Naast hun functionele en ecologische waarde vormen deze hagen gebiedseigen landschapselementen die in belangrijke mate bijdragen aan de identiteit en herkenbaarheid van Uitleggebied Zuid.
- De **bewoners van de Van den Hamlaan** zijn echte ondernemers. Zij beheren samen de akkers en de erven rondom hun woningen. De bewoners en ondernemers zijn daarmee de ambassadeurs van de lokale cultuur en kennis. Voor herkenbaarheid van de geschiedenis worden de erven en de werkgelegenheid aan de Van den Hamlaan behouden, versterkt en waar mogelijk uitgebreid.
- Aan de zuidzijde van het plangebied blijft de **agrarische functie** behouden. Tussen agrarisch gebruik waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en nieuwe gevoelige functies een richtafstand van 50 meter aangehouden.
- Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bovengrondse **150 kV-hoogspanningslijn**. Binnen 100 meter worden daarom voorzorg geen nieuwe gevoelige functies toegestaan.



De kaarten zijn indicatief en hebben geen juridisch-planologische werking. De weergegeven erven, eigendomsgrenzen, bebouwing, gebruikssituatie en omvang kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

2.2 Bestaand beleid en onderzoek voor de locatie en opgave Uitleggegebied Zuid

De ontwikkeling van Uitleggegebied Zuid is stevig verankerd in het beleid van de gemeente Dronten. Verschillende visiedocumenten, beleidskaders en participatieprocessen geven richting aan deze opgave. Vaststelling van de documenten is steeds vooraf gegaan door uitgebreide participatieprocessen. Het betreft de volgende documenten:

- Structuurvisie Dronten 2030 (2012)
- Woonvisie 2016-2021 (2016)
- Richting aan groei - Een visie op de woningbouwopgave en locatiestudie voor de gemeente Dronten tot 2050 (2023)
- Toekomstvisie Dronten 2050 (2024)
- Startnotitie uitleglocatie 'Dronten-Zuid' - Naar een integraal ontwikkelperspectief (2024)
- Koersdocument Uitleggegebied Zuid (2025)
- Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid (2026)

In bijlage 1 en 2 is per document een toelichting op de inhoud gegeven. Op basis van de documenten is het Koersdocument Uitleggegebied Zuid opgesteld. Dat document is richtinggevend voor het programma.

ONTWIKKELPERSPECTIEF UITLEGGEGBIED ZUID (2026)

Opzet Ontwikkelperspectief

Het Ontwikkelperspectief voor Uitleggegebied Zuid in Dronten is een verdieping van het Koersdocument. Het bouwt voort op het Koersdocument Uitleggegebied Zuid en het eerder vastgestelde Masterplan met de daarin opgenomen analyses met betrekking tot historische ontwikkeling, context en karakter van het gebied en de thema's zoals duurzaamheid. Het Ontwikkelperspectief bevat specifiek het ruimtelijk raamwerk voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Tevens is ingegaan op het proces en participatie en welke stappen er volgen in de verdere gebiedsontwikkeling met de kwaliteitsborging. Hoofdstuk 3 bevat de weergave van de belangrijkste elementen van het Ontwikkelperspectief.

Ambitie en opgave

De ambitie van Uitleggegebied Zuid is het realiseren van een integrale visie op een wijk die duurzaam, gezond, sociaal, betekenisvol, veilig en leefbaar is, met ruimte voor eigen initiatief en welzijn van bewoners als centrale pijlers. Uitgangspunten zijn De uitgangspunten voor dit Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid zijn vastgesteld in het Koersdocument (zie paragraaf 1.2).

De opgave

De opgave is dat Uitleggegebied Zuid ruimte moet bieden aan circa 3.200 woningen. Voor het Ontwikkelperspectief is de hoofdoggave: het concretiseren van hoe en waar deze woningen kunnen worden gerealiseerd, binnen de gewenste kwaliteit van leven en ruimte voor de omgeving. Het gaat ook om diversiteit in woningtypes en leefomgeving, zodat er voor verschillende doelgroepen geschikte woningen komen.

Grondeigendommen

Het plangebied strekt zich uit van de Rietweg aan de westzijde tot en met de Ansjovisweg aan de oostzijde. De Van den Hamlaan loopt midden door het gebied. Het gebied wordt ontwikkeld in kwadranten. Het eerste kwadrant (noordoost gedeelte) wordt als eerste tot ontwikkeling gebracht. Uitleggegebied Zuid kent diverse grondeigenaren. Om de toekomstige ontwikkeling te kunnen borgen, heeft de gemeente op het gehele plangebied het Voorkeursrecht gevestigd.

Analyse en kaders

Het Ontwikkelperspectief analyseert het gebied bekeken vanuit diverse aspecten: cultuurlandschap, samenleven en buurtschappen en mobiliteit, Vervolgens zijn het ruimtelijke raamwerk, kaderkaart, ontwikkelvelden en het convenant toekomstbestendig bouwen uitgewerkt als basis voor verdere ruimtelijk-functionele ontwikkelingen in het gebied, rekening houdend met de bestaande situatie en kenmerken.

Participatie en het proces

Het Ontwikkelperspectief bevat een terugblik en vooruitblik met betrekking tot participatie en proces.

2.3 Onderzoeken naar de behoefte aan woningen in de gemeente Dronten

De gemeente voert periodiek onderzoek uit naar de woningbouwbehoefte. Ook de provincie Flevoland onderzoekt de woningbehoefte en daaruit vloeit ook een bouwopgave voor Dronten voort. De studies naar de woningbouwbehoefte in Dronten zijn in bijlage 2 opgenomen. Het betreft de volgende documenten en afspraken:

- Flevolandse Woonagenda Woonwensen centraal, provincie Flevoland (2021)
- Omgevingsverkenning, Trends, ontwikkelingen en cijfers (2022)
- Ontwikkeldocument Woningbouwopgave (2022)
- Regionale woondeal ZUND-gemeenten, provincie Flevoland (2023)
- Integrale Opgave Woningbouw & Brede Welvaart, provincie Flevoland (2024)
- Voortgangsrapportage integrale opgave Woningbouw en Brede Welvaart, provincie Flevoland (2025)

Het meest actuele onderzoek betreft het Woningbehoefteonderzoek 2025-2040 (gemeente Dronten, 2025). Zie bijlage 2 voor een uitgebreide weergave. Dit onderzoek bevestigt de onderzoeksresultaten van de daaraan voorafgaande onderzoeken.

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2025-2040 (GEMEENTE DRONTEN, 2025)

Het woningbehoefteonderzoek bevat een lokale raming van de woningbehoefte in Dronten voor 2030 en 2040, met een doorkijk naar 2050. De berekende behoefte biedt input voor de discussie over de ontwikkeling van de bestaande en toekomstige woningvoorraad en invulling van het woningbouwprogramma. De bevindingen worden hierna vermeld.

- **Huishoudensontwikkeling en toekomstige woningbehoefte**
 - De huishoudensontwikkeling en het woningtekort tezamen resulteren in een totale kwantitatieve woningbehoefte van 1.380 woningen tot 2030 en circa 2.540 woningen tot 2040.
- **De kwalitatieve invulling van de woningbehoefte**
 - De behoefte is het grootst aan eengezinswoningen. Het gaat om 76% van de opgave tot 2040, zowel in de huur- als koopsector. In de huursector is er met name behoefte aan sociale huurwoningen: een verwachte opgave van 650 woningen tot 2040 (26% van de totale opgave). De behoefte aan middenhuur- en dure huurwoningen is gering.
 - Doorstroming zorgt voor enige verschuiving in de woningbehoefte: meer behoefte aan kleinere woningen en een grotere opgave aan woningen in het betaalbare segment. Het toevoegen van betaalbare drie-a-vierkamerappartementen zou aan doorstroming kunnen bijdragen.
 - Binnen de geraamde opgave bestaat tot 2040 behoefte aan ongeveer 1.000 seniorenwoningen, zoals nultredewoningen, zorggeschikte woningen of andere gerelateerde bijzondere woonvormen.
- **Meer ambitie en groeikansen**
 - De gemeente heeft de ambitie om meer te bouwen dan strikt noodzakelijk en wil daarmee bijdragen aan het zowel het landelijk woningtekort als in de regio. Dat regionale en landelijke tekort aan woningen neemt steeds verder toe, omdat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Dit probleem is voorlopig niet opgelost. Voor Dronten, met ruimte voor bouwlocaties, biedt dit kansen.
 - Betaalbare eengezinswoningen met een tuin in een ruime en groene omgeving kunnen de groeiende groep woningzoekende jonge stellen en gezinnen verleiden om naar Dronten te verhuizen.
 - Tegelijkertijd is enige variatie in de woningvoorraad van belang. Voor de groeiambitie van Dronten moeten alle doelgroepen aangetrokken én vastgehouden worden.

BETEKENIS VOOR HET PROGRAMMA UITLEGGEBIED ZUID

Dronten heeft een stevige bouwopgave tot 2040 en daarna. Daarnaast kan Dronten ook voorzien in de woningbouwbehoefte die zich in de MRA-gemeenten manifesteert. Er is een duidelijke verhuisbereidheid vanuit Almere en Lelystad geconstateerd. Doorgroei van Dronten naar 60.000 inwoners is perspectiefrijk.

2.4 Recente ontwikkelingen

In en rond Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant wordt continue verder gebouwd aan bijzondere projecten: in het groen, aan het water, in en rond de kernen. In totaliteit gaat het om een stevig bouwprogramma. De realisering hiervan verloopt voorspoedig en de markt neemt de uitbreiding van het woningaanbod goed op. Kenmerkend is dat per project specifieke kwaliteiten worden gerealiseerd.

De gemeente heeft nog ruim 3.300 woningen op de planning staan. Zowel in Biddinghuizen, Dronten als Swifterbant wordt gewerkt aan nieuwe wijken die naar verwachting rond 2030 grotendeels voltooid zullen zijn. Uit prognoses blijkt dat ook na 2030 nieuwe woningen nodig zijn.

Om door te groeien van 46.000 inwoners naar 60.000 inwoners zijn 5.000 tot 6.000 woningen nodig bovenop de al bestaande plannen van circa 3.300 woningen. Het programma voor locaties buiten of aan de randen van de kernen zal dan ook bestaan uit woningbouwprojecten die veelal grootschaliger zijn dan de huidige woningbouwprojecten, met een totale omvang van circa 7.500 woningen. Dat is meer dan nodig is voor een groei naar ca. 60.000 inwoners. Daarmee is er een goede marge waardoor er invulling kan worden gegeven aan een mogelijk grotere behoefte. Ook kunnen in de tijd bepaalde locaties afvallen of kleiner worden. De gemeente richt de planvorming zo in dat flexibel kan worden omgegaan met veranderende marktomstandigheden.

2.5 Evaluatie beleid, onderzoek en maatregelen

De gemeente Dronten ontwikkelde zich de afgelopen decennia tot een gemeente met ruim 46.000 inwoners. Ook de komende decennia zal Dronten blijven groeien. Er is blijvend behoefte aan nieuwe woningen. Dit kan niet binnen de beschikbare woningbouwplannen worden gefaciliteerd. Duidelijk is dat één van de grootste opgaven is het geven van een stevige impuls aan de uitbreiding van de woningvoorraad en het behouden of verbeteren van de betaalbaarheid ervan. Daarnaast is versterkte inzet nodig voor een combinatie van woningbouw met opgaven op het gebied van natuur- en bodemkwaliteit, klimaatadaptatie, zorg en welzijn, economische ontwikkeling en werkgelegenheid, voorzieningen, onderwijs en mobiliteit, die moeten meegroeien met het aantal inwoners.

De beleidsdocumenten, trendrapportages en onderzoeken van de provincie Flevoland en de gemeente Dronten zelf wijzen uit dat de gemeente een stevige woningbouwopgave heeft. Voor het oplossen van het bestaande woningtekort, de ontwikkeling in huishoudensamenstelling en de groei van de bevolking is een toename van woningen nodig. Doorgroei naar 60.000 inwoners is kansrijk gezien de druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Met name verhuizingen vanuit Almere en Lelystad zorgen voor een relevante vraag naar woningen in Dronten. De recente ontwikkelingen en beschikbare woningbouwplannen in Dronten geven aan dat deze bij lange na niet voldoende zijn om te voorzien in de woningbouwbehoefte (zie ook paragraaf 2.3 woningbehoefteonderzoek).

3. ONTWIKKELPERSPECTIEF, HAALBAARHEID EN MER-BEOORDLEING UITLEGGEBIED ZUID

3.1 Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid

Voor het programma voor Uitleggegebied Zuid is het *Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid* richtinggevend. In paragraaf 2.2 zijn de uitgangspunten en ambitie hiervan vermeld. In deze paragraaf worden de ruimtelijk-functionele keuzes beschreven.

SAMENLEVEN EN BUURTSCHAPPEN

In Uitleggegebied Zuid vormen de **buurtschappen** een fundamentele structuur voor het sociale weefsel van de wijk, waarin per 60 tot 70 woningen een herkenbare gemeenschap wordt gevormd.

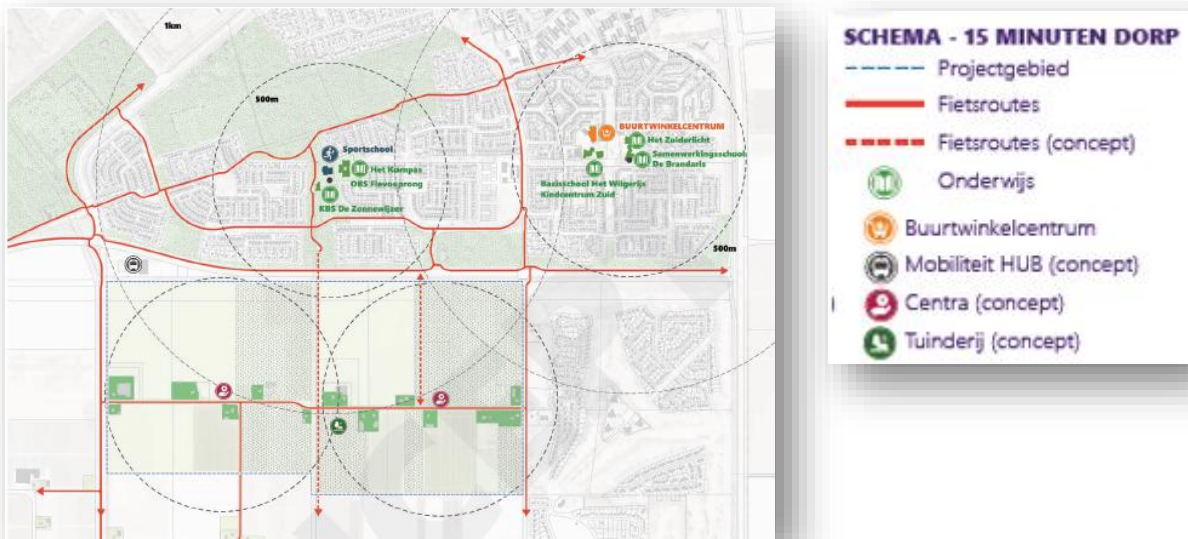
- **Buurtschappen** worden georganiseerd rond een centraal erf, groene kamer of gedeelde verblijfsruimte. Deze plekken hebben een duidelijk herkenbare begrenzing door hagen, bomen, zichtlijnen of de ontsluitingsstructuur, waardoor een groep woningen zich werkelijk één buurt voelt. Een aanwijsbare vitale plek met de openbare ruimte die beheerd kan worden door de buurtbewoners. Autoluwe straten en geclusterd parkeren aan de randen versterken het gemeenschapsgevoel doordat de verblijfsruimte voor de mensen centraal staat. Paden voor lopen en fietsen verbinden de buurtschappen onderling én met de hoofdstructuur van de wijk, maar zonder dat het interne karakter verloren gaat.
- Binnen elk buurtschap komt er **ruimte voor ontmoeten**: een kleine speelplek, collectieve tuin, een pleintje met buurtbankjes of een gedeelde werkplek in een woongebouw. Ook worden woningen gegroepeerd in korte rijen, kleine clusters, of erfstructuren, zodat bewoners elkaar daadwerkelijk tegenkomen. Elk buurtschap is voldoende groot om levendigheid te bieden, maar kleinschalig genoeg om elkaar te kennen.
- Door de wijk op te bouwen uit een reeks van deze buurtschappen ontstaat een **sociaal robuuste en Drontense dorpselijke wijk**: groot in totaal, maar kleinschalig in beleving. Het geheel wordt zo meer dan de som der delen, een netwerk van lokale gemeenschappen, stevig verankerd in het Drontense DNA.

MOBILITEIT

De inrichting van de wijk en mobiliteit worden gericht op een **integrale aanpak die gezondheid, een groene leefomgeving en toekomstbestendigheid** met elkaar verbindt. Ingezet wordt op een veilige omgeving, meer ruimte voor spelen en ontmoeting, en het bieden van goede voetgangersvoorzieningen, een fijnmazige fietsinfrastructuur met een lage omrijdfactor en frequent openbaar vervoer. Door het dagelijks leven dicht bij huis te organiseren en de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en openbaar vervoer te verbeteren, ontstaat een wijk waar bewoners meer keuzevrijheid hebben in hun verplaatsingen en waar duurzame mobiliteit vanzelfsprekender wordt.

- In Uitleggegebied Zuid wordt het **STOMP-principe** toegepast, waarbij wandelen de hoogste prioriteit krijgt. Het Koersdocument zet in op strategische zones met dagelijkse voorzieningen binnen circa 500 meter van woningen, zodat bewoners lopend hun dagelijkse behoeften kunnen vervullen.
- **Fietsen** vormt de tweede laag binnen STOMP. In Uitleggegebied Zuid worden buurtcentra gerealiseerd voor dagelijkse voorzieningen, zodat bewoners worden gestimuleerd om minder te reizen. In deze centra kunnen onder andere basisscholen, speelvoorzieningen, ontmoetingsplekken, maatschappelijke en commerciële functies worden ondergebracht. Zo is het streven dat iedere bewoner binnen 300 meter toegang heeft tot de belangrijkste voorzieningen.
- Bij de start van de wijk worden de **eerste OV-haltes** zo gepositioneerd dat zij kunnen uitgroeien tot een mobiliteits-hub. Dit maakt het makkelijker voor bewoners om verschillende vervoerswijzen te combineren en ondersteunt een geleidelijke verschuiving naar duurzame mobiliteit. Het OV-netwerk stapsgewijs uitgebreid moeten worden.
- Bij de invoering van **deelmobiliteit** wordt rekening gehouden met de verschillende woonmilieus en de doelgroep die er komt te wonen.
- Bij het bepalen van de **parkeernormen** wordt gekozen voor een waarde in het midden van de CROW-bandbreedte, zodat voldoende parkeergelegenheid wordt geboden, terwijl tegelijkertijd de ruimte voor andere functies, groen en duurzame mobiliteit behouden blijft. Een belangrijk uitgangspunt voor de parkeernormen is de mogelijkheid tot maatwerk. Ingezet wordt op fietsparkeren van hoogwaardig niveau,

- De nieuwe wijk wordt goed verbonden met het bestaande dorp. Het is belangrijk dat hiervoor de **Dronterweg** tussen Ansjovisweg en Rietweg binnen de bebouwde kom wordt getrokken. Dit betekent dat de maximumsnelheid wordt verlaagd van 80 km/u naar 50 km/u. De weg is momenteel nog in beheer en onderhoud bij de provincie Flevoland en zal op termijn worden overgedragen aan de gemeente.
- De **erfontsluitingsweg** van Uitleggegebied Zuid wordt vormgegeven als een rondweg met aan beide zijden woningen, voorzien van trottoirs voor bereikbaarheid en nutsvoorzieningen. Deze weg wordt ingericht als 30 km/uur-weg, met prioriteit voor fietsers en is de route voor het openbaar vervoer. Kenmerkend zijn vier rijen bomen die zorgen voor een aantrekkelijke, groene en leefbare straatomgeving.



De kaarten zijn indicatief en hebben geen juridisch-planologische werking. De weergegeven erven, eigendomsgrenzen, bebouwing, gebruikssituatie en omvang kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

RUIMTELIJK RAAMWERK

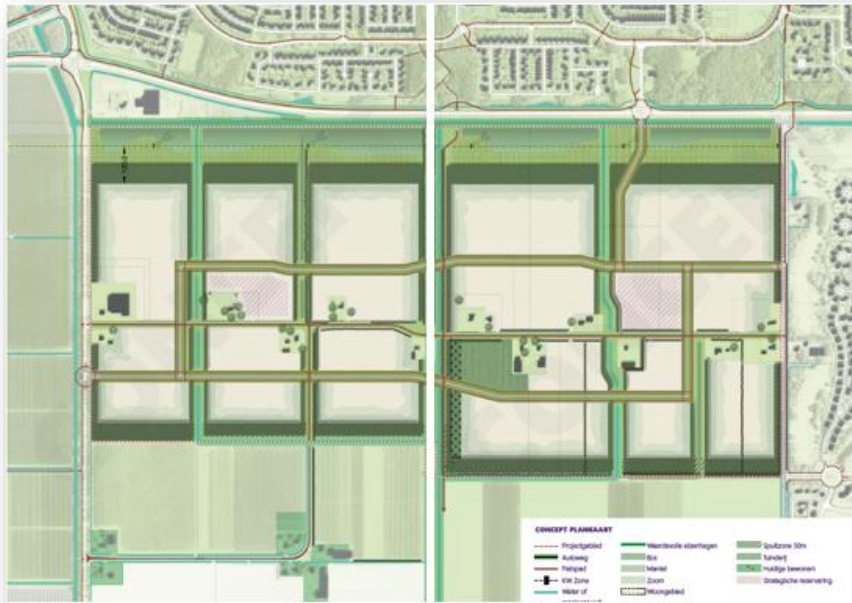
Uitleggegebied Zuid wordt in een periode langer dan een decennium gerealiseerd. Om flexibel te blijven in de ontwikkeling van Uitleggegebied Zuid wordt het masterplan opgedeeld in twee onderdelen: het **ruimtelijk raamwerk** en de **ontwikkelvelden**. Het ruimtelijk raamwerk vormt de vaste waarde. Binnen deze structuur kunnen de ontwikkelvelden vervolgens worden ingevuld en aangepast aan de inzichten en behoeften van de tijd. De ontwikkelvelden kennen elk een eigen wateropgave, die binnen het veld wordt gerealiseerd, robuust wordt ontworpen en is verbonden met het watersysteem van het dorp.

Het Ontwikkelperspectief beschrijft het ruimtelijk raamwerk en borgt de ruggengraat van het Uitleggegebied. In het raamwerk zijn onder meer opgenomen: de basisopgave watercompensatie in oppervlaktewater, het Drontense Dorpsbos, de groen-sociale parels, hoofdontsluiting mobiliteit voor auto en fiets en de groen-blauwe dooradering. Samen vormen deze kaartlagen het ruimtelijk raamwerk; de kaderkaart.

Kaderkaart

- Het **ruimtelijk raamwerk** is vastgelegd in de kaderkaart en biedt ruimte voor een zekere mate van flexibiliteit. Belangrijke onderdelen vormen Van den Hamlaan als fietsstraat, de KV-zone en de spuitzone-bosrand, een rondweg als erfontsluiting, de bestaande erven. Op de kaderkaart is bovendien een basislaag ingetekend met bestaande groenelementen, zoals bomen en elzenhagen.
- Het ontwerp van het landschap in de **KV-zone** bestaat uit een stevige bosrand, als onderdeel van de vrijwaringszone rond de hoogspanningsmasten. Het grootste deel van de watercompensatie wordt hier opgenomen. Een verbrede tocht met ondieptes en beplantingszones vormt een robuust watersysteem.

- Binnen de **bouvvelden** zijn zoneringen opgenomen die de ambitie voor bos-mantel-zoomvegetatie vertalen als ecologische uitlopers van de hoofdgroenstructuren. Het bos bevindt zich in de spuitzone-bosrand, de KV-zone en de groen-singels van de vizieren. De mantel (grasland met struiken) en de zoom (kruidenrijk grasland) liggen in de ontwikkelvelden. De combinatie van woningen en deze ecologische waarden creëert een bijzonder woonmilieu.



De kaarten zijn indicatief en hebben geen juridisch-planologische werking. De weergegeven erven, eigendomsgrenzen, bebouwing, gebruikssituatie en omvang kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Zonering

De ontwikkelvelden zijn primair bedoeld voor de invulling van woonbuurten en daarnaast voor niet-wonen. Binnen het plangebied liggen deze niet-wonen, strategische ontwikkelvelden op loopafstand van de woonbuurten, met een maximale afstand van 500 meter vanaf iedere woning. Deze randvoorwaarde bepaalt dat er in Uitleggegebied Zuid twee strategische ontwikkelvelden noodzakelijk zijn. Het ligt voor de hand om deze te programmeren voor scholen en overige voorzieningen. Ook een gezondheidscentrum maakt onderdeel uit van het niet-wonen programma, zoals beschreven in de Kadernotitie. De groene parel is eveneens opgenomen als een niet-wonen voorziening, waar groen-sociaal, maatschappelijk programma een plek krijgt.



De kaarten zijn indicatief en hebben geen juridisch-planologische werking. De weergegeven erven, eigendomsgrenzen, bebouwing, gebruikssituatie en omvang kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Woonbeleid

Uitleggegebied Zuid is een essentieel project voor de groeiopgave van de gemeente Dronten richting 2050. Uitgangspunt hierbij is geluk – woongeluk.

- **Woningtekort en huishoudensgroei**

Er is een acuut tekort van circa 330 woningen voor starters in Dronten. Tot 2040 is er behoefte aan 2.540 extra woningen, waarvan 1.380 al vóór 2030 nodig zijn. Er wonen op dit moment 18.760 huishoudens in de gemeente (36% gezinnen, 30% alleenstaanden en 34% stellen). Het aantal huishoudens neemt tot 2050 toe met 3.270 huishoudens.

- **Demografische ontwikkelingen**

Door vergrijzing neemt het aantal alleenstaande ouderen sterk toe. Er komen ook nieuwe huishoudens bij, vooral stellen en gezinnen.

Voorkeur woningtypes

In Dronten is de huidige woningvoorraad circa 17.980 woningen. 76% van de woningbehoefte bestaat uit eengezinswoningen (koop en huur). Variatie in de woningvoorraad is van belang: alle doelgroepen moeten aangetrokken én vastgehouden worden. Er is veel vraag naar: betaalbare koopwoningen (35%), duurdere koopwoningen (36%) en sociale huurwoningen (26%). Behoeftte aan middenhuur en dure huur is beperkt.

- **Doorstroming en seniorenwoningen**

Doorstroming van ouderen uit ruime woningen naar appartementen kan ruimte creëren voor gezinnen. Er is behoefte aan circa 1.000 seniorenwoningen, zoals nultredenwoningen en zorggeschikte woningen.

- **Ambitie en groeikansen**

De gemeente Dronten wil meer bouwen dan strikt nodig om ook regionaal en landelijk bij te dragen aan het woningtekort. Dronten biedt ruimte voor bouwlocaties, wat groei mogelijk maakt conform de visie 'Richting aan Groei' waarbij ervan uitgegaan wordt dat 2/3 van de nieuwe woningen wordt ingevuld door toekomstige inwoners van buitenaf.

- **Aantrekkingskracht voor jonge gezinnen**

Dronten is aantrekkelijk voor jonge gezinnen uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) door: betaalbare eengezinswoningen met tuin, ruimte, groen en het dorpse karakter. Er is een uitstroom uit de MRA door hoge woonkosten en beperkt woningaanbod.

- **Samenwerking en concurrentie**

Regionale samenwerking en variatie in woningtypes zijn nodig om alle doelgroepen aan te trekken en te behouden. Buurgemeenten Lelystad en Kampen bieden een vergelijkbaar woningaanbod en concurreren daarmee met Dronten.

- **Woonprogramma**

Het is van belang dat het woonprogramma aansluit bij de behoeften van onze eigen inwoners en dat we daarnaast de juiste woningen bouwen voor toekomstige inwoners die van buiten de gemeente komen om toe te groeien naar 60.000 inwoners. Om te zorgen voor een gemengde bevolkingsopbouw wordt ingezet op 30% sociale huur, 40% betaalbaar (zowel koop als huur) en 30% duur.

ECONOMISCHE FUNCTIES

Voor de economische functie is het Strategisch Beleidskader Economie (SBE) (2025-2035) opgesteld om richting te geven aan de economische ontwikkeling van Dronten en in te spelen op actuele uitdagingen met brede welvaart als uitgangspunt.

- **Winkelvoorzieningen**

- De Retailstrategie Dronten vastgesteld in 2025 (Retailstrategie Dronten, Werken aan een toekomstbestendige retailstructuur in 2035) heeft als hoofddoel het behouden en versterken van levendige en compacte centrumgebieden. Belangrijke aandachtspunten zijn:
 - Dat er tot 2035 geen ruimte is voor extra winkelruimte voor supermarkten.
 - Winkelcentrum Suydersee wordt versterkt als hoofd-, verblijf-en beleefcentrum door te focussen op niet-winkelfuncties, een verbrede functiemix en het vergroenen van de openbare ruimte.
 - De positie van winkelcentrum de Wardhof heeft een directe relatie met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Uitleggegebied Zuid.
- De Strategie Werklocaties (STEC, 2025/2026) geeft koers aan de ontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties in Dronten. Voor Uitleggegebied Zuid is de strategie om werken en wonen integraal te verbinden en het lokale

ondernemerschap te faciliteren, passend bij het gewenste dorpse karakter van de wijk. Dit betekent dat het ruimtelijk raamwerk rekening moet houden met flexibele oplossingen voor kleinschalige economie dicht bij huis.

- **Lokaal ondernemerschap**

Het uitgangspunt is dat de wijk primair een woongebied wordt, maar met voldoende ruimte voor economische activiteiten die passen bij de schaal en identiteit van de buurt. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn de bestaande agrarische ondernemers. De oorspronkelijke fruitschuren en agrarische erven kunnen daarnaast functioneren als buurtvoorzieningen, bijvoorbeeld voor ontmoeting, lokale handel of sociaal ondernemerschap, waarmee ze een maatschappelijke meerwaarde krijgen. Er is ruimte voor kleinschalige voorzieningen zoals boerderijwinkels, zorgfuncties en gedeelde werkplekken.

- **Kleinschalige economie**

De inzet is gericht op kleinschalige werkgelegenheid die past bij het dorpse karakter door het reserveren van ruimte voor gedeelde thuiswerkplekken en buurt-werkhubs voor zzp'ers en kleinschalige dienstverleners.

- **Randvoorwaarden**

Het voorzieningenprogramma bestaat uit de maatschappelijke en commerciële voorzieningen die een plek krijgen in de wijk. Hiervoor wordt maximaal 5% van het gebied beschikbaar gesteld. Voorzieningen zijn complementair aan de bestaande functies in de rest van het verzorgingsgebied en moeten voorzien in een behoefte.

- **Proactieve benadering van kleinschalig ondernemerschap**

De gemeente hanteert in Uitleggebied Zuid een proactieve grondhouding ten aanzien van kleinschalig ondernemerschap, als integraal onderdeel van het adaptief voorzieningenprogramma. Collectieve ruimten kunnen flexibel worden ingezet als werkplek, buurtvoorziening of ontmoetingsruimte en in de tijd van functie veranderen, afhankelijk van de behoefte.

- **Maatschappelijke voorzieningen**

- *Wijkprogramma*

Het wijkprogramma voor Uitleggebied Zuid combineert maatschappelijke voorzieningen, zorg, onderwijs, ontmoeting en kleinschalige commerciële functies, passend bij de schaal, identiteit en historie van de wijk. Rekening wordt gehouden met de veranderende samenstelling en behoeften van de wijkbewoners in de tijd. Maatschappelijke voorzieningen, ontmoetingsruimtes en functies binnen het MFC zijn zo ontworpen dat ze adaptief ingezet kunnen worden.

- *Maatschappelijk programma*

Het maatschappelijk programma omvat alle voorzieningen die bijdragen aan ontmoeting, spelen, bewegen en sociale cohesie in de wijk, opgezet volgens toepasselijke normering.

- *Onderwijs en zorg*

In de wijk is uiteindelijk ruimte voor twee KindCentra met voldoende klaslokalen, multifunctionele gymlokalen en schoolpleinen die ruimte bieden voor spelen en ontmoeting. Voorzieningen worden gefaseerd aangelegd. Op het gebied van zorg is voorzien in een centraal zorgcentrum met huisartspraktijk, apotheek, tandarts, fysiotherapie en dagbesteding.

- *Multifunctioneel centrum (MFC)*

Een Multifunctioneel Centrum kan fungeren als het sociale, maatschappelijke en economische hart van Uitleggebied Zuid. Door de synergie van functies kan het centrum ruimte bieden aan onder meer kinderopvang, huisartsen en paramedische diensten, welzijnsinitiatieven en ontmoetingsruimtes, flexibele werkplekken, kleinschalige horeca en dienstverlening, en culturele en sportieve programmering zoals een dependance van de bibliotheek in nabijheid van het KindCentra.

Alle voorzieningen dragen bij aan een gezonde, sociale en levendige wijk. Ze vormen een geïntegreerd netwerk dat zowel de leefbaarheid als de duurzame, sociale en economische vitaliteit van Uitleggebied Zuid ondersteunt en passen qua locatie en schaal bij de identiteit van de wijk.

ONTWIKKELVELDEN

● Beeldkwaliteitsferen

- Uitleggebied Zuid wordt ontwikkeld als een groene, natuurinclusieve wijk op de overgang van dorp en polder, met een ontspannen ruimtelijke opzet en een typisch Drontens woonmilieu. Beeldkwaliteit speelt een cruciale rol in het creëren van een samenhangende en aantrekkelijke leefomgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de identiteit van de plek en het karakteristieke fruitteeltlandschap van de polder.
- Het ruimtelijk raamwerk, met de Van den Hamlaan als centrale drager, vormt de structuur waarbinnen de ontwikkelvelden hun positie, sfeer en ontwerppunten krijgen. Voor de verschillende zones zijn sferen en karakteristieken beschreven die richting geven aan typologie, verschijningsvorm, materiaalgebruik en architectuur. De kwaliteitsregels die hieruit volgen vormen het toetsingskader voor ontwerp en beoordeling en borgen een consistent, functioneel en aantrekkelijk resultaat.

● Opbouw en vier sferen

- De wijk is opgebouwd rond de Van den Hamlaan als centrale as, met daaraan de erven. Deze zone krijgt een eigen sfeer waarin levend erfgoed de bepalende rol speelt, om zo het karakter van deze laan en de erven te behouden
- Voor Uitleggebied Zuid zijn vier sferen onderscheiden: de Fruit bossen, 'Fruitlaan', de Fruiterven en de Van den Hamlaan. Deze vier sferen bepalen gezamenlijk op hoofdlijnen de beeldkwaliteit van Uitleggebied Zuid en zorgen voor een duidelijke ruimtelijke oriëntatie: hoe dichterbij de randen, hoe ecologischer; hoe dichterbij de Van den Hamlaan, hoe meer voorzieningen, erven en schuurtypologieën het straatbeeld bepalen.
- Een gezonde mix van architectuurstijlen zorgt voor een gevarieerd gebied. Per woonbuurt (ca. 60-70 woningen), komt er minimaal één projectarchitect.

CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

Met de ondertekening van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (2025) heeft de gemeente Dronten haar duurzaamheidsbeleid verankerd binnen een breed gedragen regionaal en landelijk kader. Het convenant biedt een helder normenkader voor energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en duurzame mobiliteit.

- In de uitwerkingsfase van projecten wordt vroegtijdig een **duurzaamheidsvisie en energieconcept** opgesteld. Daarbij wordt bepaald welke maatregelen passen bij het gekozen ambitieniveau, zoals biobased materialen, regenwaterbuffers, natuurinclusieve bouwdelen en energiezuinige installaties. Deze werkwijze geeft de gemeente grip op de duurzaamheidskwaliteiten van nieuwbouw en biedt tegelijkertijd een transparant afwegingskader voor initiatiefnemers.
- Het convenant bevat een pakket **haalbare en betaalbare maatregelen** voor energie, circulair bouwen, klimaatadaptatieve inrichting en natuurinclusief ontwerp. Voor het natuurinclusieve ontwerp geldt aanvullend het gemeentelijk beleid zoals uitgewerkt in de 'Toolbox Natuurinclusief Ontwikkelen – Dronten Uitleggebied Zuid'. Doordat gemeenten dezelfde methodiek toepassen, ontstaat een gelijk speelveld waarin duurzaamheid structureel onderdeel is van het vergunningstraject. In de praktijk worden de afspraken uit het convenant expliciet betrokken bij de beoordeling van vergunningaanvragen. Daarbij worden aspecten zoals energieprestatie, hittestress, waterbeheer, biodiversiteit en materiaalgebruik actief getoetst aan het gekozen ambitieniveau. Voorafgaande kwaliteitsdialogen tussen gemeente, ontwikkelaar, architect, adviseurs en supervisor zorgen ervoor dat duurzaamheid vanaf het eerste ontwerpmoment richtinggevend is.
- Aan de voorkant van het ontwikkelproces worden met initiatiefnemers **procesafspraken** gemaakt over de toepassing van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Per ontwikkeling worden de duurzaamheidsambities expliciet vastgelegd, inclusief het beoogde ambitieniveau (Brons, Zilver of Goud) en de relevante onderdelen van het convenant waarop wordt ingezet.
- Voor alle ontwikkelingen geldt dat minimaal het **ambitieniveau Brons** wordt nagestreefd. Indien dit ambitieniveau niet haalbaar blijkt, dient dit gemotiveerd en onderbouwd te worden toegelicht. Bij uitvragen en selectieprocedures kan de gemeente daarnaast meerwaarde belonen, door ontwikkelaars extra waardering of punten toe te kennen wanneer zij aantoonbaar verder gaan dan het minimale ambitieniveau en inzetten op hogere duurzaamheidsambities.
- Op deze wijze ontstaat **duidelijkheid** vooraf over verwachtingen en randvoorwaarden, wordt duurzaamheid integraal onderdeel van het ontwikkelproces en wordt ruimte geboden voor innovatie en ambitie boven het minimumniveau.

- Voor Dronten vormt het convenant een **krachtig fundament** onder de duurzaamheidsregels van het Ruimtelijk Kader. Door te werken met ambitieniveaus, vroegtijdige duurzaamheidsvisies en een eenduidig beoordelingskader, wordt duurzaamheid niet gezien als aanvullende eis, maar als integraal onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid van Uitleggebied Zuid.
 1. Ambitieniveaus vastleggen (Bronzen / Zilver / Goud) als duurzaamheidslat voor nieuwe deelprojecten.
 2. Vroegtijdige duurzaamheidsvisies en energieconcepten verplicht stellen in uitwerkingsplannen, inclusief materiaalkeuzes, groenstructuren en klimaatadaptatie.
 3. Eenduidig beoordelingskader hanteren bij vergunningverlening, waarbij projecten aantoonbaar moeten voldoen aan het gekozen ambitieniveau.
 4. Kwaliteitsdialogen organiseren, zodat duurzaamheid een ontwerpmotor wordt in plaats van een aanvullende eis.

3.2 Haalbaarheid en benodigde inzet

LOGISCHE UITBREIDING

Het is logisch dat een kern zoals Dronten verder groeit, bijvoorbeeld met een uitbreiding aan de zuidzijde. Het gebied biedt hiervoor geschikte kenmerken en kwaliteit. Dronten-Zuid is bovendien een relatief overzichtelijke locatie. Er is ruimte voor een aantrekkelijke woonwijk waarin wonen en natuurontwikkeling samen kunnen gaan. De ontwikkeling kan bovendien in fasen worden gerealiseerd, wat de uitvoerbaarheid vergroot.

LOCATIE

De locatie zelf kent geen grote belemmeringen die de ontwikkeling onmogelijk maken. Er zijn geen aanwijzingen voor risico's op het gebied van waterhouding, bodemkwaliteit of industriële contouren. Ook aansluiting op het bestaande wegennet is met enkele aanpassingen, verantwoord te realiseren.

AANDACHTSPUNTEN

Hoewel het gebied goed ontwikkelbaar lijkt, zijn er enkele aandachtspunten waarmee in de verdere planvorming rekening moet worden gehouden:

- **Stikstofdepositie**

De verwachte toename van verkeer kan leiden tot extra stikstofuitstoot. Dit kan invloed hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. Er is onderzoek nodig naar de effecten en naar mogelijkheden voor saldering of andere maatregelen.
- **Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente laat doorrekenen of het plan financieel haalbaar is. Daarbij worden meerdere scenario's onderzocht. Zo wordt duidelijk welke keuzes nodig zijn om de plannen financieel verantwoord uit te voeren.
- **Grondverwerving**

Voor het realiseren van de plannen is de medewerking van grondeigenaren nodig. Als vrijwillige verkoop niet snel genoeg verloopt, zijn andere strategieën nodig, bijvoorbeeld fasering of andere vormen van grondverwerving.
- **Netcongestie**

Gezien de huidige netcongestie en de voorziene aansluitstop in de **FGU-pocket** (Flevoland-Gelderland-Utrecht) staat de traditionele energielevering voor Uitleggebied Zuid onder druk. Daarom wordt gezocht naar mogelijkheden om Uitleggebied zuid te ontwikkelen als een zelfvoorzienend systeem. Hierover vindt afstemming plaats met nutsbedrijven en netbeheerders.

GERICHTE INZET NODIG

Om deze aandachtspunten goed op te pakken, is extra inzet nodig op drie onderdelen:

- een stikstofonderzoek inclusief beoordeling van mitigerende maatregelen;
- een financiële verkenning van meerdere ontwikkelscenario's;
- een verwervingsstrategie met ruimte voor maatwerk en fasering;
- het bekijken van de mogelijkheden voor een zelfvoorzienend systeem in overleg met netbeheerders en nutspartijen.

Door deze inzet wordt de haalbaarheid van Dronten-Zuid verder versterkt en ontstaat een stevig fundament voor het vervolg op het voorliggende programma: de wijziging van het omgevingsplan.

3.3 Plan-mer-beoordeling

3.3.1 Plan-mer-(beoordelings)plicht

Een programma behoort niet tot een besluit aangegeven in kolom 4 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiermee is het programma niet project mer(beoordelings)-plichtig. Wel legt het programma de kaders vast voor de vervolgbesluiten voor de realisatie van een nieuw woongebied. Een nieuw woongebied valt onder categorie J11 “Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen” uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit maakt het programma een kaderstellend plan voor latere project m.e.r.-beoordelingsplichtige besluiten en daarmee in principe plan-mer-plichtig. Een planmer-plicht is ook aan de orde wanneer in het kader van het programma een passende beoordeling noodzakelijk is vanwege de mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Op de plan-mer-plicht bestaat een uitzondering voor een plan dat het gebruik bepaalt van *kleine gebieden op lokaal niveau*. In zo'n situatie volstaat in eerste instantie een plan-mer-beoordeling. Wanneer uit die beoordeling blijkt dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten is alsnog een volledige planmer-procedure noodzakelijk. Blijkt dat die effecten niet zijn te verwachten, dan is een plan-mer-beoordeling afdoende.

Een plan-mer-beoordeling van een plan dat het gebruik bepaalt van *kleine gebieden op lokaal niveau* vindt alleen plaats als:

- voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is; en
- de omvang van dat gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is (artikel 11.1, derde lid, Omgevingsbesluit).

Voor het programma is de gemeente bevoegd gezag en het uitleggebied beslaat circa 2 km². Dat is minder dan 1% van het gemeentelijk grondgebied (in totaal circa 430 km²) en kan daarom als 'klein gebied' worden beschouwd. Hiermee dient voor het programma een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden waarover het college een mer-beoordelingsbesluit neemt. Dit document bevat de plan-mer-beoordeling.

3.3.2 Wat houdt een plan-m.e.r.-beoordeling in?

BEOORDELING WEL OF GEEN M.E.R.-PROCEDURE DOORLOPEN

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'aanzienlijke milieueffecten' die het betreffende plan of programma voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage II van de smb-richtlijn, te weten:

- de kenmerken van het plan of programma
- de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed

Deze zijn aangevuld met subcriteria.

KENMERKEN VAN HET PLAN OF PROGRAMMA

Bij de kenmerken van een plan of programma wordt in het bijzonder gelet op:

- de mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;
- de mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die deel uitmaken van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;
- de relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;
- milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma;
- de relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijvoorbeeld plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).

KENMERKEN VAN DE EFFECTEN

Bij de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed wordt in het bijzonder gelet op:

- de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;
- de cumulatieve aard van de effecten;
- de grensoverschrijdende aard van de effecten;
- de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen);
- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
- de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:
 - bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed;
 - de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden;
 - intensief grondgebruik;
- de effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het programma en de effecten. Voor die beslissing raadpleegt het bevoegd gezag ook andere bestuursorganen en wettelijke adviseurs. Wanneer geen plan-mer nodig is motiveert het bevoegd gezag in het programma dat er geen plan-milieueffectrapportage nodig is.

3.3.3 Plan-mer-beoordeling Uitleggegebied Zuid

OPZET PLAN-MER-BEOORDELING

Voor het Uitleggegebied Zuid is een plan-mer-beoordeling opgesteld (6 augustus 2025). Deze plan-mer-beoordeling:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken van het programma;
- beschrijft in hoofdstuk 3 de gebieden die kunnen worden beïnvloed;
- licht in hoofdstuk 4 de kenmerken van de effecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 5 de conclusie weer voor de plan-mer-beoordeling.

CONCLUSIE EN MAATREGELEN TER VOORKOMING VAN BELANGRIJKE NEGATIEVE EFFECTEN VOOR HET MILIEU

Uit de informatie in de plan-mer-beoordeling blijkt dat de kenmerken van het programma, de locatie en omvang van het beoogde programma niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. **Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure in het kader van het programma is niet noodzakelijk.**

Op onderdelen zijn bij de verdere uitwerking van de plannen nog nadere onderzoeken en maatregelen noodzakelijk, afgestemd op het uiteindelijk te realiseren programma, de fasering en de inrichting van gebied.

- Binnen het gebied zelf zijn er voldoende mogelijkheden om in de verkaveling rekening te houden met de milieubelasting door omliggende functies (zoals wegen, bedrijven en de hoogspanningsverbinding).
- Waar het gaat om de effecten op de omgeving zijn met name de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen de omliggende Natura 2000-gebieden van belang. In deze plan-mer-beoordeling zijn de effecten op hoofdlijnen beschouwd. In het kader van de wijziging van het omgevingsplan en benodigde omgevingsvergunningen is meer specifiek onderzoek noodzakelijk, rekening houdend met de actuele ontwikkelingen in wet- en regelgeving en jurisprudentie.
- Rondom de varianten voor de ontsluiting en de verkeersafwikkeling op de maatgevende kruispunten is nog nader onderzoek noodzakelijk.

De mer-beoordeling heeft dan ook de volgende concrete conclusies opgeleverd die als maatregelen voor het programma en het vaststellen ervan van belang zijn:

- Voor het vervolg van het proces naar vaststelling van het programma;
- aanvullende maatregelen die in het programma worden opgenomen ter voorkoming van ingrijpende nadelige effecten voor het milieu.

Naast de procesmaatregelen en aanvullende maatregelen zijn in de tabel de maatregelen vermeld die al vanuit de ruimtelijke planvorming worden getroffen. Deze maatregelen waarborgen namelijk ook al in belangrijke mate het voorkomen van ingrijpende nadelige effecten voor het milieu.

Kenmerk	Proces naar vaststelling van het programma	Aanvullende maatregelen vanuit mer-beoordeling	Maatregel vanuit het ruimtelijke planvorming – al opgenomen
Ecologie - stikstof	<p>Afstemmingsoverleg met provincies over de voorgestelde opties</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor benadering project-beoordeling; • aanvraag Nbw-vergunning bij wijziging omgevingsplan • additionaliteitstoets maatregelen <p>Opstellen passende beoordeling.</p>	<p>Ontwikkeling mag niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.</p>	
Ecologie-soortenbescherming – NNN-gebied		<ul style="list-style-type: none"> • Maatregel opnemen in wijziging omgevingsplan ter voorkoming van negatieve effecten op beschermde soorten • Zo nodig aanvragen omgevingsvergunning Flora en Fauna-activiteit bij wijziging omgevingsplan. • Betrekken provincie bij ecologische verbinding ter plaatse van hoogspanningsverbinding. 	<p>Groenaanleg voorziet in lokale biodiversiteit.</p>
Verkeer	<p>Vervolg verkeersstudie Goudappel verzorgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek uitvoeren naar benodigde maatregelen voor ovonde Overijsselseweg en ovonde Dronterringweg. • Fietsoversteek Dronterweg realiseren. 	<p>Vervolg geven op het verkeersonderzoek.</p>
Geluid		<p>Ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen wordt een aanvaardbaar akoestische klimaat bereikt.</p>	
Luchtkwaliteit	<p>Geen maatregelen nodig.</p>	<p>Geen maatregelen nodig.</p>	<p>Geen maatregelen nodig.</p>
Landschap en cultuurhistorie		<p>Opnemen regeling ter bescherming van archeologische waarden voor verstoringen groter dan 1,7 ha en dieper dan 40 cm -mv</p>	<p>Aansluiten bij landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.</p>
Bodem en water			<p>Streven naar duurzame en klimaat adaptieve inrichting, water speelt een centrale rol.</p> <p>Waterafvoer en -berging op duurzame wijze.</p>
Externe veiligheid	<p>Geen maatregelen nodig.</p>	<p>Geen maatregelen nodig.</p>	<p>Geen maatregelen nodig.</p>
Risico's voor de menselijke gezondheid	<p>Onderzoek geluidsreducerende maatregelen Rietweg en de provinciale N-wegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aanhouden 50 meter van woningen tot percelen met gebruik gewasbeschermingsmiddelen. • Aanhouden 100 meter van woningen tot hoogspanningsverbinding. • Voldoende afstand aan houden tussen woningen en Rietweg en de provinciale N-wegen. 	

4. MAATREGELLEN, MONITORING EN EVALUATIE

4.1 Inhoudelijke maatregelen voor de gebiedsontwikkeling

De inhoudelijke maatregelen vloeien voort uit het Ontwikkelperspectief en daarnaast uit eerdere documenten het Koersdocument en de Woonvisie. In dat opzicht vullen de documenten het Ontwikkelperspectief aan.

Inpassing in de omgeving	Inrichting gebied	Wijziging omgevingsplan	
Algemeen		Strekking van de regeling	Invulling van de regeling
Inzetten op brede welvaart.	Inpassen voorzieningen voor gezondheid, onderwijs, milieu, leefomgeving, sociale cohesie, veiligheid en persoonlijke ontwikkeling, gericht op toekomstbestendige leefomgeving waarin mensen gezond en gelukkig kunnen leven.	Opnemen voorzieningen voor gezondheid, onderwijs, milieu, leefomgeving, sociale cohesie, veiligheid en persoonlijke ontwikkeling, gericht op toekomstbestendige leefomgeving waarin mensen gezond en gelukkig kunnen leven.	Aanwijzen locaties en/of opnemen regels voor voorzieningen voor gezondheid, onderwijs, milieu, leefomgeving, sociale cohesie, veiligheid en persoonlijke ontwikkeling, gericht op toekomstbestendige leefomgeving waarin mensen gezond en gelukkig kunnen leven.
Inzetten op woonwaarden	Inpassen van <ol style="list-style-type: none"> 1. groen en ruimtelijk; 2. dorpsleven; 3. gedoseerde groei met oog voor kleinschaligheid; 4. duurzaam; 5. diversiteit: gemengde samenleving; 6. compleet: van de wieg tot het graf; 7. gevarieerd en onderscheidend wonen. 	Opnemen maatregelen gericht op het beschermen en/of het bereiken van woonwaarden.	Aanwijzen locaties en/of opnemen regels voor voorzieningen voor het beschermen en/of bereiken van woonwaarden.
Inzetten op drie strategische keuzes van het woonbeleid	Inrichten van het gebied <ol style="list-style-type: none"> 1. met behoud dorps karakter; 2. gericht op gemengde bevolkingsopbouw; 3. gericht op starters en ouderen; 4. met een gevarieerd aanbod van woningen in prijs; 5. 30% sociale huur, 40% betaalbaar (huur en koop) en 30% duur. 	Opnemen maatregelen gericht op de drie strategische keuzes van het woonbeleid: <ol style="list-style-type: none"> A. Behoud dorps karakter door gedoseerde groei met kleinschalige groene buurten waarin mensen elkaar ontmoeten. b. Gemengde bevolkingsopbouw door wijken met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, type en uitstraling, zowel in de koop- als huursector. C. Zorgen dat starters en ouderen die in Dronten willen blijven wonen dat kunnen door een passend aanbod van woningen, woonomgeving en voorzieningen. 	Aanwijzen locaties en/of opnemen regels opnemen gericht op de drie strategische keuzes van het woonbeleid.
Inzetten op meegroeien lokale economie	Ruimte bieden voor werkgelegenheid gericht op talent aantrekken,	Opnemen maatregelen voor werkgelegenheid gericht op talent	Aanwijzen locaties en/of opnemen regels gericht op talent aantrekken,

	innovatiekracht en toekomstpotentieel.	aantrekken, innovatiekracht en toekomstpotentieel.	innovatiekracht en toekomstpotentieel.
Verbinding bestaande wijken	Aansluiten en versterken van de verbinding met de bestaande wijken voor het langzaam verkeer en groenstructuren.	Aansluiting van verbindingen vastleggen.	Locaties aanwijzen en/of een regel opnemen voor aansluiten van verbindingen.
Dronterweg	Afwaardering Dronterweg (50 km/uur, onderhoud/beheer bij gemeente)	n.v.t.	n.v.t.
Voorzieningen	Afstemmen benodigde voorzieningen (dagelijkse winkels, horeca en maatschappelijke diensten) op voorzieningenaanbod in bestaande woonwijk Dronten-Zuid.	Maximumoppervlakte aan voorzieningen opnemen.	Regel met maximumoppervlakte voorzieningen opnemen.
Behouden van kenmerken van het gebied		Strekking van de regeling	Invulling van de regeling
Fruitteltgebied	Opnemen van kenmerken fruitteltgebied, zoals elzenhagen en schuren.	Beschermen elzenhagen en schuren.	Bestaande locaties vastleggen en regel opnemen gericht op beschermen elzenhagen en schuren.
Agrarische erven	Inpassen bestaande agrarische erven en woningen aan de Van den Hamlaan.	Beschermen bestaande bedrijfslocaties.	Bestaande locaties vastleggen en regel opnemen gericht op beschermen bedrijfslocaties.
Bedrijven	Inpassen bestaande bedrijven.	Beschermen bestaande bedrijfslocaties.	Bestaande locaties vastleggen en regel opnemen gericht op beschermen bedrijfslocaties.
Inrichting gebied		Strekking van de regeling	Invulling van de regeling
Aantal woningen	Faciliteren 3.200 woningen	Toestaan van 3.200 woningen	Locaties aanwijzen en regels opnemen voor 3.200 woningen
Buurtschappen	Buurtschappen vormen een fundamentele structuur voor het sociale weefsel van de wijk, waarin per 60 tot 70 woningen een herkenbare gemeenschap wordt gevormd	Toestaan van een wijk met onderscheidende buurtschappen (60 tot 75 woningen).	Beschrijven van de omvang en kenmerken van een buurtschap.
Zonering	Ontwikkelvelden voor wonen en twee ontwikkelvelden voor niet-wonen.	Aanwijzen ontwikkelvelden voor niet-wonen.	Toestaan van MFC en andere niet-woonfuncties in ontwikkelvelden.
Gemengd gebruik	Inzetten op werkplekken en kleinschalige bedrijvigheid.	Toestaan van werkplekken en kleinschalige bedrijvigheid.	Regels opnemen voor werkplekken en kleinschalige bedrijvigheid.
Voorzieningen	Ruimte reserveren voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.	Toestaan van maatschappelijke en commerciële voorzieningen.	Locaties aanwijzen en regels opnemen voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Voorzieningen complementair aan omgeving en afgestemd op behoefte inclusief fasering.
Profielen Rietweg, Van den Hamlaan, Ansjovistocht	Inpassen profiel en beplanting van de Rietweg, profiel en singels van de Van den Hamlaan en behoud Ansjovistocht als zichtlijn.	Locaties Rietweg, Van den Hamlaan en Ansjovistocht vastleggen.	Regel opnemen gericht op behoud profielen en doorzicht.

KV-leidingzone	Ruimte voor bosranden en waterberging.	Uitsluiten gevoelige functies en toestaan van bosranden en waterberging.	Uitsluiten gevoelige functies en toestaan van bosranden en waterberging.
Verkeer en mobiliteit in het gebied	Accent ligt op ontsluiting en dooradering van routes voor langzaam verkeer. Voorzien in aansluiting op het OV-netwerk. Toepassen STOMP-principe.	Ontsluitingsstructuur in het gebied vastleggen. Ruimte reserveren voor STOMP-voorzieningen.	Locaties voor de ontsluitingsstructuur en STOMP-voorzieningen aanwijzen en/of in regels opnemen.
Convenant toekomstbestendig bouwen	Streven naar halen van Brons	Verankeren convenant toekomstbestendig bouwen.	Per deelgebied ambitieniveaus vastleggen. Duurzaamheidsvisies en energieconcepten verplicht stellen in uitwerkingsplannen, inclusief materiaalkeuzes, groenstructuren en klimaatadaptatie. Eenduidig beoordelingskader voor bij vergunningverlening, waarbij projecten aantoonbaar moeten voldoen aan het gekozen ambitieniveau.
Klimaat	Rekening houden met klimaatextremen en inrichting van de openbare ruimte voor een koele omgeving.	Waarborgen klimaatvoorzieningen.	Locaties voor de klimaatvoorzieningen aanwijzen en/of de klimaatvoorzieningen in regels opnemen, voorzien van een voorwaardelijke verplichting.
Groene en blauwe dragers	Groen en blauw opnemen als dragers voor landschappelijke, klimaatadaptieve en cultuur-historische kwaliteiten.	Waarborgen dragers voor landschappelijke, klimaatadaptieve en cultuur-historische kwaliteiten.	Locaties voor de dragers voor landschappelijke, klimaatadaptieve en cultuur-historische kwaliteiten aanwijzen en/of in regels opnemen.
Afvalwater- en waterstromen	Afval(water)stromen scheiden. Hemelwater benutten, besparen, vasthouden, infiltreren, bergen en dan pas afvoeren.	Hemelwaterstructuur vastleggen.	Locaties voor de hemelwaterstructuur aanwijzen en/of in regels opnemen.
Elektriciteitsvoorzieningen	Inpassen elektriciteitsvoorzieningen.	Toestaan elektriciteitsvoorzieningen.	Locaties voor elektriciteitsvoorzieningen aanwijzen en/of in regels opnemen.
Openbare ruimtes	Inpassen voorzieningen voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten in de wijk	Toestaan voorzieningen voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten in de wijk.	Locaties voor voorzieningen voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten in de wijk aanwijzen en/of in regels opnemen.
Toekomstbestendig bouwen en wonen en groen blauwe structuren	Inpassen klimaatadaptief bouwen, optimaal omgaan met natuurlijke hulpbronnen en biodiverse en gezonde leefomgeving.	Vastleggen klimaatadaptief bouwen, optimaal omgaan met natuurlijke hulpbronnen en biodiverse en gezonde leefomgeving.	Regels opnemen voor klimaatadaptief bouwen, optimaal omgaan met natuurlijke hulpbronnen en biodiverse en gezonde leefomgeving.
Ecologie - stikstof	Uitgaan van het gelijk blijven of afnemen van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.	Voorkomen van toename stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.	In regels opnemen dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Ecologie - soortenbescherming	Rekening houden met beschermde soorten in het gebied en ecologische verbindingzone hoogspanningsleiding.	Vastleggen inrichting gericht op behoud beschermde soorten. Ecologische verbindingzone ter plaatse van hoogspanningsleiding vastleggen.	Regels opnemen gericht op voorkoming van negatieve effecten op beschermde soorten in het gebied. Zo nodig aanvragen omgevingsvergunning Flora en Fauna-activiteit bij wijziging omgevingsplan. In regels opnemen het betrekken van de provincie bij ecologische verbinding ter plaatse van hoogspanningsverbinding.
Bodem, water en archeologie	Inpassen en beschermen kwaliteiten bodem, water en archeologie.	Vastleggen inpassen en beschermen kwaliteiten bodem, water en archeologie.	Aanwijzen locaties en opnemen regels voor inpassen en beschermen kwaliteiten bodem, water en archeologie. In regels opnemen bescherming van archeologische waarden voor verstoringen groter dan 1,7 ha en dieper dan 40 cm -mv voor aangewezen locaties.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Woongebied op voldoende afstand van gebruik gewasbeschermingsmiddelen en hoofdwegen rondom het gebied situeren.	Afstand houden tussen woningen en percelen met gebruik gewasbeschermingsmiddelen en tot enkele hoofdwegen.	In regels opnemen: <ul style="list-style-type: none"> • Aanhouden 50 meter van woningen tot percelen met gebruik gewasbeschermingsmiddelen. • Aanhouden 100 meter van woningen tot hoogspanningsverbinding. Voldoende afstand aan houden tussen woningen en Rietweg en de provinciale N-wegen.
Externe veiligheid	Rekening houden met hoogspanningslijn van 150 kV met een veiligheidszone van 100 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.	Regelen van hoogspanningslijn van 150 kV met een veiligheidszone van 100 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.	Aanwijzen locatie en opnemen regels voor hoogspanningslijn van 150 kV met een veiligheidszone van 100 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.
Netcongestie	Rekening houden met netcongestie.	Aanwijzen locaties n toestaan van maatregelen voor een zelfvoorzienend energiesysteem	Bepalingen opnemen die een zelfvoorzienend energiesysteem toestaan.

Vanuit de mer-beoordeling volgen nog enkele maatregelen die betrekking hebben op de voorbereiding voor vaststelling van het omgevingsplan.

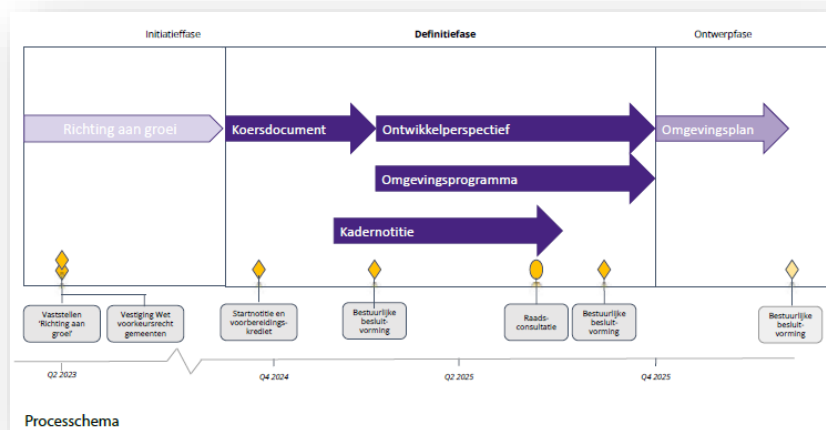
Kenmerk	Proces naar vaststelling van het programma
Ecologie - stikstof	Afstemmingsoverleg met provincies over de voorgestelde opties <ul style="list-style-type: none"> • voor benadering project-beoordeling; • aanvraag Nbw-vergunning bij wijziging omgevingsplan • additionaliteitstoets maatregelen Opstellen passende beoordeling.
Verkeer	Vervolg verkeersstudie Goudappel verzorgen.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Onderzoek geluidsreducerende maatregelen Rietweg en de provinciale N-wegen.

4.2 Organisatie gebiedsontwikkelingsproces voor Uitleggegebied Zuid

GEBIEDSONTWIKKELINGSPROCES

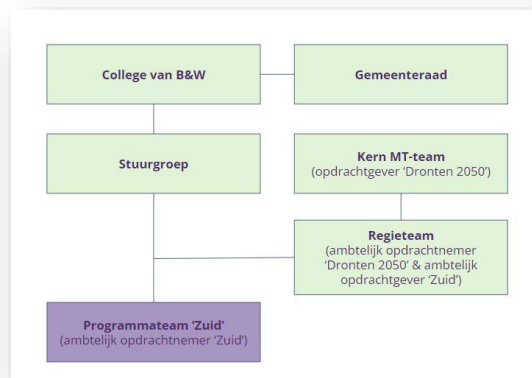
In het kort ziet het gebiedsontwikkelingsproces voor Uitleggegebied Zuid er als volgt uit.

- De visie **Richting aan Groei** (2023) geeft richting aan de groeiopgave tot aan 2050. Ook bevat het een voorstel voor ontwikkelingslocaties en geeft het randvoorwaarden mee. De **Startnotitie - Uitleglocatie Dronten-Zuid** (2023) bevat een beschrijving van het gehele proces van de gebiedsontwikkeling.
- In het Koersdocument Uitleggegebied Zuid (2025) 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?
 - welke gemeentelijke doelen worden nagestreefd in de wijk?
 - Met een uitwerking van de aanpak om de doelen te bereiken.
- Het Koersdocument wordt uitgewerkt in het **Ontwikkelperspectief voor Uitleggegebied Zuid**. Het Ontwikkelperspectief is parallel aan het voorliggende programma in voorbereiding. Bij de vaststelling van dit programma in december 2025 worden naar verwachting delen uit het Ontwikkelperspectief aan het programma toegevoegd.
- Het programma en ontwikkelperspectief worden vervolgens vertaald in het omgevingsplan in de vorm van een **wijziging van het omgevingsplan**. Op basis hiervan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend. Voor de eerste 300 woningen wordt een Bopa-procedure (Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit) toegepast.



ORGANISATIE GEBIEDSONTWIKKELINGSPROCES

Voor de planvorming en besluitvorming rond Uitleggegebied Zuid is een duidelijke organisatiestructuur ingericht. Deze structuur zorgt voor een goede samenwerking, heldere verantwoordelijkheden en betrokkenheid van bestuur, ambtelijke organisatie en gemeenteraad. In de rest van deze paragraaf wordt de organisatie structuur verder uitgewerkt.



Programmateam 'Zuid'

Het programmateam 'Zuid' is de ambtelijk opdrachtnemer voor het uitleggebied 'Dronten-Zuid'. Het is verantwoordelijk voor de uitwerking binnen de kaders van de bestuurlijke opdracht. Het team wordt aangestuurd door de programmamanager 'Zuid' en deze wordt ondersteund door een junior programmamanager, programmaondersteuner en/of programma secretaris. Het programmateam 'Zuid' rapporteert aan de stuurgroep en ambtelijk opdrachtgever. Het team bestaat uit:

- programmamanager 'Zuid', junior programmamanager, procesmanager;
- stedenbouwkundige en planeconoom;
- beleidsadviseurs wonen, water, duurzaamheid, sociaal domein, economische zaken, mobiliteit, groen en civiel ingenieur openbare ruimte.

Daarnaast zijn de volgende specialisten, incidenteel, betrokken: participatieadviseur, communicatieadviseur, jurist (privaat- en/of publiekrechtelijk) en rentmeester

Stuurgroep

De stuurgroep toetst, adviseert en besluit over (deel)producten gedurende het proces. Besluiten worden voorbereid in de stuurgroep en worden voorgelegd aan college en/of gemeenteraad. De stuurgroep bestaat uit: twee bestuurlijke portefeuillehouders (bestuurlijk opdrachtgever en portefeuillehouder sociaal domein), ambtelijk opdrachtgever, programmamanager 'Zuid' en de junior programmamanager.

Regieteam

Het regieteam is de ambtelijk opdrachtnemer van de groeiopgave 'Dronten 2050' en de ambtelijk opdrachtgever voor dit programma. Het is de verbinder van dit programma met 'Dronten 2050', is sparringpartner en monitort de bestuurlijke opdracht op kritische wijze. Het draagt tevens zorg voor de capaciteit en middelen.

College

Het college zorgt voor de voorbereiding van de diverse documenten. Daarbij betreft het college de samenleving door verschillende participatiemogelijkheden te organiseren. Deels neemt het college zelf besluiten, deels bereidt het college besluiten voor voor de gemeenteraad of stemt besluitvorming tijdig met de gemeenteraad af, zoals voor dit programma.

Gemeenteraad


De gemeenteraad heeft meerdere rollen: volksvertegenwoordiger, kadersteller en controleur van het college. Daarom wordt de raad actief betrokken bij de ontwikkeling van Uitleggebied Zuid. In lijn met het raadsbesluit om te groeien naar 60.000 inwoners, zal de raad worden gevraagd om:

- een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen;
- het koersdocument vast te stellen als kaderstellend document (zie paragraaf 5.1);
- in te stemmen met het programma, op basis waarvan het college het programma vaststelt;
- de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

De raad wordt daarnaast actief geïnformeerd over de voortgang. Het programmateam zoekt in overleg met de griffie en het presidium naar passende werkvormen voor deze informatievoorziening, zoals technische sessies of informatieavonden.

4.3 Middelen, betrokkenen, planning, monitoring en evaluatie

Voor de voorbereiding en uitvoering van het programma Uitleggebied Zuid zijn verschillende middelen nodig meerdere partijen zijn betrokken en is de planning relevant. De tabel geeft hierin inzicht. Daarin zijn ook de momenten voor informele of formele monitoring en evaluatie van de voortgang van de planvorming vermeld. Tijdens deze momenten wordt beoordeeld of de samengestelde documenten of instrumenten voldoen aan de gestelde doelen, uitgangspunten en participatieverwachtingen. Indien nodig kunnen documenten of instrumenten worden bijgesteld of aangevuld op basis van nieuwe inzichten of reacties uit de omgeving.



In een separate tabel is het overzicht van in te zetten middelen, de betrokkenheid van partijen, planning, monitoring en evaluatie weergegeven. Daarin zijn de vier fasen, zoals opgenomen in de Startnotitie uitleglocatie Dronten-Zuid, onderscheiden: initiatieffase, definitiefase, ontwerpfase en realiseringsfase.

Fasen	Instrumenten	Activiteiten, documenten, instrumenten	Taakverdeling	Samenwerking	Verantwoordelijkheid	Afspraken	Overeenkomsten	Monitoring en evaluatie	Planning
Initiatiefase	Richting aan Groei	<ul style="list-style-type: none"> Ontwikkeldocument "De verkenning van de woningbouwopgave Dronten" (2022)+ participatie Opstellen Richting aan Groei Standpuntbepaling en voorbereiding raadsbesluit Vaststelling raadsbesluit 	Adviesbureau/Programmteam Adviesbureau/Programmteam Programmteam/college	Samenleving	Raad	Planning en opzet Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau		Q1 - 2023
	Milieubelemmeringenstudie	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoeren milieubelemmeringenstudie (2022) 	Programmteam			Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau	Monitoring en evaluatie	2022
Definitiefase	Startnotitie uitleglocatie 'Dronten-Zuid'	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen Startnotitie Standpuntbepaling en voorbereiding raadsbesluit Vaststelling raadsbesluit 	Adviesbureau/Programmteam		College Raad	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau		Q3 - 2024
	Koersdocument	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen Koersdocument Instemming met Koersdocument Participatie Standpuntbepaling en voorbereiding raadsbesluit Vaststelling raadsbesluit 	Adviesbureau/Programmteam College	Samenleving College	Raad	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau	Monitoring en evaluatie	Q1 - 2025
	Ontwikkelperspectief	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen Ontwikkelperspectief Instemming met Ontwikkelperspectief Participatie Standpuntbepaling participatie Aanpassen Ontwikkelperspectief Instemming met Ontwikkelperspectief Voorbereiding raadsbesluit Vaststelling raadsbesluit 	Adviesbureau/Programmteam College Programmteam Programmteam/college	Samenleving	College College Raad	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau		Q4 - 2025
	Omgevingsprogramma	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen omgevingsprogramma Standpuntbepaling conceptomgevingsprogramma Aanpassen omgevingsprogramma Instemming met omgevingsprogramma Raadpleging gemeenteraad Voorbereiden collegebesluit Instemmen met collegebesluit Vaststelling collegebesluit 	Adviesbureau/Programmteam Programmteam Programmteam		College College Adviescommissie College	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau Afspraken met initiatiefnemer	Monitoring en evaluatie	Q3/4 – 2025 Q1 – 2026 Q1 – 2026 Q1 – 2026 Q2 – 2026 Q2 – 2026 Q2 – 2026 Q2 – 2026
	Onderzoek woningbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoeren onderzoek woningbouw Standpuntbepaling programma woningbouw Voorbereiding raadsbesluit Vaststelling raadsbesluit 	Adviesbureau/Programmteam College		College Raad	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau		Q2 – 2025 Q3 – 2025 Q4 – 2025 Q4 – 2025
	Verlenging voorkeursrecht (geen document)	<ul style="list-style-type: none"> Programma Wijziging omgevingsplan Verlening wijziging omgevingsplan 			College Raad College			Monitoring en evaluatie	juni 2023 – juni 2025 dec 2025 – dec 2028/2033 dec 2025 – dec 2033/2038
Ontwerpfase	Gedetailleerde sectorale onderzoeken	Gedetailleerde sectorale onderzoeken				Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau		Q4 - 2025
	Bopa	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoeren gedetailleerde sectorale onderzoeken Opstellen concept-Bopa Instemmen met concept-Bopa Participatie Advisering participatie Standpuntbepaling participatie Aanpassen Bopa Instemmen met ontwerp-Bopa Ontwerpprocedure Advisering reacties ontwerp-Bopa 	Adviesbureau/Programmteam Adviesbureau/Programmteam Programmteam Programmteam Programmteam	Samenleving Samenleving	College College College	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau Afstemming met initiatiefnemer	Monitoring en evaluatie	Q2/Q3 - 2025 Q3/Q4 - 2025 Q2 - 2026 Q2 – 2026 Q2 – 2026 Q3 – 2026 Q3 – 2026 Q3 – 2026 Q3 – 2026

		<ul style="list-style-type: none"> • Standpuntbepaling reactie ontwerp-Bopa • Adviesrecht wel of niet • Verlenen Bopa 			College Raad College				Q4 – 2026 Q4 – 2026 Q4 - 2026
	Wijzigen omgevingsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren gedetailleerde sectorale onderzoeken • Opstellen concept-wijziging omgevingsplan • Instemmen met concept-wijziging omgevingsplan • Participatie en overleg • Advisering participatie en overlegreacties • Standpuntbepaling participatie en overlegreacties • Aanpassen concept-wijziging omgevingsplan • Instemmen met ontwerp- wijziging omgevingsplan • Ontwerpprocedure - terinzagelegging • Advisering reacties ontwerp-Bopa • Standpuntbepaling reacties ontwerp wijziging omgevingsplan • Aanpassen wijziging omgevingsplan • Instemmen met wijziging omgevingsplan • Vaststellen wijziging omgevingsplan 	<p>Programmateam Adviesbureau/Programmateam College</p> <p>Programmateam</p> <p>Programmateam</p> <p>Programmateam</p> <p>Programmateam</p> <p>Programmateam</p>	<p>Samenleving+ overlegpartners</p> <p>Samenleving+ overlegpartners</p>	College College College College Raad	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau	<p>Monitoring en evaluatie Monitoring en evaluatie</p> <p>Monitoring en evaluatie</p>	Q3/Q4 - 2026 Q1/Q2 - 2027 Q3/Q4 - 2027 Q1/Q3 - 2028
Realisatie- fase	Woningbouwplannen	<ul style="list-style-type: none"> • Ondersteunen ontwikkeling omgevingsvergunningen • Aanvragen ruimtelijke omgevingsvergunning • Aanvragen technische omgevingsvergunningen • Advisering aanvragen omgevingsvergunningen • Uitwerking plannen inrichting • Verlenen omgevingsvergunning 	<p>Adviesbureau/Programmateam</p> <p>Initiatiefnemers</p> <p>Initiatiefnemers</p> <p>Projectteam</p> <p>Projectteam</p>		College	Planning en opzet	Opdrachtverlening adviesbureau Afstemming met initiatiefnemer	<p>Monitoring en evaluatie</p> <p>Monitoring en evaluatie</p>	Q4 – 2028/2033 Q4 – 2033/2038



4.4 Verwachtingen en onzekere factoren

ALGEMEEN BEELD

Het Programma Uitleggebied Zuid is volgens eerdere hoofdstukken kansrijk. Toch zijn er nog onzekerheden die tijdens de verdere uitwerking aandacht vragen. Voorbeelden zijn:

- de uitkomst van het stikstofonderzoek en mogelijke behoefte aan saldering of ecologische onderbouwing;
- het verloop van gronduitgifte en grondverwerving;
- en de economische haalbaarheid bij wisselende marktomstandigheden.

VERANDERINGEN ONDER DE OMGEVINGSWET

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Die brengt een aantal veranderingen mee in het toetsingskader voor gebiedsontwikkelingen:

- De norm 'goede ruimtelijke ordening' is vervangen door 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.
- De regeling voor de gebiedsontwikkeling moet worden opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente.
- Publicatie van plannen vindt plaats via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) in plaats van op ruimtelijkeplannen.nl.

Het toetsingskader van de Omgevingswet wijkt in beperkte mate af van het vaststellen van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening. Inhoudelijk is het toetsingskader van geluid gewijzigd, overige aspecten zijn als het ware vanuit het vorige Wro-regime zonder noemenswaardige veranderingen, overgeheveld naar het regime van de Omgevingswet.

Per 1 januari 2024 beschikt de gemeente over één omgevingsplan, dit zijn de bestemmingsplannen die in de loop der tijd zijn vastgesteld. Het is de bedoeling dat dit omgevingsplan voor 2032 wordt aangepast aan de vereisten van de Omgevingswet. Dit betreft met name het vernieuwen van de oorspronkelijke bestemmingsregelingen en daarmee de wijze waarop de toelaatbaarheid van veranderingen in de fysieke leefomgeving worden geregeld. Bij voorkeur wordt de regelgeving voor het Uitleggebied Zuid ingevoegd in het nieuw samen te stellen omgevingsplan. Hiervoor zouden een structuur en inhoud van het nieuwe omgevingsplan beschikbaar moeten zijn. Aangezien dit nog niet het geval is, wordt voor het Uitleggebied Zuid een afzonderlijke regeling opgesteld, die in het digitale omgevingsplan wordt ingevoegd in de vorm van een afzonderlijk hoofdstuk. In een later stadium kunnen delen van dit hoofdstuk alsnog worden geïmplementeerd in de nieuwe structuur en inhoud van het omgevingsplan, dat de komende jaren wordt ontwikkeld.

Deze digitale verandering onder de Omgevingswet vragen weliswaar specifiek aandacht. De praktijk laat zien dat het goed mogelijk is om binnen aan de vereisten van de Omgevingswet te voldoen. Hiervan zijn inmiddels vergelijkbare voorbeelden vanuit de praktijk beschikbaar.

5. PARTICIPATIE EN PROCEDURE

5.1 Participatie

PARTICIPATIE PLAN UITLEGGEBIED ZUID

De gemeente Dronten hecht grote waarde aan participatie. Dit draagt bij aan de kwaliteit en het draagvlak van beleid en het maakt de kwaliteit van het woonomgeving beter voor de huidige en toekomstige inwoners. Participatie met omwonenden en ook met de toekomstige inwoners van het gebied is essentieel om de effecten en doelstellingen van het Koersdocument te realiseren. Participatie is ook een essentieel onderdeel van de Omgevingswet.

WAT GING HIERAAN VOORAF?

- **Voortbouwen op eerdere participatietrajecten**

Het participatieproces voor Uitleggegebied Zuid bouwt voort op een reeks eerdere trajecten. Deze vormen samen de basis voor de huidige visie op groei, ruimtelijke kwaliteit en samenwerking met inwoners en belanghebbenden.

- **Toekomstberaad Dronten 2050**

In 2023 en 2024 organiseerde de gemeente het Toekomstberaad Dronten 2050. In dit traject dachten inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en experts mee over de lange termijnontwikkelingen van de gemeente. Tijdens dit beraad vonden gesprekken, werkplaatsen en digitale consultaties plaats waarin thema's als verstedelijking, duurzaamheid, mobiliteit en leefkwaliteit centraal stonden. De inzichten die hieruit zijn voortgekomen, hebben geleid tot de formulering van de Drontense Principes. Deze principes vormen sindsdien een gedeeld vertrekpunt voor keuzes omtrent de ruimtelijke ontwikkeling van Dronten en liggen ook ten grondslag aan de toekomstige uitbreiding richting het zuiden. Het Toekomstberaad geldt daarmee als een belangrijke participatieve basis voor de besluitvorming rond Uitleggegebied Zuid.

- **Wet voorkeursrecht**

In voorbereiding op de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Deze juridische stap werd omgeven door intensieve communicatie richting grondeigenaren. De gemeente organiseerde informatiebijeenkomsten waarin de werking en consequenties van de Wvg werden toegelicht. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met grondeigenaren, waarbij zowel ambtelijk als de rentmeester vragen beantwoordden en persoonlijke situaties bespraken. Deze gesprekken waren gericht op transparantie, zorgvuldigheid en het creëren van vertrouwen. De informatievoorziening rondom de Wvg maakte daarmee een integraal onderdeel uit van het participatieproces.

- **Bewoners**

Voor de bewoners van de Van den Hamlaan is vanwege hun directe betrokkenheid gekozen voor een gebiedsspecifieke vorm van participatie. De projectleider en stedenbouwkundige hebben bewoners thuis bezocht voor keukentafelgesprekken waarin de wensen en relevante persoonlijke omstandigheden voor de inrichting van het gebied zijn opgehaald. Daarnaast zijn de stand van zaken, ruimtelijke mogelijkheden, toelichting op de totstandkoming van een ontwerp en andere aandachtspunten zijn toegelicht. De persoonlijke benadering stond hierbij voorop omdat de impact voor deze bewoners en ondernemers zeer groot is. De vragen en ideeën toen besproken vormen de leidraad van het ontwerp. Bijvoorbeeld door het behoud van de erven, de kleine ondernemingen en het in tact laten van de Van den Hamlaan zelf. Verder zijn in januari en februari op twee zaterdagen informatieochtenden geweest voor alle bewoners en ondernemers van de Van den Hamlaan waarin de actuele informatie is gedeeld en de eerder opgehaalde signalen zijn besproken.

- **Inwoners**

Op zaterdag 31 januari en 14 februari organiseerde gemeente Dronten inloopmiddagen voor de ontwikkeling van Uitleggegebied Dronten-Zuid, een nieuwe wijk die een belangrijke bijdrage moet leveren aan de groeiambitie Dronten 2050. De ontwerpfasen is gestart, en dus nodigt de Gemeente Dronten inwoners uit om kennis te laten maken met de contouren van de plannen voor het gebied. Hier kunnen ze in gesprek over ideeën, ervaringen en wensen. Het doel: samen bouwen aan een wijk waar geluk centraal staat: waar mensen elkaar ontmoeten, samen activiteiten ondernemen en zich kunnen ontplooiën.

De inwoners zijn twee middagen welkom geheten in De Tekentafel. De inloopmiddagen zijn achter de rug en de belangstelling was groot; meer dan 250 bewoners gingen in gesprek over de inrichting van de wijk, bekeken de eerste kaart met wegen, paden en groen, en plakten hun dromen en ideeën op de post-its en borden met vragen. Ook kwam Jongerenpanel Dronten langs om behoeften te delen. De input vormt een waardevolle basis voor het verdere ontwikkelingsplan, waarin de gemeente samen met inwoners werkt aan een Dronten dat klaar is voor de toekomst.

PARTICIPATIELIJNEN EN KLANKBORDGROEP

Participatie wordt opgebouwd van klein naar groot, dus van persoonlijk tot alle geïnteresseerden. Om klein te beginnen selecteren we de stakeholders die grote gevolgen ondervinden van de projecten als eerste lijn.

- **Eerste lijn**

Deze eerste lijn wordt actief benaderd en krijgt de mogelijkheid om ten alle tijde, wanneer gewenst, een persoonlijk gesprek met de gemeente aan te vragen. Stakeholders waarvoor de gevolgen minder groot zijn vormen de tweede lijn. De tweede lijn kan zich aanmelden en wordt geïnformeerd.

- **Tweede lijn**

Voor de tweede lijn komt er een klankbordgroep. Ondernemers en bewoners kunnen als vertegenwoordigers deelnemen aan de klankbordgroep. Je bent een vertegenwoordiger wanneer je namens je straat, bedrijf of buurt plaatsneemt in de klankbordgroep, de belangen van die groep behartigt en de informatie vervolgens ook weer breed terugkoppelt aan je achterban.

Op deze manier blijft de communicatie efficiënt en kan in een kleinere setting snel worden getoetst hoe er tegen bepaalde oplossingen wordt aangekeken en waar eventuele knelpunten zitten. Hiermee wordt rekening gehouden voor het geval opschaling naar het informeren van de volledige tweede lijn nodig is. Als de participatie in de eerste en tweede lijn succesvol is, gaan we over naar de derde lijn. In dit proces betreft de derde lijn de gehele kern Dronten. Op deze manier versterken we het eindresultaat en houden we zoveel mogelijk rekening met gevoeligheden.

DE PARTICIPATIELADDER

- **Participatieladder**

De gemeente Dronten gebruikt de participatieladder om duidelijk te maken welke mate van invloed inwoners en belanghebbenden op verschillende momenten kunnen uitoefenen. De ladder onderscheidt informeren, raadplegen, adviseren, co-creatie en meebeslissen. Per fase en per onderwerp bepaalt de gemeente welk niveau passend is. Zo wordt inzichtelijk wat al vaststaat en waar ruimte is voor inbreng. Het instrument helpt verwachtingen te sturen en zorgt ervoor dat participatie proportioneel en transparant wordt georganiseerd.

- **Participatieopties**

Informeren richt zich op het delen van feiten en voortgang. Bij raadplegen wordt actief input opgehaald, terwijl adviseren betekent dat een advies van betrokkenen zichtbaar wordt meegewogen. Co-creatie wordt ingezet wanneer gemeente en deelnemers samen ontwerpen of oplossingen ontwikkelen. Meebeslissen is voorbehouden aan onderdelen waar direct belanghebbenden invloed kunnen uitoefenen binnen vooraf gestelde kaders.

PARTICIPATIE ONDERWERPEN

- **Participatieavonden**

Het participatieproces is zo ingericht dat op vooraf bepaalde momenten wordt vastgesteld welke onderwerpen openstaan voor invloed. Tijdens participatieavonden bespreekt de gemeente samen met de klankbordgroep welke vervolg-sessies nodig zijn en welke thema's verdere verdieping vragen. Daarmee ontstaat een proces dat enerzijds planmatig is en anderzijds voldoende ruimte biedt om in te spelen op nieuwe informatie en behoeften uit de omgeving.

- **Participatieonderwerpen**

Onderwerpen om over te participeren zijn het masterplan, mobiliteit, inrichting openbare ruimte (inclusief mogelijke gemeenschappelijke ruimtes), ontmoeting en spelen.

PARTICIPATIEMIDDELEN

- **Inzet diversiteit aan middelen**

De gemeente maakt gebruik van een combinatie van digitale en fysieke middelen. Op dit moment wordt een omgeving ingericht voor communicatie over het programma Dronten 2050, waar Uitleggegebied Zuid onderdeel van maakt. Via deze website worden informatie, nieuwsberichten en projectupdates gedeeld. De website vormt het centrale communicatiekanaal voor iedereen die het proces wil volgen. Deze digitale middelen zullen ook in samenspraak met ontwikkelaars opgepakt worden, zodat er een eenduidige manier van informeren en participeren is.

- **Bijeenkomsten**

Daarnaast organiseert de gemeente bijeenkomsten zoals informatieavonden, inloop dagen of avonden, verdiepende sessies en meewerkbijeenkomsten (co-creatie) met specifieke groepen, waaronder toekomstige kopers of direct aanwonenden. Deze middelen worden per fase afgestemd op het niveau van participatie dat op dat moment passend is.

UITLEGGEBIED ZUID - MASTERPLAN

Het masterplan kent een hoge mate van abstractheid.

- **Eerste lijn**

De echte inkleuring van het gebied gebeurt bij het maken van een stedenbouwkundig- en inrichtingsplan. Voor Uitleggegebied Zuid staan de bewoners van de Van den Hamlaan, aan de rechtstand Rietweg- Ansjovisweg, in de eerste lijn van de communicatie. Zij ervaren de directe impact van de gebiedsontwikkeling en worden daarom actief benaderd door de gemeente en voor hen wordt een aparte avond georganiseerd.

- **Tweede lijn**

De tweede lijn bestaat uit bewoners in de omliggende woongebieden en linten, waaronder de Golfresidentie, de Parkresidentie en de bewoners die in de zuidelijke bocht van de Van den Hamlaan wonen. Deze groepen bevinden zich in de zone die indirect gevolgen kan ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. De derde lijn omvat alle inwoners van de kern Dronten. Zij worden betrokken bij het brede gesprek over de toekomst van Dronten, de woningbouwopgave, leefkwaliteit en de groei die het project mogelijk maakt.

AFWAARDEREN DRONTERWEG

Voor het project rond de Dronterweg wordt dezelfde gelaagde aanpak gebruikt.

- **Eerste lijn**

De eerste lijn bestaat hier uit de bewoners die direct of parallel van de Dronterweg wonen en uit de bewoners die langs de groenzone bij het Van Veldhuizenbos zijn gesitueerd.

- **Tweede lijn**

De tweede lijn bestaat uit de bewoners van de Van den Hamlaan, de twee residenties en de wijken Landmaten en De Manege. Dit zijn de gebieden die in het dagelijks functioneren mogelijk effecten merken van aanpassingen aan de Dronterweg.

- **Derde lijn**

De derde lijn wordt opnieuw gevormd door de gehele kern Dronten, die op hoofdlijnen betrokken wordt bij de vraag hoe de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en structuur van de zuidzijde van Dronten zich in de toekomst moeten ontwikkelen.

FASE 1 - UITLEGGEBIED ZUID

Voor de eerste realisatiefase in Kwadrant 1 hanteert de gemeente een specifieke ordening van groepen.

- **Eerste lijn**

De eerste lijn bestaat uit de direct betrokken bewoners aan de Van den Hamlaan en de Ansjovisweg en fungeert als klankbord voor het proces. Deze vertegenwoordigers brengen de belangen van hun achterban in en worden intensief betrokken bij het toetsen van ontwerpen en uitgangspunten.

- **Tweede lijn**

De tweede lijn bestaat uit de direct aanwonenden, waaronder de overige bewoners van de rechte stand van de Van den Hamlaan, de Ansjovisstraat, de VVE bestuurders van de Golf- en Parkresidentie en de eerste straten van de wijken

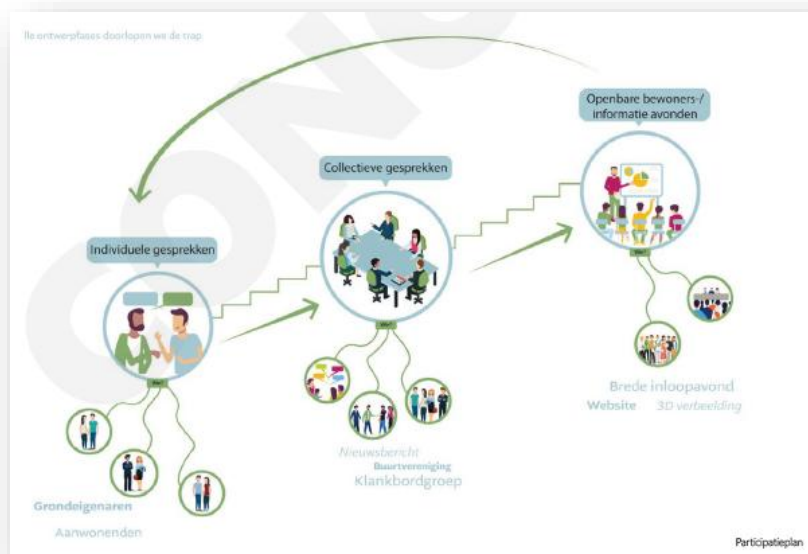
Landmaten en De Manege. Deze groepen ontvangen een actieve uitnodiging om mee te denken en hun visie in te brengen.

- **Derde lijn**

De derde lijn vormt opnieuw de bredere gemeenschap van de kern Dronten, die op hoofdlijnen wordt meegenomen in het proces en de grote keuzes van de ontwikkeling.

- **Kopers en huurders van woningen**

Een speciale plek krijgen de kopers en huurders van de woningen. Dit zijn immers de (toekomstige) inwoners van de gemeente die in dit gebied hun thuis vinden. Doelstelling is dat deze groep mee kan denken over het ontwerp voor het openbaar gebied. Hoe willen ze het gebruiken, wat is passend voor het gebruik, hoe willen ze zelf onderdeel van het behoud van de leefkwaliteit zijn. Het eigenaarschap voor mensen die onderdeel zijn van de communities van rond de 150 bewoners begint bij het ontwerp. Dit is onderdeel van de gemeenschapsvorming in Uitleggebied Zuid.



PARTICIPATIE ONTWIKKELPERSPECTIEF

Voor de participatie van het Ontwikkelperspectief wordt ingezet op respect voor het bestaande en twee sporen.

- **Respect voor het bestaande**

De aanpak voor participatie is opgebouwd rond twee duidelijke participatiesporen:

1. de direct betrokken bewoners aan de Van den Hamlaan;
2. de bredere groep inwoners van de gemeente Dronten, inclusief toekomstige bewoners.

- **Spoor 1: bewoners Van den Hamlaan**

- Ingezet wordt op transparante communicatie door tijdige informatie te geven over verwachtingen, planning en mogelijke gevolgen voor bewoners en grondeigenaren. De eerder gevoerde persoonlijke benadering wordt nu verder uitgebreid met gezamenlijke informatiebijeenkomsten. Tijdens deze sessies krijgen bewoners de gelegenheid om vragen te stellen, zorgen te uiten en aan te geven hoe zij het liefst betrokken blijven.
- De bijeenkomsten creëren een platform voor open gesprek, verminderen mogelijke weerstand en zorgen voor wederzijds begrip. Er wordt overwogen deze momenten structureel te herhalen, zodat bewoners gedurende het hele traject goed geïnformeerd blijven.

- **Spoor 2: brede informatievoorziening aan inwoners**

- Alle inwoners van Dronten en toekomstige bewoners worden betrokken. In deze fase ligt de nadruk op informeren, enthousiasmeren en het ophalen van eerste perspectieven en ideeën. De gemeente richt zich op brede toegankelijkheid, bewustwording en het verzamelen van meningen over belangrijke thema's uit het Koersdocument.

- Inwoners worden uitgenodigd om mee te denken over uitgangspunten zoals duurzaamheid, voorzieningen, groen, mobiliteit en betaalbaarheid. De input helpt de gemeenteraad bij het maken van keuzes en creëert tegelijkertijd bewustzijn bij inwoners over de dilemma's die horen bij gebiedsontwikkeling.
- Inwoners, kinderen en jongeren worden via diverse kanalen uitgenodigd om ideeën in te dienen voor de naamgeving van de wijk. Een commissie beoordeelt de inzendingen en geeft vervolgens een advies, waarna de nieuwe naam wordt vastgesteld en feestelijk bekendgemaakt.

Participatie vormt door het gehele proces dat de gemeente Dronten voor Uitleggegebied Zuid heeft gevolgd, een essentiële rode draad. Document zijn opeenvolgend vastgesteld, die steeds op elkaar voortbouwden. Bij de opeenvolgende documenten zijn de resultaten van de participatie van het voorafgaande document betrokken. Tegelijkertijd zijn bij iedere participatiestap alle aspecten van de beoogde ontwikkelingen van in volle breedte aan de orde geweest. Ook rondom de participatie rondom het Ontwikkelperspectief is dit gebeurd. Via verschillende lijnen zijn ook de schaalniveaus van het Ontwikkelperspectief aan de orde geweest.

5.2 Raad

De gemeenteraad heeft meerdere rollen:

- **Kaderstellend:** het vaststellen van het koersdocument en het ontwikkelperspectief;
- **Controlerend:** het volgen van de voortgang van het programma;
- **Vertegenwoordigend:** de raad brengt de stem van inwoners in het proces.

In het kader van de vaststelling van het programma gaat het om consultatie van de raad, niet om vaststelling door de raad. Dat is voorbehouden aan het college.

In overleg met de griffie en het presidium worden passende werkvormen uitgewerkt (zoals beeldvormende sessies, werkateliers of excursies) om de raad goed te betrekken. Daarbij wordt de raad geïnformeerd over

- de kaders die eerder zijn vastgesteld, met de overeenkomsten of verschillen die in het programma zijn voorgesteld;
- de onderdelen van het omgevingsprogramma die specifiek betrekking hebben op de rol van de raad, zoals het budgetrecht en het adviesrecht voor Bopa's;
- de raad specifiek aandacht heeft besteed en welke effecten dit heeft voor het omgevingsprogramma of voor te treffen maatregelen.

Deze informatie is van betekenis voor de verwachtingen ten aanzien van medewerking door de raad aan het verdere gebiedsontwikkelingsproces.

5.3 Vaststelling van het omgevingsprogramma

De vaststelling van het omgevingsprogramma vormt het sluitstuk van het proces om te komen tot een programma. Voor dit omgevingsprogramma is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen. Het ontwerp-omgevingsprogramma en de bijbehorende documenten hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente.

De ingediende zienswijzen zijn door de gemeente beoordeeld en beantwoord in een nota van zienswijzen, die als bijlage bij het collegebesluit is opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het omgevingsprogramma. Wel is naar aanleiding van de procedure verduidelijkt dat de opgenomen kaarten en figuren in het ontwikkelperspectief en het gebiedsprogramma indicatief van aard zijn en geen juridisch-planologische werking hebben. De weergegeven erven, eigendomsgrenzen, bebouwing, gebruikssituatie en omvang kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het omgevingsprogramma Uitleggegebied Zuid op 26 mei 2026 definitief vastgesteld. Met deze vaststelling ligt het bestuurlijke kader vast voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling en de voorbereiding van de benodigde wijzigingen van het omgevingsplan.

5.4 Publicatie

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het programma gepubliceerd op de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) en vermeld in het gemeentelijke bekendmakingskanaal. De Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) is onder de Omgevingswet de centrale landelijke voorziening voor de publicatie van omgevingsdocumenten. Daarnaast worden betrokken partijen, grondeigenaren en bewoners actief geïnformeerd.

Hierbij wordt gebruikgemaakt van meerdere communicatiekanalen, zoals:

- de gemeentelijke website;
- nieuwsbrieven;
- informatiebijeenkomsten;
- een bewonersbrief aan de direct omwonenden.

Bijlage 1 Planvorming voor Uitleggebied Zuid

STRUCTUURVISIE DRONTEN 2030

De structuurvisie (2010) onderscheidt drie hoofdtypen gebieden in Dronten:

1. Het grootschalige agrarische kerngebied
2. De natuurlijk-recreatieve zone aan de Randmeren
3. De intieme kernen: Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant

Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op het karakter van elk gebied. Ook wordt gefaseerd gebouwd. Stapsgewijs worden

1. vastgelegde locaties afgebouwd;
2. locaties die in voorbereiding zijn ontwikkeld;
3. en vindt woningbouw naar behoefte op nieuwe locaties plaats.

De gemeente mikt op 50.000 inwoners in 2030. Nieuwe woonlocaties moeten onderscheidend zijn en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Dronten.

RICHTING AAN GROEI - EEN VISIE OP DE WONINGBOUWOPGAVE EN LOCATIESTUDIE VOOR DE GEMEENTE DRONTEN TOT 2050 (2023)

De gemeente Dronten ontwikkelde zich de afgelopen decennia tot een gemeente met ruim 46.000 inwoners. Ook de komende decennia zal Dronten blijven groeien. Er is blijvend behoefte aan nieuwe woningen. De visie Richting aan Groei geeft richting aan de groeiopgave tot aan 2050. Ook bevat het een voorstel voor ontwikkelingslocaties en geeft het randvoorwaarden mee.

Ingezet wordt op bouwen binnen de kernen, groei van drie kernen, focus op Dronten en groei met variatie van wonen. Dronten groeit gestaag door, met een doel van 60.000 inwoners in 2050. Daarvoor zijn zo'n 5.000 tot 6.000 extra woningen nodig. Richting aan Groei benoemt drie woningbouwgebieden rond Dronten:

- Zuid (ten zuiden van de Dronterweg)
- Oost (bij de Biddingringweg)
- Noord (bij de N307)

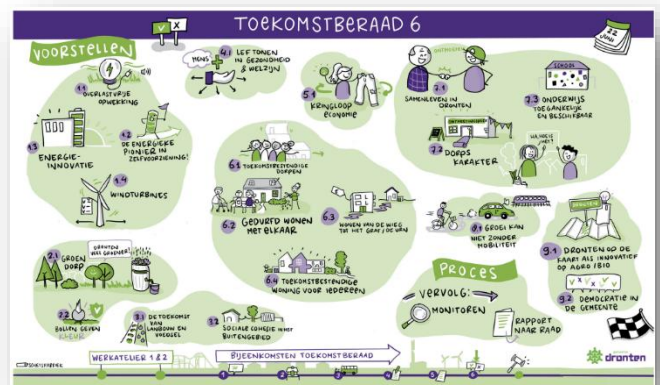


Dronten-Zuid is daarbij een overzichtelijk gebied met kansen voor groene, natuurinclusieve woonwijken. De gemeente zet in op meervoudige ruimtegebruik: wonen in combinatie met klimaatadaptatie, natuur, mobiliteit en maatschappelijke functies.

TOEKOMSTVISIE DRONTEN 2050 (2024)

De gemeente Dronten heeft de Toekomstvisie Dronten 2050 in coproductie met de samenleving gemaakt: de groep Dronten Toekomstberaad. Deze groep, bestaande uit ongeveer 100 inwoners, heeft zich gebogen over de toekomstvisie van de gemeente Dronten.

Het dorps karakter, zorgen voor elkaar en technologie als ondersteuning staan centraal. De gemeenteraad heeft de visie vastgesteld als leidraad voor toekomstige keuzes. Het college is gevraagd deze visie te vertalen naar een strategie voor de leefomgeving en samenleving, in gesprek met een monitorgroep van inwoners.



STARTNOTITIE UITLEGLOCATIE 'DRONTEN-ZUID' - NAAR EEN INTEGRAAL ONTWIKKELPERSPECTIEF (2024)

In hoofdzaak is de startnotitie een organisatorische uitwerking van de visie Richting aan groei. De startnotitie markeert de eerste fase van de gebiedsontwikkeling, de definitiefase. Doel is het opstellen van een integraal ontwikkelperspectief voor

Dronten-Zuid. De notitie benoemt de kaders, doelen, procesaanpak en de financiële onderbouwing. Naast woningbouw is ruimte nodig voor onderwijs, ontmoeten, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen.

KOERSDOCUMENT UITLEGGEBIED ZUID (2025)

Beleidsdoelstellingen en visies

Voor de gebiedsontwikkeling vormt het Koersdocument Uitleggebiid Zuid het meest actuele en uitgewerkte beleidskader. Dit koersdocument, evenals de voorgaande documenten, is het resultaat van een integraal proces en bouwt voort op visiestukken en uitvoeringsdocumenten:

- Woonperspectief Dronten (2023), inclusief Strategisch kader Woonperspectief (2024) en 10 Uitgangspunten Woonagenda (2024)
- Strategisch beleidskader Economie (2025)
- Retailstrategie (2025)
- Toekomstvisie (2024)
- Strategisch beleidskader Sociaal beleid (2024)
- Herijking Onderwijsvisie (2024)
- Herijking Cultuurvisie (2024)
- Uitvoeringsagenda Wonen 2025-2028 (2025)
- Strategie leefomgeving & samenleving (in ontwikkeling)

Aan de genoemde documenten zijn beleidsdoelstellingen, visies en uitvoeringsplannen ontleend, die de leidraad voor de ontwikkeling in Uitleggebiid Zuid vormen.

Beleidsmatige randvoorwaarden voor het Uitleggebiid Zuid

Het Koersdocument bevat voor de ontwikkeling van het Uitleggebiid Zuid een aantal belangrijke beleidsmatige uitgangspunten. Deze zijn afgeleid van de hiervoor genoemde beleidsdocumenten op het gebied van wonen, economie en leefomgeving. Ze vormen het inhoudelijke kader voor het maken van keuzes in de verdere planvorming en inrichting van het gebied.

Inzetten op Brede welvaart

De gemeente Dronten zet in op brede welvaart als uitgangspunt voor al het beleid. Brede welvaart gaat over het welzijn van mensen, nu én in de toekomst. Niet alleen economische groei telt, maar ook gezondheid, onderwijs, milieu, leefomgeving, sociale cohesie, veiligheid en persoonlijke ontwikkeling. Door op deze manier naar gebiedsontwikkeling te kijken, wordt gewerkt aan een toekomstbestendige leefomgeving waarin mensen gezond en gelukkig kunnen leven.

Toekomstvisie Dronten 2050

In de Toekomstvisie Dronten 2050 zijn voor verschillende thema's voorstellen gedaan. Deze voorstellen worden meegenomen in alle toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente. Hiervan zijn in het Koersdocument voorbeelden gegeven.²

Woonwaarden

De gemeente realiseert de lange-termijndoelen op het gebied van wonen rondom zeven 'woonwaarden'.³

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;



² Koersdocument Uitleggebiid Zuid, bijlage 2 Uitgangspunten beleid en visie (2025)

³ Gemeente Dronten, "Woonperspectief Dronten" (2024)

5. Diversiteit; gemengde samenleving;
6. Compleet: van de wieg tot het graf;
7. Meer gevarieerd en onderscheidend wonen.

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).

	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,-

De vraag naar sociale huurwoningen is in Dronten sterk toegenomen, terwijl het aanbod hiervan de laatste jaren nagenoeg gelijk is gebleven. De gemeente zet 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 sociale huur, 40 procent betaalbaar (zowel huur als koop) en 30 procent duur.⁴

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. Beleidsdoelstelling is om zowel de baneninwonersratio en het pendelsaldo te verbeteren. In het ruimtelijk economisch beleid⁵ is daarom als doel gesteld om talent aan te trekken en vast te houden, om zo bij te dragen aan innovatiekracht en toekomstpotentieel. Met dit beleid is de verwachting dat tot 2050 er 6.700 tot 7.400 banen bijkomen.

PARTICIPATIE

Participatie is een belangrijke bouwsteen voor het maken van beslissingen over de leefomgeving. Dit komt tot uitdrukking in samenwerking, ruimte en verantwoordelijkheid geven aan mensen die met goede ideeën komen, een dienstbare gemeente die voor ondersteuning zorgt van de eigen kracht van mensen en ruimte biedt voor ieders stem en elkaar serieus nemen. Om samen Dronten steeds een beetje mooier te maken wordt per project en fase het niveau van participatie bekeken: 1. informeren, 2. raadplegen, consulteren, 3. adviseren, 4. co-creëren / coproduceren of 5. (mee)beslissen. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

⁴ Gemeente Dronten, "Uitgangspunten woonagenda. Woonperspectief Dronten" (2024)

⁵ Gemeente Dronten, "Strategisch Beleidskader Economie gemeente Dronten 2025-2035" (2025)

Bijlage 2 Behoeftte aan woningen in de gemeente Dronten

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2025-2040 (GEMEENTE DRONTEN, 2025)

Het woningbehoefteonderzoek bevat een lokale raming van de woningbehoefte in Dronten voor 2030 en 2040, met een doorkijk naar 2050. De berekende behoefte biedt input voor de discussie over de ontwikkeling van de bestaande en toekomstige woningvoorraad en invulling van het woningbouwprogramma. De bevindingen worden hierna vermeld.

- **Huishoudensontwikkeling en toekomstige woningbehoefte**
 - De huishoudensontwikkeling en het woningtekort tezamen resulteren in een totale kwantitatieve woningbehoefte van 1.380 woningen tot 2030 en circa 2.540 woningen tot 2040.
- **De kwalitatieve invulling van de woningbehoefte**
 - De behoefte is het grootst aan eengezinswoningen. Het gaat om 76% van de opgave tot 2040, zowel in de huur- als koopsector. In de huursector is er met name behoefte aan sociale huurwoningen: een verwachte opgave van 650 woningen tot 2040 (26% van de totale opgave). De behoefte aan middenhuur- en dure huurwoningen is gering.
 - Doorstroming zorgt voor enige verschuiving in de woningbehoefte: meer behoefte aan kleinere woningen en een grotere opgave aan woningen in het betaalbare segment. Het toevoegen van betaalbare drie-a-vierkamerappartementen zou aan doorstroming kunnen bijdragen.
 - Binnen de geraamde opgave bestaat tot 2040 behoefte aan ongeveer 1.000 seniorenwoningen, zoals nultredenwoningen, zorggeschikte woningen of andere gerelateerde bijzondere woonvormen.
- **Meer ambitie en groeikansen**
 - De gemeente heeft de ambitie om meer te bouwen dan strikt noodzakelijk en wil daarmee bijdragen aan het zowel het landelijk woningtekort als in de regio. Dat regionale en landelijke tekort aan woningen neemt steeds verder toe, omdat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Dit probleem is voorlopig niet opgelost. Voor Dronten, met ruimte voor bouwlocaties, biedt dit kansen.
 - Betaalbare eengezinswoningen met een tuin in een ruime en groene omgeving kunnen de groeiende groep woningzoekende jonge stellen en gezinnen verleiden om naar Dronten te verhuizen.
 - Tegelijkertijd is enige variatie in de woningvoorraad van belang. Voor de groeiambitie van Dronten moeten alle doelgroepen aangetrokken én vastgehouden worden.

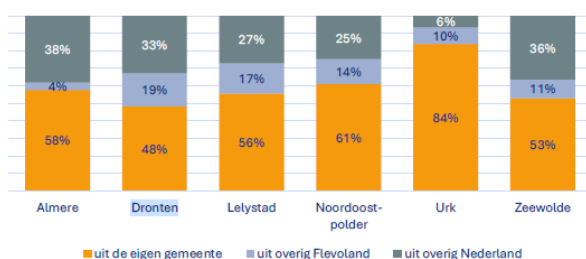
DE WONINGBEHOEFTE IN FLEVOLAND – PROVINCIE FLEVOLAND (2025)

Op verzoek van de Provincie Flevoland heeft RIGO een raming gemaakt van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de provincie tot het jaar 2040, met een doorkijk tot het jaar 2050 en een tussenstand in 2030. Vertrekpunt is (1 januari van) het jaar 2023. Onder woningbehoefte verstaan we de benodigde netto verandering in de woningvoorraad teneinde de toekomstige bevolking te kunnen huisvesten en tevens het reeds bestaande woningtekort in te lopen.

Herkomst van de instroom

- De woningmarkt strekt zich uit tot voorbij de gemeentegrenzen en ook tot buiten de provincie. Traditioneel trekt Flevoland veel instromers van buiten.
- Te zien is dat vooral Almere en Zeewolde huishoudens van buiten de Provincie hebben aangetrokken. Gemiddeld kwam één op de drie huishoudens van buiten Flevoland. Dronten trok daarnaast ook vestigers uit de rest van Flevoland. Urk en in mindere mate Noordoostpolder zijn het meest op zichzelf gericht, Dronten het minst.

figuur 16 Herkomst van in 2023 verhuisde huishoudens



Bron: Woonbase; bewerking RIGO.

Aantallen

- De totale opgave is onder te verdelen in twee componenten. Ten eerste de additionele behoefte. Tweede component is het terugdringen van het reeds bestaande tekort. De additionele behoefte is te beschouwen als een minimumopgave. De woningvoorraad moet minimaal de huishoudensgroei bijhouden, anders loopt het tekort verder op. Meer bouwen dan het minimum dringt het tekort terug.
- Om het tekort in bijvoorbeeld 2040 te hebben ingelopen tot het gewenste niveau, moet de woningvoorraad in de provincie met in totaal 55.200 woningen toenemen. Dat is een netto opgave, ofwel het saldo van toevoegingen, onttrekkingen en omzettingen in de voorraad. Gespiegeld aan de ambities in de Woondeal, zien we dat de (bruto) ambitie een stuk hoger ligt met 80.000 te bouwen woningen tot het jaar 2040.

tabel 3 Totale woningvoorraad, totale tekort en in te lopen tekort, Flevoland en gemeenten.

Gemeente	Woningvoorraad (aantal)	Woningvoorraad (%)	Woning-tekort	Aantal woningen nodig om tekort terug te brengen
Almere	90.700	50%	7.070	5.200
Dronten	18.300	10%	680	340
Lelystad	35.100	19%	2.730	2.020
Noordoostpolder	20.800	11%	780	380
Urk	7.000	4%	260	120
Zeewolde	9.400	5%	360	180
Flevoland	181.300	100%	11.870	8.240

Bron: CBS Woonbase, CBS registraties; bewerking RIGO.

De additionele behoefte: scenario's

- De additionele behoefte heeft betrekking op de toekomst en is daarmee lastiger te schatten dan de opgave met betrekking tot het actuele tekort. Er zijn meerdere toekomst denkbaar. Vanwege de onzekerheid is voor de additionele woningbehoefte gerekend met drie scenario's.
 - Trendscenario, waarbij de kwaliteitsnormen uit het verleden onverkort worden doorgetrokken naar de toekomst;
 - Kleiner wonen, waarin woningzoekenden inleveren op kwaliteit;
 - Extra doorstroming, waarin wordt verondersteld dat het aantal ruim wonende senioren in de toekomst lager uitvalt dan in het trendscenario.
- Hieronder worden de drie scenario's achtereenvolgens toegelicht. In bijgaand schema zijn de essentiële verschillen tussen de scenario's weergegeven.

Plan capaciteit

- Kwantitatief valt op de plan capaciteit ruim de behoefte tot het jaar 2040 overtreft, zelfs al zal een

Drie scenario's en hun essentiële verschillen			
	a) Trendscenario	b) Kleiner wonen scenario	c) Extra doorstroomscenario
In te lopen tekort (korte termijn, 8.200 woningen)	Voor alle scenario's hetzelfde. Zwaar accent op sociale huur (48%) en voor Flevolandse begrippen veel appartementen (55%). Ook 6% duurdere huur (belangrijk voor spoedzoekers).		
Toekomstige keuze (mogelijkheden) woningzoekenden (tot 2040)	Zoals in het verleden, mogelijk gemaakt door toevoegingen.	Nieuwe generaties wonen kleiner dan de voorgaande, deels afgedwongen door het aanbod.	Zoals in het verleden, mede mogelijk gemaakt door vrijkomend aanbod uit de voorraad.
Toekomstig woongedrag "zittenblijvers"	Ruime (gezins-)woningen in de voorraad blijven bezet door een steeds grotere groep senioren zonder thuiswonende kinderen ("lege-nesters").		Minder zittenblijvers. Meer ruim wonende senioren kiezen er voor om (iets) kleiner te gaan wonen.
Toe te voegen woningtypen *)	Meer van hetzelfde: twee derde eengezinswoningen	Groter accent op kleine woningen (appartementen), veel minder grote gezinswoningen dan in het trendscenario.	Minder grote woningen dan in het trendscenario, meer aantrekkelijk aanbod voor senioren die (iets) kleiner gaan wonen: kleine eengezinswoningen en ruime appartementen.
Toe te voegen prijsklassen *)	Voorals betaalbaar (70% tot 2040).	Nog meer betaalbaar dan in het trendscenario.	Minder duur dan in het trendscenario, maar geen heel grote verschuiving qua prijsklassen.

*) Additioneel plus in te lopen tekort: totaal 55.200 netto toe te voegen tot 2040.

	Almere	Lelystad	Dronten	NOP	Urk	Zeewolde	Flevoland
plannen (2025-....)	44.000	38.000	10.300	4.500	1.700	1.000	99.500
behoefte 2023-2040	37.400	10.900	2.500	1.800	1.400	1.100	55.200

deel van de plannen pas na 2040 worden opgeleverd. Dat is normaal en maar goed ook, want in de praktijk vallen er altijd plannen af of worden uitgesteld. Lelystad heeft bijvoorbeeld plannen voor 38.000 woningen, terwijl de geraamde behoefte in de periode 2023-2040 "slechts" circa 11.000 is.

- Ook Dronten zit met 10.300 geplande woningen ruim ten opzichte van de behoefte en ook in de Noordoostpolder zijn ruim voldoende plannen. Alleen in Zeewolde is de plancapaciteit krap ten opzichte van de behoefte.
- Alles bij elkaar zouden in Flevoland meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan waar trendmatig behoefte aan is. In de Woondeal is ook sprake van een grotere dan trendmatige ambitie.
- Een meer dan trendmatige groei is niet ondenkbaar. De demografische prognose, waar de behoefte raming op is gebaseerd, is geen onwrikbare werkelijkheid. Wel is het zo dat zaken als vergrijzing, geboorten en sterfgevallen relatief vast liggen. De onzekerheid en daarmee ook de potentie zit hem in de migratie. Extra groei zou betekenen dat er meer mensen van buiten komen dan waarmee in de trendprognose rekening wordt gehouden. Voor Flevoland is dit geen ongebruikelijke situatie. In feite is Flevoland in het verleden ook gegroeid door instroom van buiten.

Alternatieven

- De uitkomsten zijn nader gespecificeerd, ook per gemeente. De cijfers voor individuele gemeenten zijn minder hard dan die voor de provincie als geheel. Mits op het niveau van de provincie aan de behoefte wordt voldaan, kan de opgave per gemeente anders worden ingevuld dan hier berekend.
- De hier gepresenteerde kwalitatieve raming is niet bedoeld (en ook niet geschikt) als blauwdruk voor de nieuwbouw, maar is vooral nuttig als spiegel. Er zijn tal van (beleidsmatige) redenen om juist iets anders te willen bouwen dan de (beleidsneutrale) scenario's aangeven, zeker op lokaal niveau.
- Bovendien verandert de voorraad ook door andere oorzaken dan nieuwbouw (prijsontwikkeling, prijsregulering, buy-to-let, uitponding, sloop, transformaties). Alleen al kwantitatief is de ambitie blijkens de woondeal groter dan waar de trendmatige demografische prognose op uitkomt.
- Meer bouwen zal er mogelijk toe leiden dat (per saldo) meer huishoudens van buiten Flevoland worden aangetrokken dan waar nu in de prognose rekening mee wordt gehouden. Het is niet uitgesloten dat dit lukt. Dit is mede afhankelijk van de geboden prijs-kwaliteitverhouding en de krapte op de woningmarkt in de herkomstgebieden. Zo is Flevoland ook ooit ontstaan, zonder dat er op die plekken enige behoefte was uitgerekend. En zolang er sprake is van een aanzienlijk tekort aan woningen zullen woningzoekenden zich deels laten sturen door het aanbod.

bijlage E Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Dronten

Dronten t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	430	31%	430	31%	430	31%
middenhuur	40	3%	50	4%	70	5%
dure huur	10	1%	10	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	140	10%	280	20%	290	21%
koop tot bet.koopgr.	340	25%	420	31%	400	29%
koop boven bet.koopgr.	410	30%	190	13%	180	13%
totaal	1.380	100%	1.380	100%	1.380	100%
aandeel betaalbaar		69%		86%		86%
t/m 2040						
sociale huur	650	26%	650	26%	650	26%
middenhuur	70	3%	90	3%	110	4%
dure huur	20	1%	20	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	230	9%	470	18%	390	15%
koop tot bet.koopgr.	660	26%	830	33%	720	28%
koop boven bet.koopgr.	910	36%	490	19%	650	26%
totaal	2.540	100%	2.540	100%	2.540	100%
aandeel betaalbaar		63%		80%		74%
t/m 2050						
sociale huur	880	25%	880	24%	880	25%
middenhuur	100	3%	130	3%	130	4%
dure huur	30	1%	20	1%	30	1%
koop tot goedk.koopgr.	310	9%	620	17%	470	13%
koop tot bet.koopgr.	970	27%	1.250	35%	1.040	29%
koop boven bet.koopgr.	1.330	37%	700	19%	1.050	29%
totaal	3.600	100%	3.600	100%	3.600	100%
aandeel betaalbaar		63%		80%		70%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage F Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Dronten

Dronten t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	170	13%	190	14%	220	16%
app. vanaf 80m2	170	12%	230	17%	390	28%
egw. tot 110m2	270	20%	420	30%	550	40%
egw. 110-150m2	410	30%	450	33%	120	9%
egw. boven 150m2	350	26%	90	6%	100	7%
totaal	1.380	100%	1.380	100%	1.380	100%
t/m 2040						
app. tot 80m2	190	7%	230	9%	240	10%
app. vanaf 80m2	420	17%	550	21%	680	27%
egw. tot 110m2	400	16%	620	25%	680	27%
egw. 110-150m2	740	29%	840	33%	430	17%
egw. boven 150m2	780	31%	290	12%	510	20%
totaal	2.540	100%	2.540	100%	2.540	100%
t/m 2050						
app. tot 80m2	220	6%	270	7%	270	8%
app. vanaf 80m2	610	17%	790	22%	890	25%
egw. tot 110m2	510	14%	790	22%	810	22%
egw. 110-150m2	1.080	30%	1.310	36%	750	21%
egw. boven 150m2	1.180	33%	440	12%	890	25%
totaal	3.600	100%	3.600	100%	3.600	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

INTEGRALE OPGAVE WONINGBOUW & BREDE WELVAART, PROVINCIE FLEVOLAND (2024)

In de Integrale Opgave Bouwen en Brede Welvaart van de provincie Flevoland worden drie pijlers onderscheiden:

1. Versnellen van het bouwtempo en bouwen voldoende woningen voor alle aandachtsgroepen.
2. Niet alleen woningen bouwen, ook bouwen aan een vitale samenleving met aandacht voor alle aspecten van brede welvaart.
3. Gaandeweg leren om anders te bouwen: circulair, biobased, toekomstbestendig en industrieel. Met opleidingen en een eigen Flevolandse bouwindustrie.

Voortgangsrapportage integrale opgave Woningbouw en Brede Welvaart

De tweede voortgangsrapportage voor de integrale opgave Woningbouw en Brede Welvaart van de provincie Flevoland aan, heeft betrekking op de tweede helft van 2024. Hierna wordt met name ingegaan op de eerste pijler, versnelling van woningbouw. Daarover meldt de voortgangsrapportage de volgende bevindingen.

- Er moet een versnelling van het bouwtempo op gang komen en die zit er ook echt aan te komen. Voordat de versneling zich voordoet, is er eerst een dal, die wordt veroorzaakt door stijgende bouwkosten en een hogere rente, onzekerheid in de markt en terughoudendheid bij ontwikkelaars, onduidelijkheden rond netcongestie, langlopende procedures bij de Raad van State en een tekort aan capaciteit. Daarnaast is de betaalbaarheidsopgave van 1/3e sociaal en 2/3e betaalbaar een nieuwe werkelijkheid geworden waar de partijen in bouwketen zich aan moeten aanpassen
- Inspanningen vanuit de overheid, zoals meer regie, samenwerking tussen overheidslagen en intensievere afstemming met de markt en corporaties zorgen voor meer urgentie bij alle betrokkenen om de doelstellingen tot en met 2030 te halen.
- Voor 2022-2023 hebben de vier ZUND-gemeenten (Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten) te weinig woningen opgeleverd dan afgesproken in de Woondeal. Tot en met 2026 lijken er ook voldoende woningen te zijn met een harde planstatus.

Een extern bureau gaat de actuele en toekomstige woningbehoefte binnen Flevoland in kaart brengen.

Ten aanzien van de derde pijler, leren anders bouwen, wordt voor Dronten het volgende geconstateerd.

- De provincie Flevoland is actief betrokken bij de ontwikkeling Dronten-Zuid (1.500 a 2.000 woningen), onder andere op het vlak van integraal ontwerp, ondersteund met digitale hulpmiddelen als parametrisch ontwerp. Deze vorm van ontwerpen heeft de potentie om het ontwikkelproces zowel te versnellen als te verbeteren.
- In 2024 is een Aanjaagteam gecreëerd dat Flevolandse partners ondersteunt in toekomstbestendig bouwen. Gemeente Dronten heeft een concrete vraag gesteld: a) 'help ons om projectleiders en andere collega's Wonen mee te nemen in kennis over toekomstbestendig bouwen en de invulling daarvan in projecten; b) help de gemeente en OFW Dronten samen bij het verder verduurzamen van de grootschalige renovatie van 480 woningen.' Door partners actief te benaderen, wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2025 meer kennisvragen te koppelen aan expertise uit het Aanjaagteam.

Regionale woondeal ZUND-gemeenten

In de Regionale woondeal ZUND-gemeenten (2023) zijn onder meer de volgende bevindingen opgenomen en afspraken gemaakt die relevant zijn voor het programma voor Uitleggebied Zuid.

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.
- Met provincie Flevoland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven.
- In de ZUND-gemeenten is sprake van krapte op de woningmarkt en van hogere woningprijzen ten opzichte van 10 jaar geleden. Vooral voor lage inkomens is de kans op het vinden van een betaalbare koop- of huurwoning kleiner geworden, maar ook (lage) middeninkomens vallen steeds vaker tussen wal en schip door de gestegen kooprijzen.
- De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven door middel van nieuwbouw, in combinatie met maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en verduurzaming.

- De regio heeft in een apart overzicht de grote gebiedsontwikkelingen opgenomen die cruciaal zijn voor realisatie van de totale regionale opgave. Dit betreft in Dronten de gebieden Hanzekwartier (Dronten), Swifterbant Zuid (Swifterbant) en De Graafschap (Biddinghuizen)
- In Flevoland en de ZUND-regio is er sprake van een aantal regionaal significante locaties waar nieuwbouw wordt gerealiseerd. Om deze in gebiedsgerichte opgaven met een juiste fasering op te pakken en de gewenste versnelling mogelijk te maken is financiering vanuit het Rijk noodzakelijk.
- Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer klimaat, landschap, natuur en energie.
- Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze
- Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren⁶ dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten.

Flevolandse Woonagenda Woonwensen centraal

Drie pijlers voor de woonagenda van Flevoland

In de Flevolandse Woonagenda Woonwensen centraal (2021) van de provincie Flevoland vormt samenwerking als uitgangspunt voor het aanpassen en uitbreiden van het woningaanbod. De provincie Flevoland vult het woonbeleid in vanuit drie pijlers:

1. *Via Flevoland bouwt voor NL* (project '100.000') faciliteert de provincie de bouwopgave. Samen met gemeenten zoekt zij naar mogelijkheden voor verstedelijking en kwantitatieve versnelling van de woningbouw.
2. Wat is er nodig voor een **kwalitatief goed woonaanbod** met aandacht voor de kwaliteiten van wonen in Flevoland, de bestaande voorraad, betaalbaarheid, doelgroepen, woonwensen en duurzaamheid? Dat benoemt de provincie samen met gemeenten in de Flevolandse woonagenda.
3. Via **monitoring** (goed bijhouden of doelen daadwerkelijk worden behaald) draagt de provincie bij aan eenduidige kennis en inzichten over voortgang van het woonbeleid. De inzet van monitoring is nu nog geen provinciebeleid.

Ambities van de woonagenda

De ambitie is een volwaardige kwalitatieve ontwikkeling van het wonen in Flevoland te realiseren. Dit gebeurt door meer variatie in woonvormen voor eigen inwoners én inspelen op vestigingsmotieven van hoger opgeleiden, door bijvoorbeeld gericht te investeren in opleidingen en werkgelegenheid. Dit komt ook de Flevolandse inwoners ten goede. Ingezet wordt op kwaliteitsbehoud en verbetering van bestaande wijken, door verbetering van de omgevingskwaliteit en de sociale samenhang.

Richting aan de woonagenda

Voor een volwaardige kwalitatieve ontwikkeling van het wonen in de provincie richt de woonagenda zich op:

- Aandacht geven aan de (ruimtelijke en sociale) kwaliteit van bestaande woongebieden.
- Inzetten op een goed en volwaardig woonklimaat om een bredere groep aan Flevoland te binden.
- Kansen bieden aan Flevolandse woningzoekenden door meer variatie in woonaanbod:

Woon-vraagstukken die de gemeentegrens overschrijden en bijzondere aandacht vragen betreffen de huisvesting van arbeidsmigranten, wonen en zorg, duurzaamheid en woon-innovaties.

OMGEVINGSVERKENNING, TRENDS, ONTWIKKELINGEN EN CIJFERS (2022)

Trends en ontwikkelingen van belang voor toekomstige ontwikkelingen en beleid voor Dronten

De Omgevingsverkenning (2022) vormt de aanzet voor een toekomstgericht gesprek over de gemeente Dronten. Het beschrijft trends en ontwikkelingen die Dronten de afgelopen jaren hebben beïnvloed, en naar de toekomst toe kunnen blijven beïnvloeden. Wereldwijde, nationale en regionale ontwikkelingen hebben lokaal hun weerslag hebben op de gemeente Dronten. Op die manier is ook rekening gehouden met de manieren waarop Dronten uniek is en dus juist verschilt van andere gemeenten en van de rest van Nederland.

Deze omgevingsverkenning is geschreven tussen februari en april 2022 op basis van de recentste cijfers, gegevens, onderzoeken, rapporten, etc. Daarmee zijn brede bewegingen over tijd in beeld gebracht. In deze verkenning is ook aandacht besteed aan de verschillende verwachtingen of onzekerheden voor de toekomst die experts hebben uitgesproken en met trendgegevens over het recente verleden hebben onderbouwd.

De gemeente Dronten heeft als leidraad voor de bovengenoemde visie zestien integrale thema's geïdentificeerd, die zijn gebaseerd op de *sustainable development goals* van de Verenigde Naties. Bij elk thema zijn de daarvoor relevante trends en ontwikkelingen opgenomen en beschreven, en waar mogelijk ook in grafieken en diagrammen verbeeld.

De gemeente Dronten heeft als leidraad voor de bovengenoemde visie zestien integrale thema's geïdentificeerd, die zijn gebaseerd op de *sustainable development goals* van de Verenigde Naties. Hierna wordt de omgevingsverkenning voor enkele thema's weergegeven.

Gezonde ecosystemen en biodiversiteit

Het 'handgemaakte' landschap is nog altijd goed te zien in de rechte, regelmatige structuur met dijken, vaarten en wegen. Kernen zijn ruim opgezet met een groen karakter. De openbare ruimte zeer groen. Woonwijken werden met groene gebieden 'omlijst' en wegen met brede groenstructuren 'begeleid'. In Dronten zal de bodem op bepaalde plekken naar verwachting dalen, maar de daling blijft in deze gemeente relatief beperkt.

Omgaan met klimaatverandering en rampen

Het aantal warme dagen en hittegolven is toegenomen. Bij extreem hoge temperaturen kunnen mensen last krijgen van hittestress. Flevoland is de afgelopen decennia steeds natter geworden. Daardoor zullen ook de frequentie en intensiteit van extreme buien toenemen. Door langdurige buien stijgt het grondwaterpeil. Dit brengt schade toe aan landbouw en natuur. Doordat Flevoland in tijden van weinig neerslag oppervlaktewater uit de omliggende meren kan gebruiken, heeft de provincie over het algemeen minder last van droogte. De potentiële schade bij een overstroming is door de laagtelgging van Flevoland groot. De kans hierop is klein. Het waterpeil in het IJsselmeer wordt namelijk gereguleerd.

Duurzame en veilige mobiliteit voor iedereen

Van de werkende inwoners van Dronten werkt ongeveer een derde (6.400 mensen) in de eigen gemeente, vergelijkbaar met niet-stedelijke gemeenten. Forenzen leggen een relatief lange afstand af. De 20.000 Drontense forenzen reizen voornamelijk naar Lelystad, Almere en Zwolle en kunnen daarvoor gebruikmaken van een directe treinverbinding. Via buslijnen staat de gemeente in verbinding met Lelystad, Emmeloord, Kampen en Harderwijk. Verder zijn er forensbewegingen van en naar buurgemeenten in Flevoland, Gelderland en Overijssel en grote steden verder weg in het land. Naar schatting werken ongeveer 13.200 mensen uit andere gemeenten in Dronten, die gemiddeld 24,8 kilometer reizen naar hun werk.

Een belangrijke sleutel in de duurzaamheidstransitie is de overstap naar elektrisch rijden. Het aantal elektrische personenauto's in Dronten ligt flink onder het Nederlandse gemiddelde. Een belangrijke voorwaarde voor de transitie naar elektrisch rijden is een ruime beschikbaarheid van (semi-)openbare laadpalen. Door de lage dichtheid van de gemeente Dronten is het voor inwoners niet altijd mogelijk om naar hun bestemming te fietsen, al wordt de fiets met de opkomst van elektrische fietsen en *speed pedelecs* ook voor langere afstanden een optie. Het aantal ongevallen in Dronten ontwikkelt zich volgens de landelijke trend, maar zit wel ruim onder het Nederlands gemiddelde

Gezonde en veilige inrichting van de leefomgeving

Inwoners van de gemeente Dronten ervaren de leefomgeving in hun buurt over het algemeen als prettig. In de kernen is er voldoende ruimte voor bewegen en spelen. Dronten kent vooral veel speelplekken en groenblauwe recreatiegebieden kent. Op het gebied van sportvoorzieningen scoort de gemeente juist lager. Recent zijn als onderdeel van het Speelruimteplan meerdere traditionele speelplaatsen in de gemeente omgevormd tot informelere, natuurlijke speelruimten. Buurtbewoners waren vaak actief bij die projecten betrokken.

Inwoners van de gemeente Dronten ervoeren in 2020 niet veel overlast. Wel is opvallend dat er in dat jaar meer verkeersoverlast was dan in de peiljaren daarvoor. Dronten is een veilige gemeente: op alle veiligheidsaspecten scoorde Dronten de afgelopen jaren een ruime voldoende en het aantal misdrijven is relatief laag.

Waardevolle woon- en leefomgeving, aantrekkelijk vestigingsklimaat en rijk aanbod van cultuur, recreatie en evenementen *Dronten krijgt belangrijke rol in woningbouwopgave*

De woningcrisis manifesteert zich in een tekort aan woningen, een stijgende vraag die niet kan worden bijgebeend, een gestokte doorstroming, snel oplopende huizenprijzen en huren snel op. Voor met name starters is het moeilijk geworden een betaalbare woning te vinden. Huishoudens vallen door de prijsstijgingen tussen wal en schip, ze komen niet in aanmerking voor sociale huur of lopen tegen jarenlange wachtlijsten aan, koopwoningen liggen buiten bereik en zijn dus aangewezen op de vrije huursector met een tekort aan aanbod en snel stijgende huurprijzen. Naast het woningtekort zijn er nog andere belangrijke factoren die bijdragen aan woningcrisis: oplopende hypotheekrente, toename van aantal mensen tussen de 25 en 35 jaar oud, huishoudensverdunning, verhuurderheffing,

De provincie Flevoland wordt gezien als belangrijke bouwlocatie in de aanpak van de wooncrisis. In 2020 nam de Tweede Kamer een motie aan die 100.000 nieuwe woningen in Flevoland voorzag, als 'intermediaire zone' grenzend aan de Randstad.⁶ Dronten werd in die motie nadrukkelijk genoemd. Met meer inwoners zou de gemeente meer mogelijkheden krijgen om bestaande voorzieningen duurzaam in stand te houden. Veel Drontenaren hechten echter grote waarde aan het dorps- en landelijke karakter dat de gemeente nu kenmerkt.

Drontense bedrijven profiteren van sterke economie

In de gemeente Dronten zijn zelfs meer bedrijven per 1.000 inwoners gevestigd dan gemiddeld.²³⁹ Deze bedrijven zijn van grote waarde voor de kwaliteit van leven in de gemeente: ze bieden Drontenaren werk, inkomen en de mogelijkheid te participeren in de samenleving en zichzelf te ontwikkelen en ontplooien.

In alle sectoren is het aantal bedrijfsvestigingen in de laatste vijftien jaar toegenomen in Dronten. Op dit moment is er zowel in Swifterbant, Dronten als Biddinghuizen geen bedrijfsgrond meer beschikbaar. Er is een wachtlijst van bestaande bedrijven die binnen en buiten de gemeente zijn gevestigd maar graag naar het dorp Dronten toekomen. Verder werken kleinere ondernemers en zzp'ers steeds vaker vanuit hun woning. De *agro & food*-sector is van oudsher een belangrijke pijler van de Drontense economie. Andere belangrijke sectoren in de gemeente, gemeten naar het aantal actieve bedrijven, zijn de handel en de specialistische zakelijke dienstverlening. Met name die laatste sector, waar bijvoorbeeld juridische dienstverlening, bedrijfsadvies, architecten en reclamebureaus onder vallen, vertoont een snelle groei en heeft in 2015 de landbouw ingehaald als tweede grootste sector in Dronten. Ook in de bouwnijverheid is de groei de afgelopen jaren versneld

Leegstand Drontense winkelpanden deels teruggedrongen

Het winkelaanbod wordt in Dronten goed gewaardeerd. Wel stonden in Dronten de afgelopen jaren relatief veel winkelpanden leeg. Dronten sluit daarmee aan bij een landelijke trend van scherp dalende winkelleegstand.

Toerisme in opkomst in Flevoland en Dronten

Voor Dronten worden toerisme en recreatie steeds belangrijker. Binnen de gemeente is het aantal banen in deze branche het afgelopen decennium sneller toegenomen dan in de rest van Nederland.

Cultuursector gaat onzekere herstelperiode tegemoet

In de cultuursector zijn de pandemie en de lockdowns hard aangekomen. Drontenaren zijn in 2020 positief over het aanbod en de kwaliteit van de sociaal-culturele voorzieningen in hun buurt. De gevolgen van de pandemie zullen in de culturele sector hoe dan ook nog jaren voelbaar blijven.

⁶ [Motie van het lid Koerhuis cs](#) over het in kaart brengen van de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw in Flevoland, Tweede Kamer der Staten-Generaal, 19 februari 2020

ONTWIKKELDOCUMENT WONINGBOUWOPGAVE (2022)

Het Ontwikkeldocument Woningopgave bevat de voorverkenning voor de woningbouwopgave. De scope richt zich op groei met een bandbreedte van 5.000 tot een maximum van 15.000 extra woningen bovenop de huidige bouwplannen voor 3.300 woningen. Het resultaat is dat er in de gemeente potentieel ruimte is voldoende ruimte is en aanleiding is voor 5.000 tot 8.000 woningen toe te voegen met behoud van de huidige kwaliteiten. Binnen deze bandbreedte is het bovendien mogelijk om kwaliteit toe te voegen en het draagvlak voor voorzieningen te versterken. Het inwoneraantal kan groeien naar 65.000 in 2050.

Urgente opgaven zijn de uitbreiding van plancapaciteit op basis van de Woonvisie. Op korte termijn moeten ontwikkellocaties worden voorbereid zodat er tijdens de planvorming voor de grote woningbouwopgave kan worden doorgebouwd. Op korte termijn moet voor diverse bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, vluchtelingen en studenten, worden gebouwd.

Aanvullend onderzoek is nodig naar het soort woningen, locaties en aanvullend voorzieningen en de keuze voor omzetting van agrarische functies naar woongebied. Ingezet wordt op aanvullend onderzoek en het inrichten van de organisatie om de planvorming mogelijk te maken, uitwerking van de opgave voor de nieuwe coalitie, verkenning van samenwerkingen en een eerste gespreksronde met de samenleving over ontwikkelprincipes. De voorverkenning resulteert in een visie op de beoogde groei en een voorstel voor één of meerdere ontwikkellocaties en woonconcepten.

