

Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid

26 mei 2026

Inhoud

1. Inleiding	4	4. Mobiliteit	35
1.1. Leeswijzer	4	4.1 STOMP als uitgangspunt in het Koersdocument	36
1.2. Ambitie	5	4.2 Fietsen – heel Dronten binnen 15 minuten	36
1.3. Opgave	6	4.3 Openbaar vervoer – buurtbus en aansluiting op het treinstation	38
1.4. Grondeigendommen	6	4.4 Eigen auto – autobezit en parkeernormen CROW	39
2. Cultuurlandschap	8	4.5 Uitgangspunten voor maatwerk in parkeernormen	41
2.1.1 Dronten als B-kern in een tweede-generatiepolder	8	5. Ruimtelijk Raamwerk	46
2.1.2 De fruitteelt van Dronten	11	5.1 Gelaagd landschap	46
2.1.3 Het Fruitbedrijf	13	5.2 Waterbeheer	47
2.2 Projectgebied en studiegebied	15	5.3 Energievoorziening	48
2.3 Landschappelijke analyse	18	5.4 Dorpsbos	49
2.4 Huidige bewoners en ondernemers	26	5.5 Groene Parels	53
2.5 Beleidskaders	28	5.6 Groenblauwe dooradering	55
2.6 Milieu	29	5.7 Riolering	59
3. Samenleven in buurtschappen	31	5.8 Speelbuurten	62
		6. Kaderkaart	64
		6.1 Visie voor het gebied	64
		6.2 Zonering	67
		6.3 Ruimtegebruik	68
		6.4 Woonbeleid	68
		6.5 Beleidskader economische functies	71
		6.6 Maatschappelijke voorzieningen	73

7. Ontwikkelvelden	74
7.1 Beeldkwaliteitssferen	74
7.2 Beeldkwaliteit inleidende beschrijving	80
8. Convenant Toekomstbestendig Bouwen	82
9. Participatie	84
9.1 Respect voor het bestaande	84
9.2 Participatie plan Uitleggebied Zuid	85
10. Proces	89
10.1 Kwaliteitsborging	89
10.2 Supervisie procesdiagram	93
10.3 Gebruiksfase	95
10. Bijlage	98

Colofon

Gemeente Dronten
De Rede 1
8251 ER Dronten
www.dronten.nl

LAP Landscape & Urban Design
Posthoornstraat 19
3011 WD Rotterdam
+31 (0) 6 53 48 60 61
ww.laplab.eu

Vormgeving
Kris Kras communicatie

1. Inleiding

1.1 Leeswijzer

Dit document vormt het Ontwikkelperspectief voor Uitleggebied Zuid in Dronten en is een verdieping van het Koersdocument. Het begint met een terugblik op het Koersdocument Uitleggebied Zuid en de historische ontwikkeling van het gebied, zodat de context en het karakter van de plek goed worden geduïd. Vervolgens beschrijft het document het ruimtelijk raamwerk van het masterplan, dat uitgaat van het huidige landschap en de bewoners en ondernemers. Thema's zoals mobiliteit, het landschap zijnde water, bos en de groene parels worden verkend, wat uiteindelijk leidt tot de kaderkaart van het masterplan, die als basis dient voor verdere uitwerking.

Binnen het ruimtelijk raamwerk worden de verschillende ontwikkelvelden gepresenteerd, waarbij de sferen van elk gebied worden toegelicht en de bijbehorende beeldkwaliteitsregels worden beschreven. Naast deze kwaliteit is ook duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt, onder meer gekoppeld aan het recent (03-11-2025) ondertekende Convenant Toekomstbestendig bouwen. Het document sluit af met hoofdstukken over het proces en participatie, waarin wordt uitgelegd hoe de betrokkenheid van bewoners, omwonenden, overige Drontenaren en andere partijen wordt georganiseerd en welke stappen er volgen in de verdere gebiedsontwikkeling met de kwaliteitsborging.



Waar komt de naam Dronten vandaan?

De naam Dronten verwijst naar een verdwenen polder en het buurtschap Dronthen, dat ten westen van Kampen lag en door de krachtige stroming van de Zuiderzee verdronk. De oorspronkelijke naam Dronthen is afgeleid van het middeleeuwse woord dront of dreng, wat "jong en wild paard" betekent. Deze symboliek van ongetemde energie past goed bij het jonge, levendige polderland.

Toen Oostelijk Flevoland in de jaren '50 en '60 werd drooggelegd, werd de naam Dronten opnieuw gebruikt voor het nieuwe regionale centrum. Zo verbindt de naam het oude land dat door de zee werd opgeslokt met het herwonnen land, terwijl de levendige geest van het jonge paard voortleeft in de gemeente.

De woningbouwontwikkeling Uitleggebied Zuid heeft nog geen formele naam. Voorlopig wordt er nog gewerkt met een werknaam. Via een prijsvraag krijgen bewoners de kans om een passende naam voor deze nieuwe woonwijk te bedenken. Dit document gebruikt de tijdelijke naamsaanduiding Uitleggebied Zuid echter met trots. De IJsselmeerpolders worden immers gekenschetst door dergelijke werk- of voorlopige namen.

Foto: Van den Hamlaan

1.2 Ambitie

De ambitie van Uitleggegebied Zuid gaat verder dan alleen het bouwen van woningen. Het is 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. De uitgangspunten voor dit Ontwikkelperspectief Uitleggegebied Zuid zijn vastgesteld in het Koersdocument.

Geluk centraal stellen

De kernambitie is om een woonwijk te ontwikkelen waar het welzijn en geluk van de bewoners voorop staan. Het gaat niet alleen om fysieke woonruimte, maar om het creëren van een omgeving die mensen inspireert, ontspanning biedt en bijdraagt aan een positieve levenskwaliteit. Geluk wordt gezien als een combinatie van comfort, sociale verbondenheid en mogelijkheden voor persoonlijke ontwikkeling, waarbij de wijk zo is ontworpen dat bewoners zich er op hun gemak en thuis voelen. In elke fase van ontwikkeling staat geluk centraal. In de totstandkoming van dit Ontwikkelperspectief hebben kwaliteitsdialogen plaatsgevonden aan de hand van de maatschappelijke effecten en doelstellingen. Geluk is hiermee verankerd in het masterplan en het beeldkwaliteitsplan van de wijk. Zie hoofdstuk 10 voor een verdere toelichting van kwaliteitsborging binnen de ontwikkeling van Uitleggegebied Zuid.



1. Gezonde en duurzame leefomgeving

Uitleggegebied Zuid wil een wijk zijn waar gezondheid en duurzaamheid hand in hand gaan. Dit betekent veel aandacht voor groenvoorzieningen, waterpartijen, speelplekken, fietspaden en sportfaciliteiten, maar ook duurzame bouwmaterialen en energiezuinige woningen. De wijk moet een plek zijn die goed is voor mens, dier en natuur, waarbij biodiversiteit en klimaatadaptatie onderdeel zijn van het ontwerp. Het bevorderen van een actieve leefstijl en een gezonde omgeving wordt expliciet als ambitie opgenomen.

2. Sociaal-maatschappelijke verbondenheid

De wijk moet bewoners met elkaar verbinden en een sterke sociale cohesie stimuleren. Er wordt ingezet op gemeenschappelijke plekken zoals buurthuizen, ontmoetingsplekken, scholen en parken die sociale interactie stimuleren. Het doel is een wijk waarin mensen elkaar kennen, helpen en samen activiteiten ondernemen. Sociale verbondenheid is essentieel voor het welzijn van bewoners en voor een veerkrachtige, samenredzame samenleving.

3. Autonomie en zelfontplooiing

Autonomie gaat over de vrijheid en het vermogen om eigen keuzes te maken. Een omgeving die autonomie ondersteunt biedt goede toegang tot voorzieningen, veiligheid en betaalbare woonlasten. Zorgstructuren, deel-initiatieven en mogelijkheden voor zelfvoorzienendheid versterken de zelfstandigheid van bewoners en dragen bij aan geluk.

4. Betekenisvol leven en zingeving

Naast fysieke en sociale aspecten is aandacht voor zingeving belangrijk. De wijk moet een omgeving bieden waarin bewoners op hun eigen manier betekenisvol kunnen leven, bijdragen aan de gemeenschap en zich kunnen ontplooiën op sociaal, cultureel en maatschappelijk vlak. Het creëren van een gevoel van nut en voldoening in het dagelijks leven wordt gezien als een fundamenteel onderdeel van het succes van de wijkontwikkeling.

1.3 Opgave

Woningbouwopgave

Daar waar het Koersdocument beschrijft waarom en voor wie er gebouwd moet worden geeft de Kadernotitie invulling aan de bouwopgave met het programma van woningen en niet-wonen. De opgave die hieruit is voortgekomen geeft duidelijk aan dat Uitlegge gebied Zuid ruimte moet bieden aan meer dan 3.200 woningen. Dit vormt de hoofdoggave voor het Ontwikkelperspectief: het concretiseren van hoe en waar deze woningen kunnen worden gerealiseerd, binnen de gewenste kwaliteit van leven en ruimte voor de omgeving. Het gaat niet alleen om kwantiteit, maar ook om diversiteit in woningtypes en leefomgeving, zodat er voor verschillende doelgroepen geschikte woningen komen.

Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

Naast woningen is er een opgave om het landschap, water, groen en recreatieve ruimte te beschermen en versterken. Het Ontwikkelperspectief legt de basis voor een ruimtelijk raamwerk dat het landschap respecteert, groene parels, watergangen en bosgebieden behoudt, en tegelijkertijd de nieuwe woonwijk organisch laat aansluiten op het bestaande Dronten-Zuid.

Sociale en maatschappelijke ontwikkeling

Het Koersdocument onderstreept dat het gebied niet alleen woningen moet bieden, maar ook een leefbare, gelukkige en verbonden gemeenschap. Dit betekent ruimte voor voorzieningen, ontmoeting, mobiliteit, en infrastructuur die sociale cohesie bevordert.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

Het Koersdocument geeft ook mee dat het gebied duurzaam en klimaatadaptief moet worden ontwikkeld. Dit omvat energieneutrale woningen, circulaire bouwmaterialen, klimaatadaptief waterbeheer en groenstructuren die bijdragen aan een gezonde leefomgeving.

Flexibiliteit en fasering

Tot slot bevat het Koersdocument de opgave dat het Ontwikkelperspectief een flexibele ontwikkelstrategie moet bieden. De uitwerking moet door gefaseerde ontwikkeling kunnen anticiperen op veranderingen in de woningvraag en ruimte bieden voor toekomstige aanpassingen, bijvoorbeeld als gevolg van veranderende economische ontwikkelingen, wijzigingen in het landelijke woonbeleid, klimaatverandering of nieuwe mobiliteitsoplossingen.

1.4 Grondeigendommen

Het Voorkeursrecht

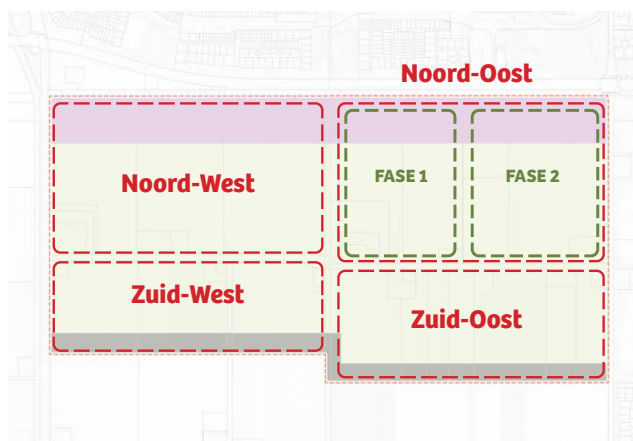
Uitlegge gebied Zuid kent diverse grondeigenaren. Een aanzienlijk deel van het gebied is in bezit van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Daarnaast zijn diverse percelen in handen van particuliere eigenaren, variërend van agrarische bedrijven tot kleinere grondeigenaren. Dit betekent dat de gebiedsontwikkeling met meerdere eigenaren en belangen rekening moet houden.

Om de toekomstige ontwikkeling te kunnen borgen, heeft de gemeente op het gehele plangebied het Voorkeursrecht (hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, voorheen Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG)) gevestigd.

Het Voorkeursrecht houdt in dat eigenaren hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden wanneer zij willen verkopen. De gemeente heeft recht van eerste koop. Hiermee wordt voorkomen dat gronden in handen komen van partijen die niet bijdragen aan de gewenste gebiedsontwikkeling. Met dit instrument heeft de gemeente grip op de grondposities, worden speculaties voorkomen en kan zij haar regierol beter invullen. Die regierol is cruciaal bij de stapsgewijze ontwikkeling van het totale uitlegge gebied met zoveel verschillende grondeigenaren.

Plangebied

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.



KADASTRALE KAART - PLANGEBIED

- Plangebied
- KV Zone (26,5ha)
- Netto plangebied (113ha)
- SPUITZONE (8,8ha)



2. Cultuurlandschap

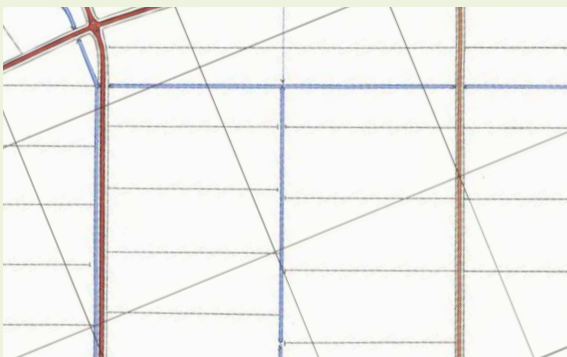
2.1.1 Dronten als B-kern in een tweede-generatiepolder

Wie Dronten vanuit de lucht bekijkt, ziet een nederzetting die niet slechts een verzameling huizen vormt, maar onderdeel is van een fijnzinnig ontworpen landschap. Oostelijk Flevoland is de tweede-generatie IJsselmeerpolder, gebouwd met de ervaring van de Noordoostpolder nog vers in het geheugen. Die eerdere polder, drooggevallen in de jaren veertig, kende een agrarische structuur van relatief kleine bedrijven, sterk afhankelijk van handarbeid. Dit leidde tot een dicht netwerk van dorpen: tien stuks, zorgvuldig verspreid op fietsafstand van de boerderijen. Arbeiders moesten immers dagelijks te voet of op de fiets naar het land kunnen.

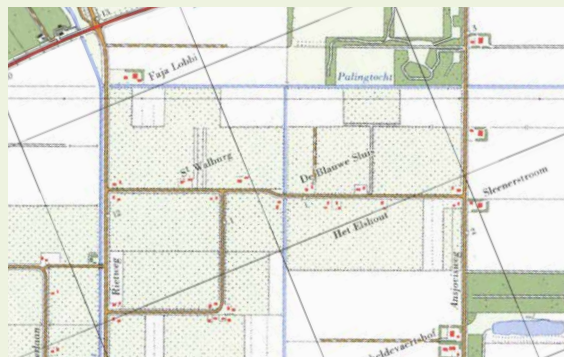
Tegen de tijd dat Oostelijk Flevoland werd ontworpen, in de late jaren vijftig en vroege jaren zestig, was de landbouw echter radicaal aan het veranderen. Mechanisatie was doorgedrongen tot alle hoeken van het agrarisch bedrijf. Tractors werden zgroter, werktuigen breder, en arbeidsprocessen minder afhankelijk van menselijke spierkracht. Bovendien verscheen een nieuw vervoermiddel dat onverwacht grote invloed had op de ruimtelijke opzet: de brommer. Landarbeiders konden nu grotere afstanden afleggen en hoefden niet meer in dorpen op loop- of fietsafstand te wonen.

Dit leidde tot grotere kavels, grotere bedrijven en een veel ruimere nederzettingsstructuur. Oostelijk Flevoland kreeg slechts drie dorpen – Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant, als aanvulling op Lelystad als provinciale hoofdstad. Dronten werd als B-kern geplaatst: niet het bestuurlijke centrum (die rol vervulde Lelystad), maar wel het functionele hart van de polder. Alle regionale voorzieningen zoals scholen, winkels, sportvoorzieningen, kerken, handel en logistiek werden er gecentreerd.

1960



1980

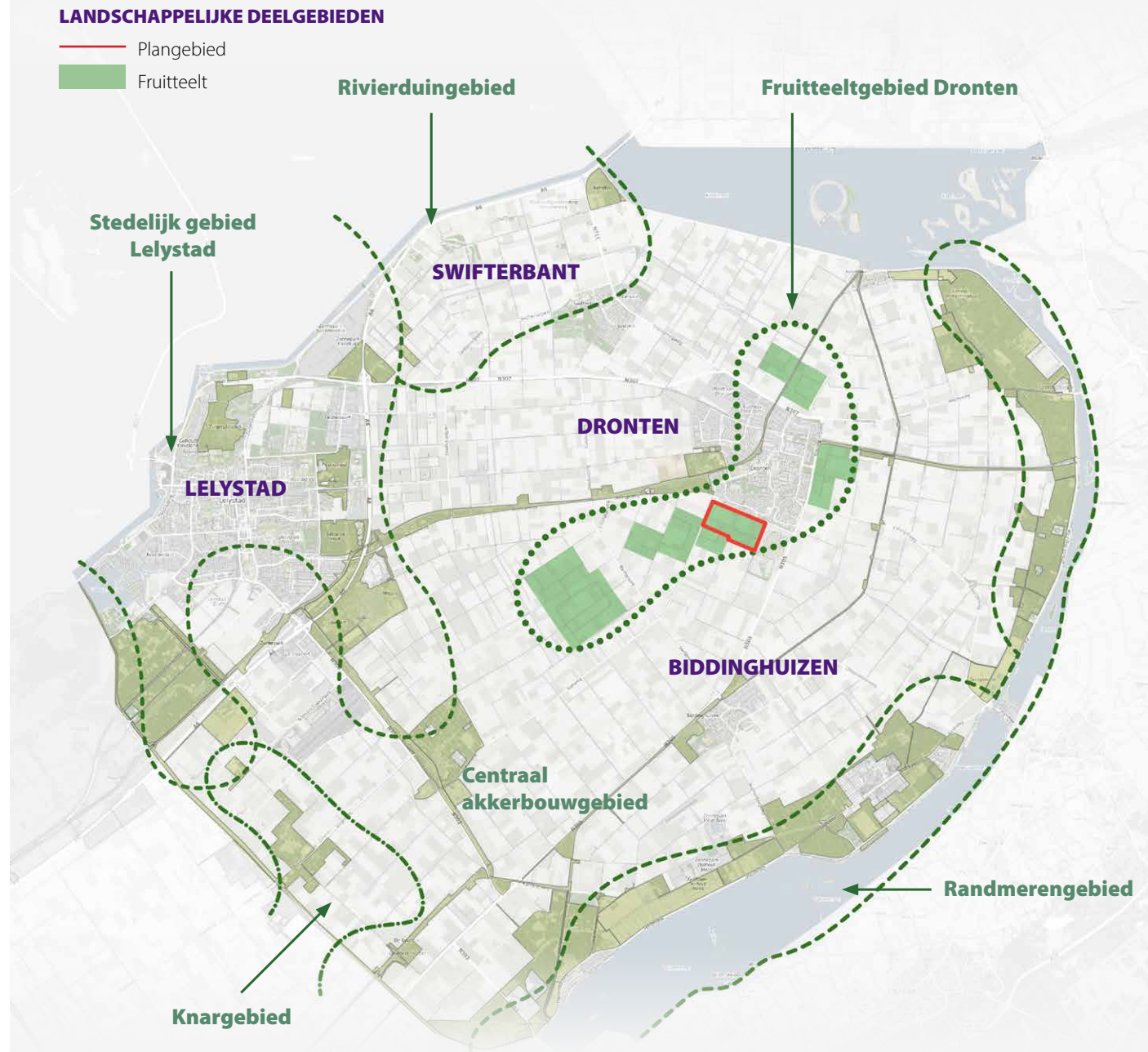


2025



Het ontwerp van de nederzettingen en het omliggende landschap was sterk beïnvloed door modernistische planning: functiescheiding, overzichtelijkheid, logica in verkaveling, en een infrastructuur die het agrarische productiesysteem optimaal faciliteerde. Dronten staat daarom niet alleen geografisch, maar ook conceptueel in het midden van de polder: een knooppunt dat landbouw, infrastructuur en gemeenschapsleven samenbindt.

Met Uitleggebied Zuid breidt de woningbouw van het dorp uit aan de overkant van de provinciale weg (N309 - Dronterweg). Deze weg was ontworpen met brede, groene profielen, waardoor de zuidrand van Dronten een duidelijk landschappelijk kader kreeg. Deze tweede belangrijkste weg van de polder (de verbinding Lelystad-Harderwijk N302 was de hoofdweg) moet nu worden afgewaardeerd en opgenomen in het Drontens wegennetwerk met De Zuid / De West. Uitleggebied Zuid komt te liggen in dit tweede-generatie mechanisatie cultuurlandschap.





1. Bodem

De jonge zeekleigronden zijn uitzonderlijk vruchtbaar, homogeen en goed bewerkbaar. Ze bieden een stabiel groeimilieu voor fruitbomen, met uitstekende voeding en structuur.

2. Waterhuishouding

De polderdrainage werd ontworpen met een precisie die voor bestaande fruitgebieden ongekend was. Het grondwaterpeil kon zo worden ingesteld dat fruitbomen optimaal wortelden: laag genoeg om wortelrot te voorkomen, maar hoog genoeg om het bodemvocht in balans te houden. In droge perioden kon beregening plaatsvinden vanuit oppervlaktewater of bronnen, waardoor droogtestress werd beperkt en de productie robuuster en consistent werd.

3. Schaal en moderniteit van de bedrijven

De polder bood grote, rationeel georganiseerde percelen waarop moderne fruitbedrijven konden worden gevestigd. Waar traditionele fruitgebieden vaak werden beperkt door versnipperde kavels en hoge grondprijzen, bood Oostelijk Flevoland ruimte voor innovatieve, gespecialiseerde en grootschalige teelt. Dit stimuleerde professionalisering, vernieuwing en uiteindelijk hogere opbrengsten per hectare.

Het is geen toeval dat Flevoland later uitgroeide tot de provincie met het grootste areaal biologisch fruit, en dat lokale telers regelmatig bovengemiddelde oogstresultaten noteerden, vooral bij peren. De zone ten zuiden van Dronten was eenvoudigweg ideaal ontworpen om hoogwaardige fruitteelt te realiseren.

(Rijksarchief in Flevoland, Fotoarchief)



Fruitteeltbedrijven. Bron: Atlas voor Flevoland



2.1.3 Het Fruitbedrijf

De pachterswoning en het erf

In Oostelijk Flevoland werd de inrichting van de polders planmatig ontworpen door de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP).

Het gebied rond Dronten werd daarbij vrijwel volledig ingericht voor fruitteelt. Om deze teelt mogelijk te maken plaatste de RIJP langs alle kavels een fijnmazig netwerk van elzenhagen, singels en lanen. Deze windhagen beschermden de fruitbomen tegen de polderwind, verbeterden de bodemstructuur en droegen bij aan natuurlijke plaagbestrijding. Tegelijkertijd gaven zij het gebied een herkenbare en groene landschappelijke structuur binnen het open polderlandschap. Zo werd de fruitteelt niet alleen economisch efficiënt ingericht, maar ook ecologisch doordacht en ruimtelijk herkenbaar vormgegeven.

Een essentieel onderdeel van deze inrichting waren de pioniers- of pachterswoningen. Deze woningen, gebouwd volgens standaardtypen, dienden zowel sociale selectie als modernisering. Alleen boeren en telers die aan strenge eisen voldeden – vakbekwaamheid, financiële draagkracht en maatschappelijke betrokkenheid – kwamen in aanmerking voor een woning en kavel. Op deze manier werd de inrichting

van de polder direct verbonden met het sociaal-economisch beleid, waarbij de ruimtelijke structuur hand in hand ging met maatschappelijke doelstellingen.

De woningen zelf waren vaak semi-bungalows van één bouwlaag, met rechthoekige plattegronden en praktische indeling van hal, woonkamer en slaapkamers. De constructie maakte gebruik van prefab-betonelementen, waardoor snel, economisch en consistent kon worden gebouwd. Aan de wegzijde werd het erf bewust open gehouden, zonder hagen of hekken, zodat ze als onderdeel van het collectieve landschap zichtbaar waren. Aan de achter- en zijkanten bood een haag of groenstructuur beschutting tegen wind en weersinvloeden, en markeerde het overgangsgedebied naar boomgaard of akker.

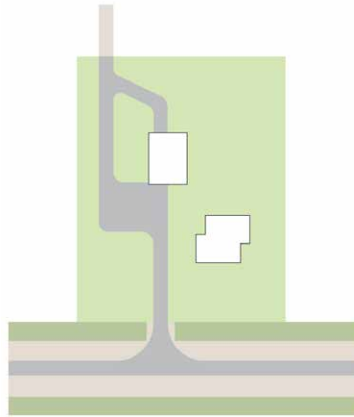
Deze combinatie van gestandaardiseerde woningen, rationele kavels en landschappelijke inpassing zorgde voor een consistent en herkenbaar polderlandschap. Op dit moment zijn er nog maar een paar oorspronkelijk pachterswoningen over in Uitleggebied Zuid. De meeste woningen zijn al een paar keer verbouwd. Het is echter nog wel mogelijk om de oorspronkelijke bungalows te herkennen in het palet. Om deze geschiedenis niet verder te laten verdwijnen moeten we zuinig zijn op het oorspronkelijke pionierslandschap.

Fruitteelt. Historische foto's.

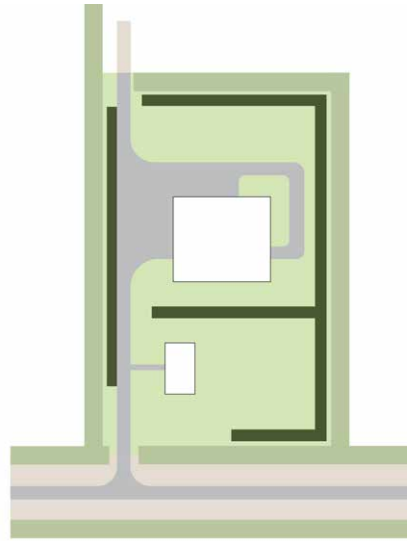


ENKELE ERFINDELINGEN

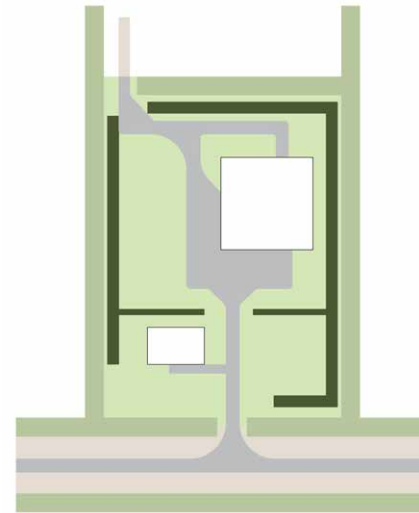
- Woning en bedrijfsgebouw
- Sloot
- Erfsingel
- Erfverharding
- Giersilo/Mest



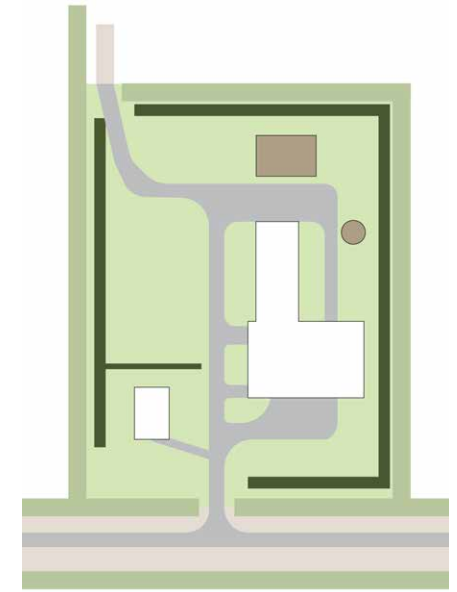
Fruitteeltbedrijf



Akkerbouwbedrijf



Akkerbouwbedrijf



Gemengd bedrijf

Fruitteeltbedrijven - Van den Hamlaan. Huidige situatie



2.2 Projectgebied en studiegebied

Het ontwerpen van landschap, stedenbouw en mobiliteit laat zich niet goed kaderen door fysieke grenzen. Toch is er een concrete begrenzing voor de positionering van het uitleggegebied. Dit gebied noemen wij het projectgebied. 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 gebiedsontwikkeling staat niet op zichzelf, maar sluit zoveel mogelijk aan bij de dorpskern van Dronten. De Dronterweg is daarmee ook onderdeel van het Ruimtelijk Raamwerk en opgenomen in het studiegebied. In het studiegebied wordt gekeken naar de koppeling tussen het Uitleggegebied en het bestaande Dronten. Hiermee wordt vooral verbinding gezocht met de aangrenzende buurten De Landmaten, De Manege en De Kruidentuin. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Golfresidentie. Binnen het project Uitleggegebied Zuid is subsidie ontvangen om de Dronterweg grondig aan te pakken, zodat de oversteekbaarheid ook voor kwetsbare verkeersdeelnemers (voetgangers en fietsers) wordt verbeterd. Te denken valt aan een ongelijkvloerse kruising die aansluit op de wijken De Landmaten en De Manege, om een veilige langzaam-verkeersverbinding richting het centrum van Dronten te realiseren.

Het studiegebied heeft een meer fluide begrenzing, passend bij het begrip 'studiegebied'. Vanuit mobiliteitsperspectief, het slechten van barrières, geluidsoverlast en uit gesprekken met bewoners is er behoefte om bij de Rietweg en Ansjovisweg de snelheid van het autoverkeer te reduceren. Als hier kinderen moeten oversteken, moet de weginrichting hiervoor worden aangepast. Datzelfde geldt voor een tweede verkeerstunnel in de Dronterweg, waarvan de exacte locatie nog niet bekend is. Dit wordt afgedekt met de term studiegebied en geeft een impressie van de impact van Uitleggegebied Zuid.

Het spreekt vanzelf dat er ook op andere schaalniveaus wordt nagedacht over de impact van Uitleggegebied Zuid buiten deze kaders. Met de komst van meer dan 3.000 woningen en meer dan 6.000 extra inwoners moeten al deze vragen worden gesteld en onderzocht. Zijn er straks wel genoeg scholen? Is er behoefte aan meer sportvelden? Is een extra supermarkt nodig? En zullen onze auto's straks vaststaan in de file omdat de wegen er niet op berekend zijn? Al deze vragen worden in een breder perspectief geplaatst, onderzocht en gewogen. Door deze vragen zorgvuldig mee te nemen in de planvorming ontstaat een gedegen basis waarop inwoners en betrokken partijen vertrouwen kunnen hebben in een toekomstbestendig Uitleggegebied Zuid en een echte Drontense samenleving.

Van den Hamlaan



Dronterweg

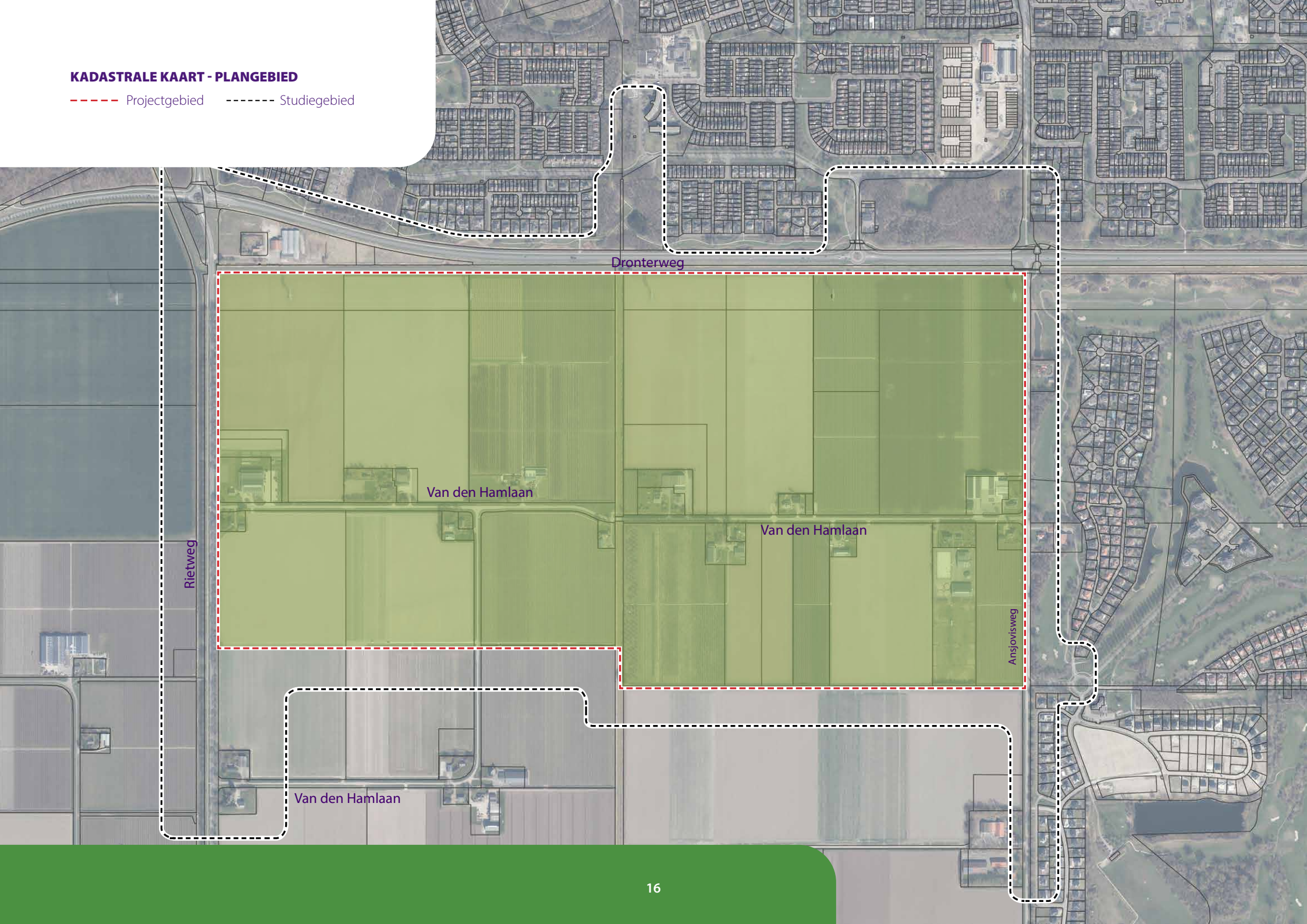


Landmaten



KADASTRALE KAART - PLANGEBIED

--- Projectgebied - - - - Studiegebied



Dronterweg

Van den Hamlaan

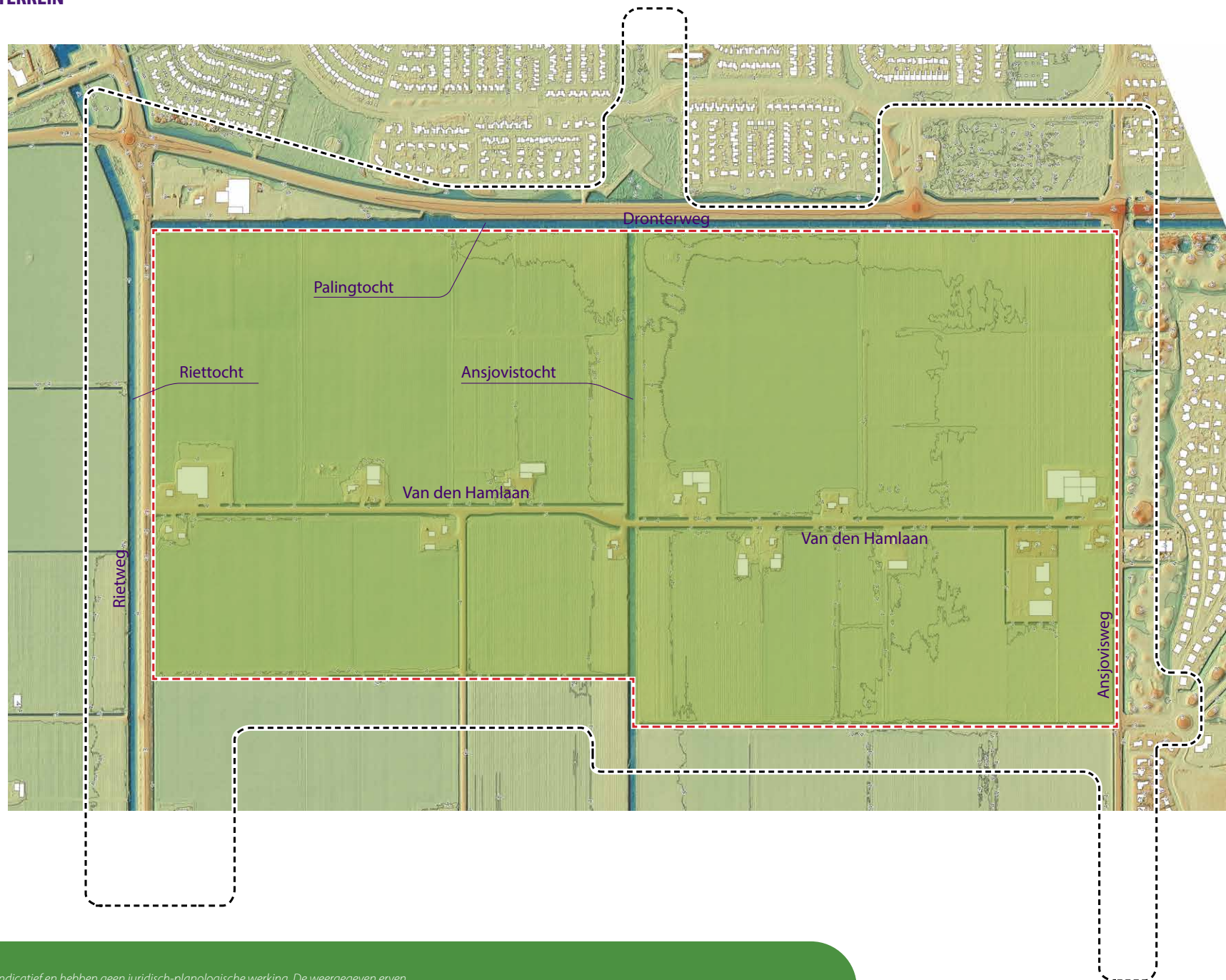
Van den Hamlaan

Rietweg

Ansjovisweg

Van den Hamlaan

SCHEMA - TERREIN



2.3 Landschappelijke analyse

Het landschap van de Dronterweg

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

Palingtocht

Parallel aan de Dronterweg ligt de Palingtocht. Door de relatieve lage waterstand en de beperkte breedte van de tocht is het water niet heel goed beleefbaar. Het water ligt verscholen achter het riet. Toch is deze watergang straks de hoofdwatergang van Uitleggebied Zuid. 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.

Van den Hamlaan



Basisprofiel Van den Hamlaan



Palingtocht



Basisprofiel Dronterweg



Mr. E.P. van Veldhuizenbos

Tussen de bestaande wijken is er een sterke groenstructuur die in verbinding staat met het Van Veldhuizenbos en vervolgens het Wisentbos. Momenteel wordt deze structuur onderbroken door de Dronterweg. Deze provinciale weg heeft een open profiel met aan de zuidkant een enkele rij lindes en daarachter de elzenhagen van de aangrenzende agrarische en fruitteelt kavels. Op deze plek is het mogelijk om Uitleggebied Zuid te verbinden met de dorpsbossen van Dronten. Deze groenstructuren die Dronten kenmerken moeten ook onderdeel worden van het Uitleggebied Zuid landschap.

Agrarisch landschap

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

INVENTARISATIE RUIMTELIJKE STRUCTUREN

- Projectgebied
- Fietsroutes
- Boeren erven
- ▨ Bomenrij
- Elzensingels
- Snelgroeiende conifeer
- Water
- Zichtlijn
- ▶ Doorzetten groenstructuren



WAARDEVOLLE BESTAANDE GROENSTRUCTUREN

- Projectgebied
- Waardevolle elzenhagen / singels
- Hagen/singels van een snelgroeiende conifeer, te vervangen door elzenhaag/singel
- Andere waardevolle bomen



Groene coulissen

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

Recreatief netwerk

Het gebied was naast fruitteeltgebied bedoeld als aantrekkelijk uitloopgebied voor de bewoners van Dronten. Doordat de vraag naar fruitteeltbedrijven tegenviel is de zone uiteindelijk kleinschaliger gebleven dan aanvankelijk voorzien. Uiteindelijk zijn fruittelers verhuisd naar Zeewolde (i.v.m. schaalvergroting) of gestopt en is de kavel omgezet naar akkerbouw. De overgebleven laanbeplanting en elzensingels vormen de belangrijkste structuurdragers binnen het gebied. De uitloopvoorziening en landschappelijke kwaliteit voor Dronten en het genot van het productieve landschap van het fruit is een stevige kapstok voor het landschap van Uitleggebied Zuid.

Rietweg



Ansjovisweg



Van den Hamlaan

Opvallend langs de Van den Hamlaan is juist de afwezigheid van een stevige singel langs de fruitteeltbedrijven. Hier valt op de kavels de beplanting van grote, fraaie solitaire bomen en boomgroepen op. Het zijn 'boeketten' die in het kleinschalige landschap van singels en boomgaarden staan en daarmee bepalender zijn dan de bebouwing op de erven. Op veel erven staan nog de bomen geplant door de oorspronkelijke pioniers van de polder. Deze beeldbepalende bomen vormen monumenten van de polder, vergelijkbaar met ander erfgoed.

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

Van den Hamlaan



Van den Hamlaan



Elzenhagen

Kort en strak, breed en wild, bonsai-achtig of een muur van dicht groen. Verwaarloosd, verwilderd, uitgegroeid tot de hemel, scheef gesnoeid, en soms zacht verzorgd met liefdevolle handen. Wie dit landschap liefheeft kan er niet omheen: de elzenhagen, stilstaande wachters van de fruitteelt. Aangeplant als windhagen en als voorziening voor het bestrijden van plagen zijn deze hagen veel meer dan louter economisch nuttig. Zij verzorgen de structuur van het landschap maar 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.

Elzenhagen



SCHEMA - INVENTARISATIE VAN WINDHAGEN

- Verwijderd na 1975
- Toegevoegd na 1975
- Aanwezig in 1975 en 2016
- Straatnaam met 'Laan'



2.4 Huidige bewoners en ondernemers

Kennismaken met de bewoners en ondernemers

De bewoners van de Van den Hamlaan zijn echte ondernemers. Hoewel sommige bewoners inmiddels met pensioen zijn, beheren zij samen de akkers en de erven rondom hun woningen. Ze organiseren jaarlijks hun eigen straatfeest en vierden enkele jaren geleden nog gezamenlijk hun 50-jarig jubileum. Het zegt veel over de hechte gemeenschap die zij met elkaar hebben opgebouwd. De bewoners en ondernemers zijn daarmee de ambassadeurs van de lokale cultuur en kennis: kennis van de plek, van elkaar, van het land en van de gedeelde geschiedenis. Door verhalen met elkaar te blijven delen, blijft de oorsprong van deze bijzondere plek levend.

Het is een mooie gedachte om dit door te laten werken in Uitleggegebied Zuid: nieuwe bewoners die, net als de huidige bewoners van de Van den Hamlaan, kunnen wortelen op de plek waar zij komen te wonen. Veel van deze ambassadeurs hebben of hadden een eigen bedrijf. De oudste bewoonster van de laan runde vroeger in de fruitschuur een kinderdagverblijf voor de kinderen uit de buurt. Sommige bewoners wonen

hier inmiddels als derde generatie en willen nergens anders heen. Tegelijkertijd zijn er nog altijd actieve ondernemingen aanwezig. Deze ondernemers horen bij de Van den Hamlaan. Het is vanzelfsprekend dat er af en toe een tractor door de straat rijdt of dat er een aanhangwagen wordt verhuurd, dat maakt deel uit van de identiteit van het gebied.

Om deze identiteit te behouden, werken we met het grootste respect voor onze ambassadeurs. De komst van 3.200 woningen zal onvermijdelijk veel veranderen, maar de ziel van het gebied mag niet verloren gaan. Sommige agrarische ondernemers moeten ruimte maken omdat hun grond wordt omgezet naar bouwgrond. Toch willen we de erven en de werkgelegenheid aan de Van den Hamlaan behouden, versterken en waar mogelijk uitbreiden. Fruitschuren die vrijkomen, zetten we graag in voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid. Dit helpt nieuwe bewoners te wortelen in het gebied: je woont hier niet alleen, je leeft hier ook, samen, in een hechte gemeenschap, met ruimte voor ontmoeting en ontwikkeling.

Dit is wat we leren van onze ambassadeurs.

Van den Hamlaan 16



Van den Hamlaan 10



Van den Hamlaan 14

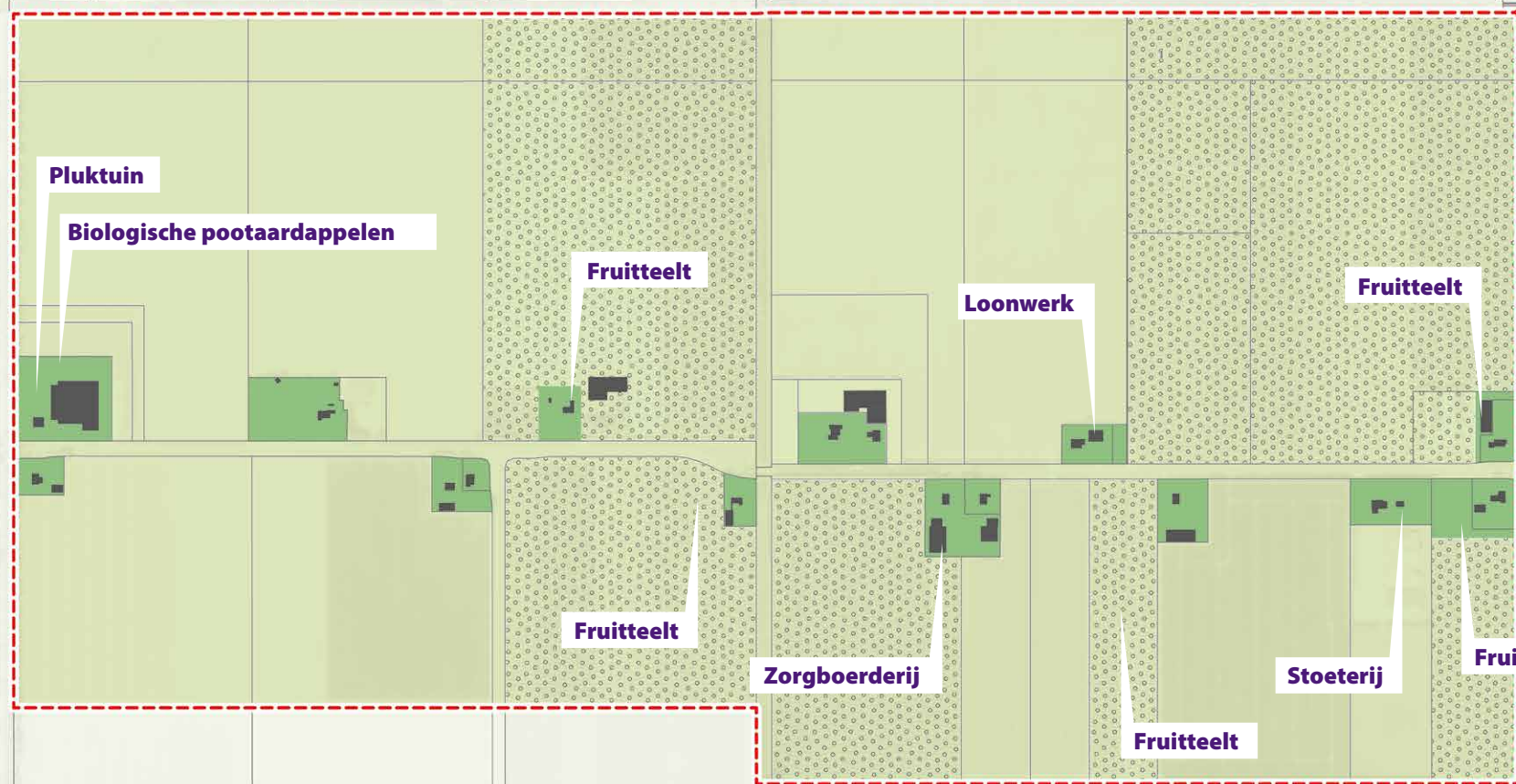


Van den Hamlaan 13



HUIDIGE BEWONERS

- - - - - Projectgebied
- Huidige bewoners
- Fruitteelt



2.5 Beleidskaders

Van visie naar uitvoering

De ontwikkeling van Uitleggebied Zuid heeft de afgelopen jaren een zorgvuldig en gefaseerd proces doorlopen. Met de vaststelling van Richting aan Groei (2023) en de Startnotitie (2024) is de koers voor de nieuwe wijk bepaald en heeft de gemeente haar regiepositie versterkt, onder meer door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht.

In 2025 is de koers verder geconcretiseerd in het Koersdocument Uitleggebied Zuid en de Kadernotitie, waarin de maatschappelijke effecten, ontwerpuitgangspunten en gebiedskaders voor de nieuwe wijk zijn vastgelegd. Deze documenten vormen het inhoudelijke fundament onder de ruimtelijke en programmatische keuzes voor Uitleggebied Zuid.

Dit Ontwikkelperspectief bouwt hierop voort en vertaalt de koers naar een integrale ruimtelijke en programmatische uitwerking. Het document beschrijft het stedenbouwkundig masterplan, de woonsferen, de kwaliteitskaders en de ontwikkelstrategie. Hiermee vormt het ontwikkelperspectief de schakel tussen visie en uitvoering en de basis voor toekomstige uitwerkingen per kwadrant en voor het latere omgevingsplan.

Identiteit en vertrekpunten

Het gebied kent een uitgesproken cultuurhistorische identiteit. De sporen van pioniers, fruittelers en het kenmerkende kleilandschap met kavelsloten, tochten, elzensingels en boomgaarden vormen het vertrekpunt voor de nieuwe wijk. Deze kwaliteiten worden niet alleen gerespecteerd, maar ook ingezet om een eigentijdse en herkenbare wijk te maken die past bij Dronten.

Het ontwikkelperspectief is daarmee niet alleen een ruimtelijk document, maar ook een vertaling van wat de samenleving de gemeente in de afgelopen jaren heeft meegegeven. Het vormt de basis om toekomstige plannen te kunnen toetsen op kwaliteit, samenhang en maatschappelijke waarde.

Gemeentelijke beleidskaders

Het ontwikkelperspectief staat niet op zichzelf. Het is gebaseerd op een breed fundament aan beleidsdocumenten, waaronder:

- Richting aan Groei (2023)
- Strategisch kader Woonperspectief Dronten (2024) & Uitgangspunten Woonagenda (2024)
- Strategisch beleidskader Economie (2025)
- Programma Retail (2025)
- Toekomstvisie (2024)
- Strategisch beleidskader Sociaal Domein (2024)
- Herijking Onderwijsvisie (in ontwikkeling)
- Herijking Cultuurvisie (in ontwikkeling)
- Strategie Leefomgeving & Samenleving (in ontwikkeling)
- Uitvoeringsagenda wonen (2025-2028)
- Koersdocument Uitleggebied Zuid (vastgesteld 8 mei 2025)
- Kadernotitie Uitleggebied Zuid (vastgesteld 17 december, 2025)
- Integraal HuisvestingsPlan (IHP) onderwijs
- Strategisch VastgoedPlan (SVP)
- Speelruimteplan (2018)
- Toolbox Natuurinclusief Ontwikkelen - Uitleggebied Zuid (2025)

Deze documenten zorgen ervoor dat de ontwikkeling van Uitleggebied Zuid aansluit bij de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, economie, leefbaarheid, voorzieningen en brede welvaart.

Het gemeentelijk beleid is continu in ontwikkeling. De meest actuele beleidsdocumenten zijn opvraagbaar bij de gemeente.

2.6 Milieu

Spuitzone

Aan de zuidzijde van het plangebied blijft de agrarische functie behouden. In aansluiting op de vaste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt hiervoor een richtafstand van 50 meter aangehouden tussen agrarisch gebruik waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en nieuwe gevoelige functies. Voor Dronten geldt dat een functie als gevoelig wordt beschouwd wanneer personen er langer dan twee uur verblijven. Deze benadering sluit aan bij de systematiek zoals die ook geldt voor het uitvoeren van bodemonderzoek: pas bij langdurig verblijf is een beoordeling van mogelijke gezondheidsrisico's noodzakelijk.

De afstand van 50 meter is niet gebaseerd op expliciete wetgeving, maar op het voorzorgsbeginsel. Op dit moment ontbreken wetenschappelijke modellen waarmee de mogelijke gezondheidsrisico's van drift en cumulatie verantwoord onderbouwd kunnen worden. Om die reden wordt in nieuwe ruimtelijke besluiten standaard 50 meter gehanteerd. Voor bestaande woningen geldt deze verplichting niet; de Afdeling de Raad van State heeft eerder bepaald dat bestaande agrarische rechten in die gevallen zwaarder wegen.

Het plangebied heeft een agrarische bestemming en wordt gefaseerd ontwikkeld. In de tussenliggende perioden kan agrarisch gebruik binnen delen van het plangebied voortduren. Dit betekent dat ook binnen het plangebied tijdelijke of overgangssituaties kunnen ontstaan waarbij gevoelige functies in de nabijheid van agrarisch gebruik liggen. Omdat het in die fasen mogelijk niet altijd haalbaar is om overal een afstand van 50 meter te realiseren, wordt waar nodig gewerkt met aanvullende maatregelen die een veilig woon- en leefklimaat kunnen waarborgen.

Er zijn diverse instrumenten beschikbaar om, wanneer 50 meter niet volledig kan worden aangehouden, toch te komen tot een aanvaardbare situatie. Op basis van recente handreikingen en kennisdocumenten worden drie hoofdsporen onderscheiden: het verkleinen van de afstand op basis van een locatiespecifiek onderzoek; het realiseren van een spuitvrije zone binnen het plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van groen, wadi's of parkeerterrein; en het treffen van afspraken of beperkingen buiten het plangebied, bijvoorbeeld door privaatrechtelijke afspraken met agrariërs of het opnemen van gebruiksbeperkingen in het Omgevingsplan. Deze oplossingsrichtingen kunnen afzonderlijk of in combinatie worden toegepast.

Hoogspanningsleiding en magneetveldzone

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bovengrondse 150 kV-hoogspanningslijn. Voor dit type verbinding geldt het landelijke voorzorgsbeleid. Dit beleid bepaalt dat nieuwe gevoelige functies, zoals woningen en andere plekken waar mensen langdurig verblijven, niet binnen de zone mogen worden gerealiseerd waar de gemiddelde magneetveldsterkte 0,4 microtesla of hoger is.

Voor dit plangebied is hiervoor een berekening uitgevoerd volgens de actuele RIVM-handreiking. Uit deze berekening blijkt dat de magneetveldzone rondom de hoogspanningslijn 100 meter breed is. Binnen deze afstand worden daarom uit voorzorg geen nieuwe gevoelige functies toegestaan. In de zone kunnen alleen niet-gevoelige functies worden opgenomen, zoals groen, water, infrastructuur of andere voorzieningen zonder langdurig verblijf.

Door deze zone in de planuitwerking te respecteren, wordt aangesloten bij het landelijke voorzorgsbeleid en wordt een veilige en verantwoorde ruimtelijke inrichting geborgd.

ZONES BEPERKINGEN GEUREN & VEILIGHEID

- Projectgebied
- /// Spuitzone 50m
- 150 kV: zakelijk rechtstrook
- Veiligheidszone RIVM/hoogspanningsmast
- Explosie aandachtsgebied (tankstation)



3. Samenleven in buurtschappen

In een wijk van meer dan 3.000 woningen is het essentieel om de menselijke maat niet uit het oog te verliezen. Hoewel de totale schaal groot is, kan de sociale structuur worden opgebouwd uit kleinere, herkenbare eenheden: volgens de theorie van antropoloog Dunbar bevatten sterke buurtschappen ongeveer 60 tot 70 woningen, goed voor circa 150 bewoners. Dit is een schaal waarop mensen elkaar herkennen, aanspreken en een gemeenschap kunnen ontwikkelen. Het vormt een organiseerbare en sociale basiseenheid binnen een grote nieuwe wijk.

Het ruimtelijk ontwerp speelt hierin een cruciale rol. 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 dorpse 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.

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. De organisatie van deze buurtschappen kan worden onderbouwd en vertaald door inzichten van zowel sociologen als stedenbouwkundigen, waardoor sociale interactie en fysieke ruimte elkaar versterken.

De keuze voor buurtschappen als sociale bouwsteen van de wijk is niet alleen een ruimtelijk concept, maar ook gebaseerd op inzichten uit sociologie en stedenbouwkunde. Deze theorieën helpen begrijpen hoe fysieke ruimte kan bijdragen aan ontmoeting, betrokkenheid en gemeenschapsvorming. Hieronder worden vier denkkaders benoemd en toegepast op Uitleggegebied Zuid.

Ray Oldenburg benadrukt het belang van derde plaatsen 'third places': informele plekken buiten huis en werk met ruimten voor gezamenlijk gebruik en ontmoeting waar bewoners elkaar op natuurlijke wijze treffen.

Jane Jacobs toont het effect van functionele diversiteit in stedelijke context: variatie in woningtypen en gebruikintensiteit stimuleert sociale controle en interactie. In de wijk worden buurtschappen afgestemd op de diversiteit van bewonersprofielen: gezinsgerichte buurten met groene speelhoven, of emptynesters met compacte intieme erven en voor ouderen woongebouwen met warme ontmoetingsruimten. Geen mens is hetzelfde dus creëer veel variatie.

Christopher Alexander, architect en stedenbouwkundige, betoogde dat goed ontworpen buurten zijn opgebouwd uit herkenbare patronen die sociale interactie faciliteren en tegelijkertijd privacy waarborgen. Alexander helpt ons te begrijpen hoe de fysieke inrichting van een buurt het sociale leven stuurt, en geeft een praktisch handvat voor het ontwerpen van samenhangende buurtschappen.

Jan Gehl is een stedenbouwkundige die onderzoekt hoe de stad op ooghoogte ervaren wordt en hoe openbare ruimte wandelen, verblijven en ontmoeten kan stimuleren. Hij laat zien dat straten en pleinen aantrekkelijk en overzichtelijk moeten zijn, met voldoende zitgelegenheden, beschutting en zichtlijnen, zodat mensen de buurt te voet verkennen en spontaan contact hebben. Voor Uitleggebied Zuid betekent dit dat de wijk zo wordt ontworpen dat wandelen, spelen en ontmoeten vanzelfsprekend en plezierig is, waardoor de sociale cohesie en levendigheid toenemen.

Door deze inzichten te combineren ontstaat een palet van buurtschappen waarin collectieve ontmoetingsruimten, in open lucht of onder een dak, de variatie van wensen en gebruik, herkenbare fysieke patronen creëren die privacy en interactie balanceren, en aantrekkelijke, overzichtelijke buitenruimten die wandelen en spelen stimuleren, geïntegreerd kunnen worden in ontwerp. Samen vormen zij een duidelijke opgave voor het ontwerp van Uitleggebied Zuid, gericht op sociale cohesie, levendigheid en maatschappelijke veerkracht.

Later in dit Ontwikkelperspectief in hoofdstuk Kleinschalige economie, komen we terug op hoe we de 'third places' van Ray Oldenburg toepassen. In het hoofdstuk over de sferen van de beeldkwaliteit krijgt de theorie over functionele diversiteit vorm. Beschermen van privacy van Christopher Alexander komt terug bij de beeldkwaliteits-eisen over erfafscheidingen. Jan Gehl zijn theorie voor meer overzicht en de uitnodiging om de openbare ruimte te gebruiken komt terug in het ruimtelijk raamwerk.

Sociale cohesie en gemeenschapsvorming

Sociale cohesie in Uitleggebied Zuid ontstaat niet vanzelf, maar vraagt om bewuste aandacht gedurende het hele ontwikkelproces. Daarom wordt gemeenschapsvorming niet pas na oplevering van de wijk opgepakt, maar al vanaf de start van de ontwikkeling en het verkoopproces. Door nieuwe bewoners vroegtijdig met elkaar én met bestaande bewoners van Dronten in contact te brengen, ontstaat vanaf het begin een gevoel van verbondenheid en betrokkenheid bij de wijk.

In de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen wordt ruimte geboden voor ontmoeting, eigen initiatief en gedeeld eigenaarschap. Denk aan gezamenlijk vormgegeven buurtplekken, gedeeld beheer van groen en laagdrempelige ontmoetingsruimtes. Dit stimuleert bewoners om hun leefomgeving mede vorm te geven en verantwoordelijkheid te nemen voor hun buurt.

Daarnaast wordt in het proces bewust aandacht besteed aan verschillende doelgroepen en levensfasen – zoals gezinnen, jongeren en ouderen – zodat activiteiten en voorzieningen aansluiten bij uiteenlopende behoeften. Samenwerking tussen gemeente, welzijnspartners, ontwikkelaars en bewoners zorgt ervoor dat sociale netwerken kunnen groeien en dat Uitleggebied Zuid zich ontwikkelt tot een hechte, inclusieve en veerkrachtige wijk.

Getal van Dunbar

“Robin Dunbar, evolutionair antropoloog aan Oxford University, deed vanaf de late jaren tachtig baanbrekend onderzoek naar de relatie tussen sociale groepsvorming en de menselijke hersenen. Zijn werk begon met het analyseren van tientallen primatensoorten. Daarbij ontdekte hij een opvallend patroon: hoe groter de neocortex – het deel van de hersenen dat verantwoordelijk is voor denken, sociale cognitie en complexe informatieverwerking – hoe groter de stabiele groepen die een soort kan onderhouden. Toen Dunbar deze formule toepaste op de mens, kwam hij uit op een groepsgrootte van ongeveer 150 personen, het inmiddels beroemde “getal van Dunbar”.

Om deze bevinding te toetsen keek hij niet alleen naar primaten, maar ook naar menselijke gemeenschappen, geschiedenis en alledaags sociaal gedrag. Een bekend voorbeeld is het carnavalsfeest: hoewel het massaal is, blijkt dat mensen telkens terugvallen op een kleine, hechte kring van bekenden. Sociale orde ontstaat doordat iedereen intuïtief binnen een cognitief hanteerbare groep opereert.

Ook historische bronnen onderbouwden zijn model. De Hutterieten, een religieuze leefgemeenschap in Noord-Amerika, splitsten hun nederzettingen zodra de groepsgrootte ongeveer 150 bereikt. Niet op basis van theorie, maar omdat ervaring leert dat boven die grens conflicten toenemen en sociale samenhang afneemt. Evenzo organiseerden de Romeinen hun legereenheden in groepen van ongeveer 100 tot 150 soldaten, omdat die schaal optimaal bleek voor communicatie, vertrouwen en onderlinge loyaliteit.

Zelfs moderne data, zoals analyses van sociale media, laten zien dat mensen ondanks honderden of duizenden digitale contacten in de praktijk slechts zo'n 100–200 stabiele relaties onderhouden. De cognitieve grens is hardnekkig en tijdloos.

Dunbars onderzoek toont dat deze schaal een biologische constante is. Een groep van ongeveer 150 personen vormt het optimum voor sociale stabiliteit, wederkerigheid en herkenning. Door de geschiedenis heen functioneerden dorpen, eenheden en gemeenschappen steeds weer binnen deze schaal. Zijn werk vormt daarom een waardevol fundament voor het ontwerpen van buurtschappen, wijkstructuren en sociale netwerken die aansluiten bij de menselijke maat.”

Kernwaarden gemeenschap

We realiseren een gemeenschap en bouwen niet alleen huizen. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten, zich verbonden voelen en samen verantwoordelijkheid nemen. Want een sterke samenleving ontstaat niet vanzelf; die groeit door contact, samenwerking en het gevoel dat je ertoe doet.

1 - Ruimte voor ontmoeting

De wijk wordt ingericht met het oog op ontmoeting, groene straten, speelplekken en voorzieningen nodigen uit om elkaar tegen te komen. Denk aan pleinen waar kinderen spelen en burens een praatje maken, wandelroutes die uitnodigen tot beweging en plekken waar activiteiten kunnen plaatsvinden en gezamenlijk een kopje koffie/ thee drinken normaal is. Zo ontstaat een omgeving waarin het normaal is om elkaar te kennen en te helpen.

2 - Kleinschaligheid als kracht

We kiezen bewust voor buurten van ongeveer 150 bewoners. Kleinschaligheid zorgt voor overzicht en herkenning. Het maakt het makkelijker om elkaar te leren kennen en om samen dingen op te pakken. In een buurt waar mensen elkaar groeten en je weet wie je naaste buur is, groeit het vertrouwen. Dat vertrouwen is de basis voor een samenleving waarin mensen zich veilig en welkom voelen.

3 - Gemengd wonen voor diversiteit

Een gezonde wijk is een gemengde wijk. Verschillende leeftijden, achtergronden en woonvormen zorgen voor dynamiek en sociale samenhang. Jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, mensen met en zonder zorgvraag: samen vormen zij een gemeenschap waarin iedereen een plek heeft. Diversiteit maakt een buurt levendig en biedt kansen om van elkaar te leren en elkaar te ondersteunen.

4 - Community building vanaf het begin

Vanaf de eerste fase betrekken we bewoners bij het vormgeven van hun leefomgeving. Niet alleen om mee te denken, maar ook om mee te doen. Zo ontstaat eigenaarschap en betrokkenheid. Bewoners krijgen ruimte om initiatieven te ontplooiën: van een gezamenlijke tuin tot een buurtactiviteit. De gemeente faciliteert waar nodig en kan in de openbare ruimte, maar het zijn de mensen zelf die de wijk tot leven brengen.

5 - Gezondheid en beweging als fundament

Een gelukkige samenleving vraagt om een omgeving die gezondheid stimuleert. Daarom krijgt beweging een centrale plek in de wijk. Wandel- en fietspaden verbinden buurten met elkaar en met het groen. Speelplekken en sportvoorzieningen nodigen uit tot actief bezig zijn, voor jong en oud.

Gezondheid is meer dan niet ziek zijn: het gaat om veerkracht, mentaal welbevinden en het gevoel dat je mee kunt doen. Een beweegvriendelijke omgeving draagt hieraan bij en voorkomt dat kleine problemen uitgroeien tot grote zorgvragen.

Door gezondheid en beweging te verweven in de inrichting van de wijk, maken we het makkelijk om gezonde keuzes te maken. Niet door regels, maar door uitnodigende plekken die vanzelfsprekend onderdeel zijn van het dagelijks leven.



4. Mobiliteit

Woongenot in de buurt organiseren

In de nieuwe uitbreiding van Dronten staat het geluk van de bewoners voorop. Dat betekent een integrale aanpak die gezondheid, een groene leefomgeving en toekomstbestendigheid met elkaar verbindt. Wanneer we kijken naar de bestaande woonbuurten in Dronten, zien we dat met de populariteit van de auto ook het aantal auto's in het straatbeeld is toegenomen. Het autobezit ligt in Dronten ongeveer twintig procent boven het landelijke gemiddelde. Hoewel dit hoge autobezit en gebruik lange tijd begrijpelijk waren, zien we inmiddels dat deze inrichting van de openbare ruimte voor de auto, het woongenot beperkt: kinderen hebben minder ruimte om veilig buiten te spelen, wordt het minder veilig op straat door het snelheidsverschil, spontane ontmoetingen worden belemmerd door het autogebruik en het straatbeeld raakt steeds meer versteend en autogestuurd.

Leefbaarheid en maatwerk

Het geldende parkeerbeleid is gebaseerd op de normering uit 2016, deels gestoeld op kencijfers van CROW uit 2012. Gezien de veranderde demografie, mobiliteitsgewoonten en ambities op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid is actualisatie en maatwerk van dit beleid voor het Uitleggebied Zuid wenselijk. Daarmee krijgt Dronten de kans om, passend bij moderne woonambities, wijken te ontwikkelen die minder auto-gebonden en meer op de kernwaarde van de wijk gestoeld wordt. Dit betekent niet dat auto's worden geweerd, maar dat via zorgvuldig ruimtelijk ontwerp wordt onderzocht hoe de noodzaak voor het bezit van een tweede of derde auto per huishouden kan worden verminderd.

Dichtbij leven, minder autogebruik

Door alternatieven aan te bieden die aantrekkelijk en concurrerend zijn voor korte ritten, wordt de auto minder noodzakelijk. Goede voetgangersvoorzieningen, een fijnmazige fietsinfrastructuur met een lage omrijdfactor en frequent openbaar vervoer door de wijk maken het mogelijk dat bewoners bewuste keuzes kunnen maken voor andere vervoerswijzen dan de auto. Landelijk zetten steeds meer gemeenten in op het STOMP-ontwerpprincipe. Dat staat voor Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, MaaS (Mobility-as-a-Service) en Personenauto waarbij de prioriteit in de ruimtelijke ontwikkeling verschuift naar lopen, fietsen en collectieve mobiliteit. Uitleggebied Zuid wordt ook vanuit dit principe vormgegeven.

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. De keuze vrijheid voor de inwoners wordt verder vergroot als er een keuze is om de beschikbare financiële middelen te steken in een auto of anders te besteden.

4.1 STOMP als uitgangspunt in het Koersdocument

Wandelen – voorzieningen binnen handbereik

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. Wandelen is niet alleen een gezonde vorm van verplaatsen, maar zorgt er ook voor dat mensen vaker buiten komen en elkaar ontmoeten. Langs de belangrijkste wandelroutes worden daarom bankjes en rustpunten opgenomen, zodat ook ouderen of mensen die minder mobiel zijn comfortabel gebruik kunnen maken van deze routes. Doelstelling is dat basisschool scholieren zo veel mogelijk veilig zelfstandig naar school kunnen, dit is goed voor bewegen, ontmoeten, verbinding en autonomie.



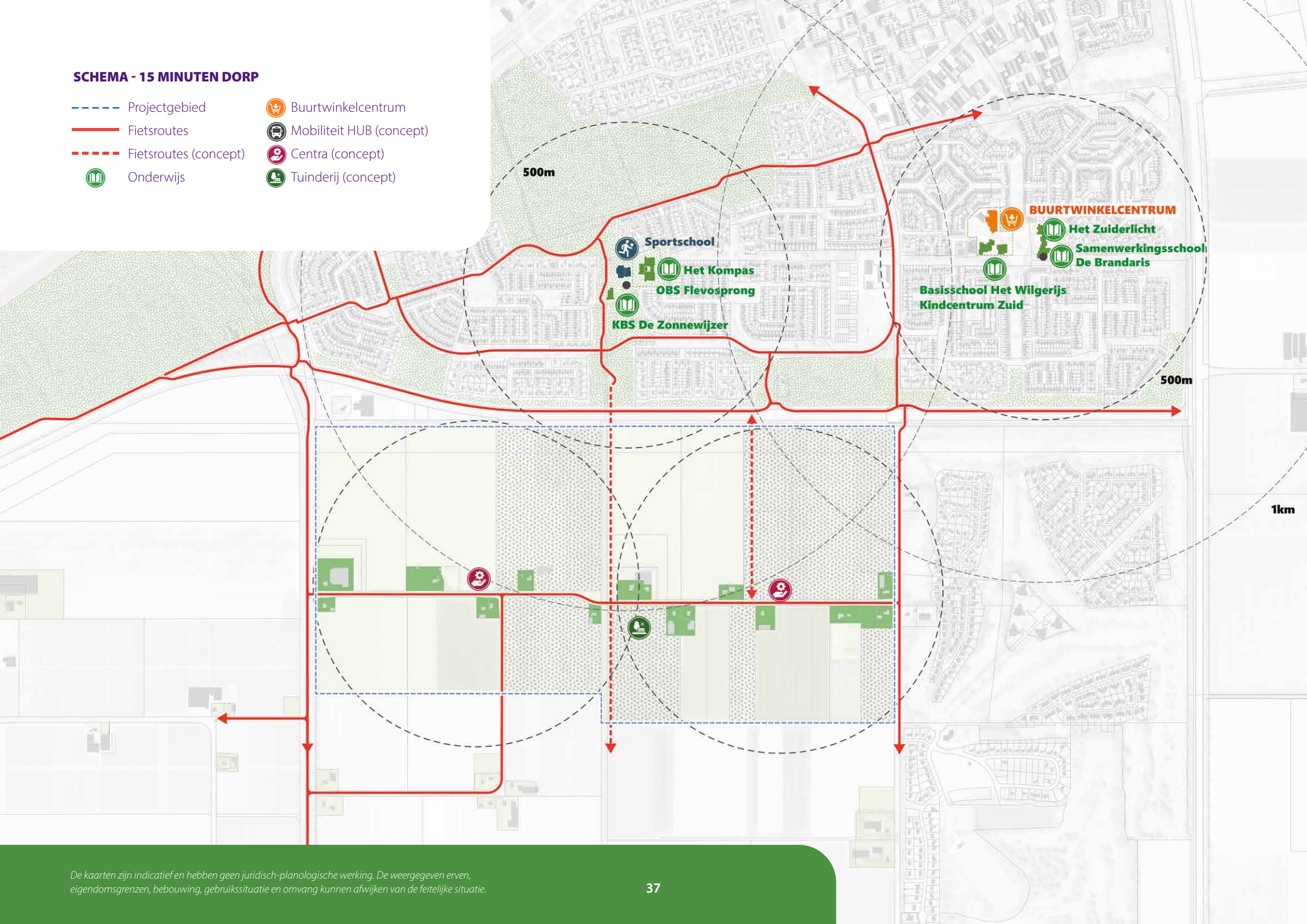
4.2 Fietsen – heel Dronten binnen 15 minuten

Fietsen vormt de tweede laag binnen STOMP. Dronten heeft een compacte schaal: het centrum ligt hemelsbreed ongeveer 2 kilometer van het nieuwe gebied en het station circa 3 kilometer. Met brede, overzichtelijke fietspaden, een lage omrijdfactor en directe verbindingen richting centrum en station wordt de fiets een volwaardig en aantrekkelijk alternatief voor de auto. Daarmee kunnen bewoners in ongeveer 15 minuten naar het centrum fietsen en in circa 20 minuten naar het station. Bedrijventerreinen liggen ook op ongeveer 3 kilometer afstand. Dat maakt dat ook voor woon-werk verkeer de fiets een aantrekkelijk alternatief is. Deze bereikbaarheid sluit aan bij de Drontense traditie van sterke fietsverbindingen en maakt de fiets een logische eerste keuze voor veel dagelijkse verplaatsingen.

Door in Uitleggegebied Zuid buurtcentra te realiseren voor dagelijkse voorzieningen, kunnen 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. Deze centra worden geborgd in de strategische zones van het masterplan. Tegelijkertijd wordt het mobiliteitsnetwerk voor voetgangers en fietsers optimaal ingericht, zodat korte, veilige en comfortabele verbindingen tussen woningen en voorzieningen beschikbaar zijn. Dit draagt bij aan actieve mobiliteit, leefbaarheid en duurzaamheid binnen de wijk.

SCHEMA - 15 MINUTEN DORP

- - - - Projectgebied
- — — — Fietsroutes
- - - - Fietsroutes (concept)
-  Onderwijs
-  Buurtwinkelcentrum
-  Mobiliteit HUB (concept)
-  Centra (concept)
-  Tuinderij (concept)



4.3 Openbaar vervoer – buurtbus en aansluiting op het treinstation

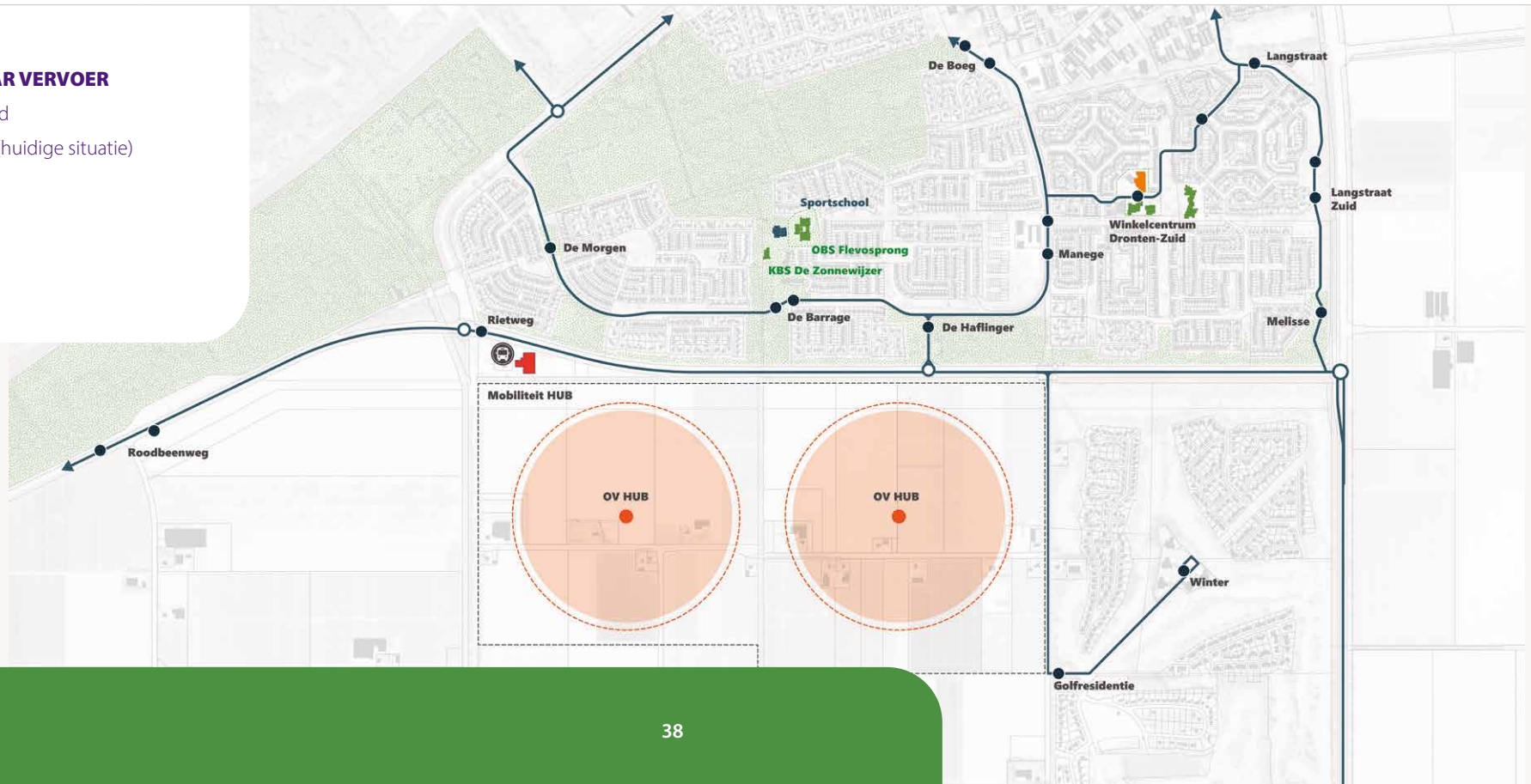
Voor de ontwikkeling van Uitleggegebied Zuid is het van belang om het openbaar vervoer vanaf het begin mee te laten groeien met de wijk. Samen met de provincie Flevoland wordt onderzocht of uitbreiding binnen de bestaande OV-concessie IJssel-Vecht mogelijk is. Omdat de wijk niet in één keer volledig wordt bebouwd, zal het OV-netwerk stapsgewijs uitgebreid moeten worden. Wel is het wenselijk om vanaf het moment dat de eerste bewoners er wonen een minimale OV-aanwezigheid te bieden, bijvoorbeeld met één of twee haltes en een korte, regelmatige verbinding naar het centrum en het station. Dit biedt bewoners vanaf het begin een realistisch alternatief voor de auto en ondersteunt het STOMP-principe.

Mobiliteitshub – een groeimodel voor deelmobiliteit en OV

Bij de start van de wijk worden de eerste OV-haltes zo gepositioneerd dat zij kunnen uitgroeien tot een mobiliteitshub. Zo'n hub kan, naast bushaltes, plaats bieden aan deelauto's, deelfietsen, scooter- of pakketvoorzieningen en een beperkte hoeveelheid autoparkeerplaatsen. Door hiervoor vanaf het begin ruimtelijk plek te reserveren, kan de hub meegroeien met de ontwikkeling van de wijk. Dit maakt het makkelijker voor bewoners om verschillende vervoerswijzen te combineren en ondersteunt een geleidelijke verschuiving naar duurzame mobiliteit.

SCHEMA - OPENBAAR VERVOER

- Projectgebied
- ← Busnetwerk (huidige situatie)
- Bushaltes
- OV HUB



4.4 Eigen auto – autobezit en parkeernormen CROW

Het Kenniscentrum CROW heeft in juni 2024 de parkeerkencijfers voor auto's en in januari 2025 voor fietsen gepubliceerd. Voor het plangebied Uitleggebied Zuid is het de bedoeling deze kencijfers als uitgangspunt te gebruiken bij het bepalen van de parkeernormen voor de verschillende functies in de wijk. De kencijfers geven een bandbreedte aan die als referentie dient bij het vaststellen van lokale normen.


In Dronten ligt het autobezit circa 20% hoger dan het landelijke gemiddelde. Met de ontwikkeling van Uitleggebied Zuid, volgens het STOMP-ontwerpprincipe, streven we er echter naar om het autobezit te verlagen naar het landelijke gemiddelde of zelfs iets daaronder. Dit betekent dat 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. Wij kiezen er voor zo veel mogelijk de leefgebieden en de aanwezigheid van auto's te scheiden.

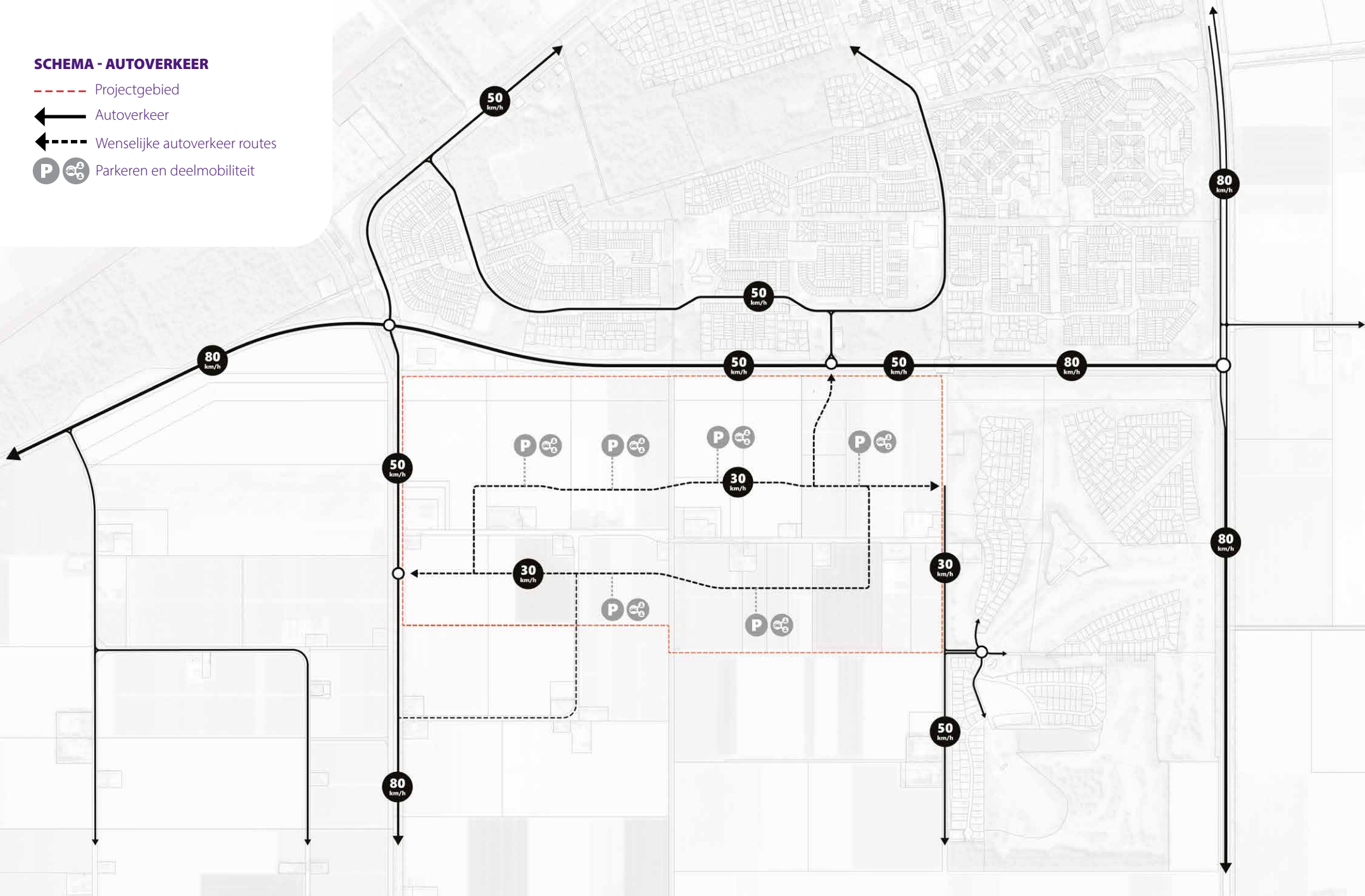
Fruitlaan

De erfontsluitingsweg van Uitleggebied Zuid is vormgegeven als een rondweg, welke wij als werknaam de 'Fruitlaan' hebben gegeven, wat een veilige en praktische benadering biedt tijdens de aanlegfase. Dit maakt het mogelijk om bouw- en woonverkeer gescheiden te houden en biedt in de toekomst optimale mogelijkheden voor onderhoud van wegvakken. Daarnaast kunnen veiligheidsdiensten de wijk van twee kanten benaderen, wat de bereikbaarheid vergroot.

[Profiel Fruitlaan](#) zie bijlage.

SCHEMA - AUTOVERKEER

- Projectgebied
- ← Autoverkeer
- Wenselijke autoverkeer routes
- P  Parkeren en deelmobiliteit



4.5 Uitgangspunten voor maatwerk in parkeernormen

Een belangrijk uitgangspunt voor de parkeernormen is de mogelijkheid tot maatwerk, waarbij de basis altijd het vigerende parkeerbeleid van de gemeente vormt. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte per deelgebied gaat het erom een reëel beeld van de vraag te verkrijgen. Hierbij vormen lokale gebiedskenmerken en de doelgroep de basis voor mogelijk maatwerk.

Voorbeelden van gebiedskenmerken zijn de nabijheid van een mobiliteitshub of de loopafstand tot een parkeercluster. Kwetsbare doelgroepen mogen hierbij niet de dupe worden van maatwerk; er moet rekening worden gehouden met senioren en/of minder validen.

Bovendien moeten fietsvoorzieningen te allen tijde van excellent niveau zijn. Zonder hoogwaardige fietsvoorzieningen of goede OV-bereikbaarheid is maatwerk in de parkeernormen niet verantwoord.

De tweede component voor maatwerk is de doelgroep: voor wie worden de parkeerplaatsen gerealiseerd en wat zeggen de kencijfers over deze groep? Het CROW heeft hiervoor doelgroepen opgesteld, waarmee het parkeergedrag van verschillende doelgroepen kan worden gemodelleerd en meegenomen in de normering. Ontwikkelaars en bewoners moeten worden meegenomen in de afspraken als er voor maatwerk wordt gekozen.

Dit betekent dat de parkeernormen voor het wonen in Uitleggegebied Zuid als volgt worden gehanteerd:

Tabel: Parkeernorm auto per woning

Type	Uitleggegebied Zuid	Bewoners-aandeel	Bezoekers-aandeel
Koop, huis, vrijstaand	2,2	2	0,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,1	1,9	0,2
Koop, huis, tussen/hoek	2	1,8	0,2
Koop, appartement, >100 m ² bvo	2	1,8	0,2
Koop, appartement, 75 - 100 m ² bvo	1,6	1,4	0,2
Koop, appartement, <75 m ² bvo	1,5	1,3	0,2
Huur, huis, vrije sector	1,6	1,4	0,2
Huur, huis, sociale huur	1,3	1,1	0,2
Huur, appartement, vrije sector, >100 m ² bvo	1,6	1,4	0,2
Huur, appartement, vrije sector, 75 - 100 m ² bvo	1,4	1,2	0,2
Huur, appartement, vrije sector, <75 m ² bvo	1,1	0,9	0,2
Huur, appartement, sociale huur, >100 m ² bvo	1,2	1	0,2
Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m ² bvo	1,1	0,9	0,2
Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	1	0,8	0,2
Huur, appartement, vrije sector/sociale huur <30 m ² bvo	0,7	0,5	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,5	0,3	0,2
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	0,9	0,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	0,6	0,4	0,2

Reductiefactoren op de parkeernorm

Voor het plangebied Uitleggebied Zuid kunnen de volgende reductiefactoren op de parkeernorm voor woonfuncties worden toegepast:

- Parkeren op afstand: Wanneer de parkeervoorziening zich op 100 tot maximaal 250 meter loopafstand van de woning bevindt, kan een reductie van 10% op de parkeernorm worden toegepast.
- Deelauto's: De aanwezigheid van deelauto's bij een parkeervoorziening binnen maximaal 150 meter loopafstand leidt tot een reductie van 10% op de parkeernorm. Voor elke vijf gereduceerde parkeerplaatsen moet minimaal één deelauto beschikbaar zijn.
- OV-halte:
 - » Binnen een loopafstand van minder dan 300 meter over wandelroutes is een reductie van 10% op de parkeernorm mogelijk.
 - » Tussen 300 en 1.000 meter loopafstand van een (H)OV-halte is een reductie van 5% op de parkeernorm mogelijk.

Voor alle overige functies, zoals commerciële of maatschappelijke functies, wordt het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkcijfers van het CROW toegepast als parkeernorm.

Fietsparkeernormen woonfuncties

De fietsparkeernormen voor woonfuncties zijn gebaseerd op de gemiddelde bandbreedte uit de publicatie Fietsparkeerkcijfers 2025 van het Kenniscentrum CROW. Deze cijfers worden als uitgangspunt toegepast voor Uitleggebied Zuid.

Fietsenstallingen bij nieuwbouwwoningen

Bij nieuwbouwwoningen verplicht het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.171–4.173, voorheen Bouwbesluit 2012) een afsluitbare bergruimte voor het stallen van fietsen of scootmobielen voor bewoners. Hiermee is het voorzien in voldoende stallingruimte voor fietsen bij nieuwbouwwoningen gewaarborgd en kan de gemeente geen aanvullende of afwijkende normen opleggen.

Collectieve stalling bij appartementen

Het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt ruimte voor gelijkwaardige oplossingen, zoals een gezamenlijke fietsenstalling in plaats van individuele fietsenbergingen. Bij de realisatie van een gemeenschappelijke fietsenstalling voor appartementen, als alternatief voor individuele bergruimten, wordt per appartement uitgegaan van 0,75 fietsparkeerplaatsen per 25 m² b.v.o., met een minimum van 2 fietsparkeerplaatsen per appartement.

Daarnaast dient de collectieve fietsenstalling te voorzien in voldoende en toegankelijke stallingsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen en mobiliteitsvormen, waaronder scootmobielen en afwijkende fietstypen zoals elektrische fietsen, bakfietsen en driewielers. De inrichting van de stalling waarborgt gebruiksgemak, toegankelijkheid en manoeuvreerruimte. Waar mogelijk wordt een eenvoudige reparatieplek met gedeeld gereedschap voorzien, als extra voorziening ter bevordering van duurzaam fietsgebruik.

Deze uitgangspunten waarborgen dat bewoners beschikken over voldoende en passende stallingsvoorzieningen en stimuleren een efficiënt en toekomstbestendig gebruik van de beschikbare ruimte binnen appartementencomplexen.

Tabel: Aantal benodigde fietsparkeerplaatsen voor bewoners bij appartementen.

Omvang appartement	Aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners	Individuele berging
< 50 m ² b.v.o.	2,00	-
50-75 m ² b.v.o.	2,75	2,7m ²
75-100 m ² b.v.o.	3,50	2,7m ²
>100 m ² b.v.o.	4,25	2,7m ²

Tabel: Parkeernormen en reductiefactoren - Dronten-Zuid

Functie	Basis parkeernorm	Mogelijke reducties	Voorwaarden
Wonen (auto)	Midden van CROW-bandbreedte 2024	<ul style="list-style-type: none"> • 10% bij parkeren op afstand (100 - 250m) • 10% bij deelauto's (max. 150m; 1 deelauto per 5 gereduceerde plaatsen) • 10% bij OV-halte < 300m) • 10% bij OV-halte 300m - 1.000m 	Loopafstand zoals aangegeven, deelauto op parkeervoorziening, OV-halte over wandelroutes
Overige functies (niet-wonen)	Gemiddelde van CROW bandbreedte 2024	Geen reducties	Parkeernorm volgens functie zoals CROW
Wonen (fiets)	Gemiddelde van CROW bandbreedte 2025	Niet van toepassing	Fietsparkeernorm per woning conform CROW 2025

Kwaliteitseisen voor gemeenschappelijke fietsenbergingen

Voor een gemeenschappelijke fietsenberging gelden specifieke kwaliteitseisen. Dubbellaags parkeren is toegestaan, maar per woning groter dan 50 m² b.v.o. moeten altijd minimaal twee fietsparkeerplaatsen in een laag rek beschikbaar zijn. Daarnaast moet de fietsenstalling goed bereikbaar zijn vanaf het maaiveld. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt bovendien eisen aan het beheer van de stalling, zodat de fietsenstalling veilig en bruikbaar blijft.

Volgens de toelichting op het Besluit bouwwerken leefomgeving is de individuele berging bedoeld voor andere persoonlijke spullen. Daarom geldt bij de keuze voor een gezamenlijke fietsenberging ook de verplichting om een individuele berging van minimaal 2,7 m² in of bij de woning te realiseren. Zo wordt verzekerd dat bewoners voldoende en kwalitatief goede stallingruimte hebben, zowel voor fietsen als voor andere persoonlijke bezittingen.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van appartementen

De invulling van fietsparkeervoorzieningen verschilt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Bij grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat bezoekers hun fiets zonder hinder van ander verkeer, bijvoorbeeld voetgangers, nabij de woning kunnen parkeren, bijvoorbeeld in de tuin of tegen de voorgevel.

Bij appartementen bevinden zich meerdere bezoekers op een kleiner oppervlak, waardoor specifieke voorzieningen zoals fietsrekken of 'nietjes' nodig zijn. Om actieve mobiliteit te stimuleren is het belangrijk dat er voldoende, comfortabele fietsparkeervoorzieningen aanwezig zijn voor bezoekers. Hierbij streven we naar een realistisch aantal voorzieningen, zodat bewoners gestimuleerd worden hun fiets in een eigen, afgesloten of bewaakte stalling te parkeren.

Voor bezoekers geldt aanvullend een norm van 0,5 fietsparkeerplaatsen per appartement, ongeacht de omvang van het appartement.

Tabel: Aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bij appartementen.

Type woning	Aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners
appartement	0,5 per appartement

Loopafstanden: eerst je fiets zien, moeite doen voor je auto

Voor de loopafstanden van bewoners en bezoekers naar een parkeervoorziening wordt een maximale afstand van 250 meter gehanteerd. Door deze afstand aan te houden kunnen parkeervoorzieningen verder van de woningen worden gesitueerd, waardoor de openbare ruimte rondom de woningen een andere invulling kan krijgen, bijvoorbeeld voor spelen of groen. Het betreft een maximale afstand, dus parkeervoorzieningen kunnen ook dichterbij liggen, afhankelijk van maatwerk en doelgroepen.

In woongebieden met veel senioren of ouderen is het bijvoorbeeld logischer om parkeervoorzieningen dichterbij de woningen te situeren, bijvoorbeeld op maximaal 100 meter. Voor jongere of middelbare leeftijdsgroepen is een afstand tot 250 meter acceptabel.

Om het fietsgebruik te stimuleren worden de fietsparkeerkencijfers van CROW 2025 toegepast. Voor de fietsparkeervoorzieningen (stalplaatsen) wordt altijd de kortste loopafstand aangehouden, zodat fietsen een aantrekkelijk en toegankelijk alternatief blijft.

Goede opstapvoorzieningen voor de buurtbus

Het is belangrijk dat er voldoende kwalitatieve bushaltes aanwezig zijn, zodat elke bewoner binnen een loopafstand van 500 meter een halte kan bereiken. Bij de aanleg van de 'Fruitlaan' dienen deze haltes direct meegenomen te worden in de inrichting van de openbare ruimte.

Om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren, moeten bij de haltes ook voldoende en goed toegankelijke fietsvoorzieningen worden gerealiseerd. Zo wordt het voor bewoners aantrekkelijker om de bus te combineren met de fiets, wat bijdraagt aan een duurzame en integrale mobiliteit binnen Uitleggegebied Zuid.

Kleinschalig en klimaatadaptief parkeren

Om het parkeren kleinschalig en dorps te houden, wordt ingezet op een klimaatadaptieve inrichting en worden materialen afgestemd op de gebruiksintensiteit. Kleinschalig parkeren betekent bijvoorbeeld de richtlijn dat er om de zes parkeerplaatsen een boom wordt geplaatst, met voldoende doorwortelbare ruimte. Daarnaast worden voldoende doorsteekjes gerealiseerd om voetgangers een directe verbinding naar de woongebieden te bieden.

Normaal gesproken worden parkeerclusters ingericht op basis van bezetting tijdens piekmomenten. In de praktijk zijn deze parkeerplaatsen echter lang niet altijd volledig bezet. Daarom wordt minimaal 20% van de parkeerclusters extra vergroend, bijvoorbeeld door toepassing van groene straten of parkeren op gefundeerd gras. Hierbij blijft de LIOR (Landelijke Inrichtings- en Ontwerp Richtlijn) leidend, maar vanuit mobiliteit is er ruimte om creatief om te gaan met de inrichting en vergroening van parkeerplaatsen.

Uitbereiding bestaande kom

De bestaande bebouwde kom van de kern Dronten wordt uitgebreid met dit nieuwe uitleggegebied. Voor de bestaande wegen rondom het gebied, de Rietweg, de Dronterweg en de Ansjovisweg, betekent dit dat deze gedeeltelijk als 50km/uur gebied worden ingericht.

Transformatie Dronterweg

Om de nieuwe wijk goed te verbinden met het bestaande dorp, is het belangrijk dat 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.

Nieuwe aansluiting op rotonde De Zuid

Voor de ontsluiting van de wijk wordt een nieuwe tak gerealiseerd die aansluit op de bestaande rotonde De Zuid – Dronterweg. Hierdoor ontstaat een logische en veilige verkeersverbinding met het omliggende wegennet.

Nieuwe aansluiting op de Rietweg

Voor de ontsluiting van de wijk wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd op de bestaande Rietweg. Deze aansluiting zal ook zorgen voor een natuurlijke verlagings van de snelheden op de Rietweg. Hierdoor ontstaat een logische en veilige verkeersverbinding met het omliggende wegennet.

Ongelijkvloerse, veilige oversteek

Om het fietsgebruik te stimuleren wordt halverwege de wijk richting het centrum een directe, brede en comfortabele fietsverbinding aangelegd. Deze route krijgt een onderdoorgang onder de Dronterweg voor fietsers en voetgangers. De passage wordt sociaal veilig vormgegeven met goede verlichting, brede doorgang, lange zichtlijnen en flauwe hellingbanen, zodat het gebruik comfortabel en veilig is voor alle doelgroepen en leeftijden.



5. Ruimtelijk Raamwerk

5.1 Gelaagd landschap

Uitleggegebied Zuid wordt niet in een paar jaar gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van tekentafel tot realisatie is meer dan een decennium nodig. En in zo'n periode kan veel veranderen. Tien jaar geleden kenden we geen coronapandemie en leek oorlog in Europa ondenkbaar. Het stedenbouwkundig kader van dit masterplan moet daarom robuust genoeg zijn om uiteenlopende economische en sociale scenario's te kunnen doorstaan.

Om flexibel te blijven in de ontwikkeling van Uitleggegebied Zuid wordt het masterplan opgedeeld in twee onderdelen: het ruimtelijk raamwerk en de ontwikkelvelden. Grond kan in fases worden getransformeerd tot bouwgrond, zodat risico's en woningbouw afzet beheersbaar blijven. Het ruimtelijk raamwerk vormt daarbij de vaste waarde. Binnen deze structuur kunnen de ontwikkelvelden vervolgens worden ingevuld en aangepast aan de inzichten en behoeften van de tijd, ook in een onvoorspelbare toekomst. 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.

Dit 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.

SCHEMA - LANDSCHAP

- Projectgebied
- Huidige bewoners
- Fruitteelt



5.2 Waterbeheer

Waterschap Zuiderzeeland, verantwoordelijk voor het waterbeheer in heel Flevoland, is één van de belangrijkste partners in de gebiedsontwikkeling van het Uitleggebied Zuid. Het waterschap beheert het regionale watersysteem, zorgt voor veilige dijken, reguleert waterpeilen en zuivert afvalwater. Daarmee is zij direct betrokken bij de randvoorwaarden voor een toekomstbestendige woonwijk in Uitleggebied Zuid. Met een veranderend klimaat, waarin zowel langdurige regenval als lange periodes van droogte vaker voorkomen, is dat een complexe opgave.

Waterbeheer vormt een integraal onderdeel van de nieuwe wijk en is daarom stevig verankerd in het ruimtelijk raamwerk. Een centraal thema daarbij is de beschikbaarheid van schoon zoet water, dat steeds urgenter wordt voor zowel agrariërs als inwoners van steden en dorpen. Zuiderzeeland werkt aan beleid om water efficiënter vast te houden, beter te verdelen en zorgvuldig te beheren. Ook wordt verkend hoe extra zoetwater uit het IJsselmeer kan worden aangevoerd wanneer dat nodig is. Voor een wijk die meer dan 3.000 nieuwe woningen gaat omvatten, is een robuust en toekomstbestendig zoetwatersysteem onmisbaar.

Om het hoofdwatersysteem te versterken, wordt de watercompensatieopgave gekoppeld aan de bestaande hoofdwaterstructuur bij de Palingtocht en Ansjovistocht. Aanvullend komen er twee nieuwe watergangen. Deze verfijnen het waternetwerk binnen de wijk. Opvallend in het huidige landschap zijn de vele zaksloten, dat toont aan dat het grondwaterpeil hier relatief diep ligt. Dit vraagt om een zorgvuldige balans tussen afvoer, opslag en infiltratie.

Grondwaterbeheer blijft een belangrijk aandachtspunt. Hoewel het grondwater gemiddeld diep ligt, komen in Dronten ook hoge grondwaterstanden voor, wat lokaal tot overlast kan leiden. Gemeente en waterschap werken daarom samen aan maatregelen die dit moeten voorkomen. Voor het Uitleggebied Zuid betekent dit dat waterberging, open watersystemen en een klimaatadaptieve inrichting vanzelfsprekend onderdeel zijn van het ontwerp. In de praktijk vraagt dit om voldoende ruimte voor water: niet alles kan in de openbare ruimte worden opgelost. Tevens zullen op private percelen aanvullende maatregelen nodig zijn om het watersysteem duurzaam en robuust te houden, nu én in een onzekere toekomst.

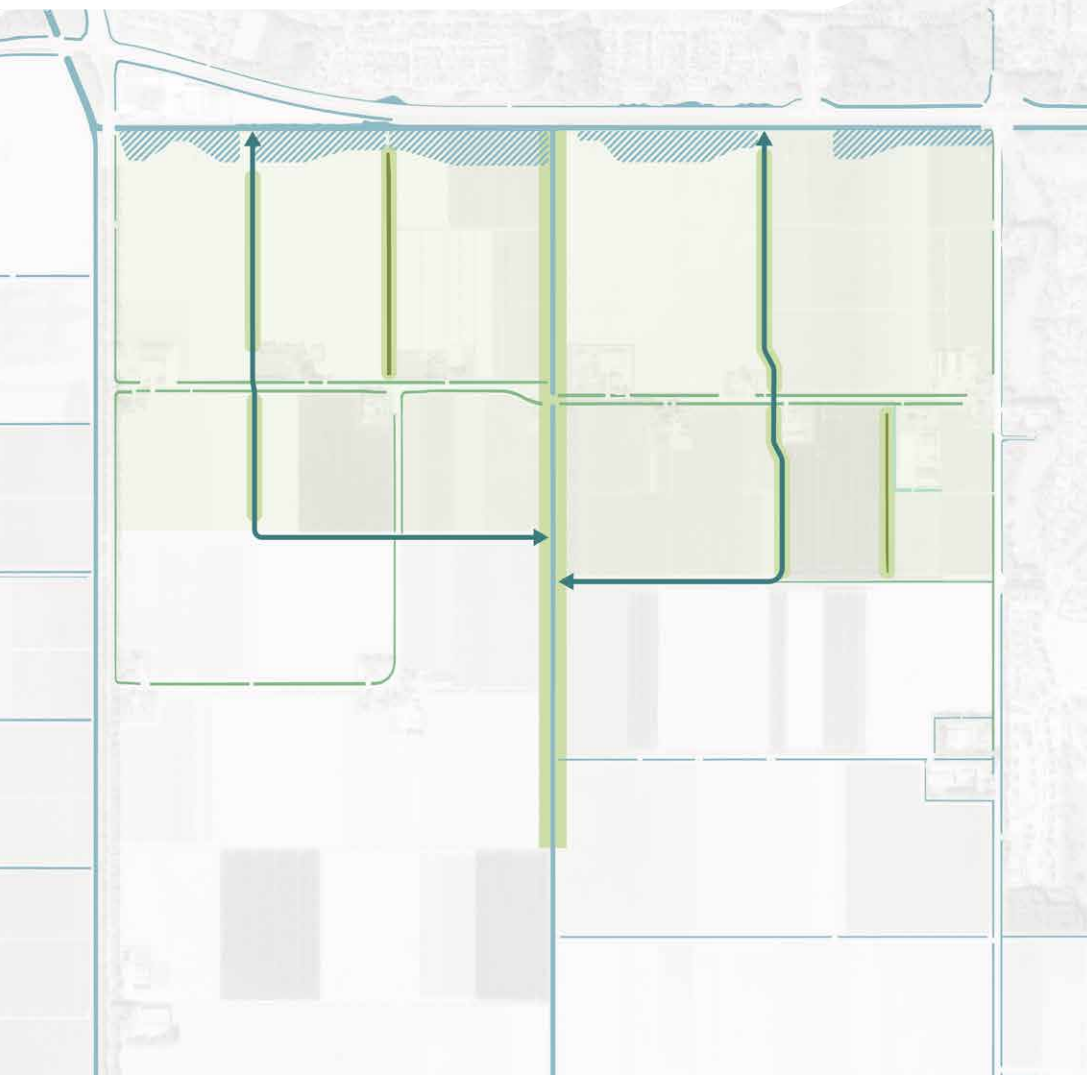
Het waterschap beheert daarnaast de afvalwaterzuivering. De huidige installatie in

Dronten staat onder druk door de groei van bevolking en bedrijvigheid. De gemeente Dronten groeit op termijn naar circa 60.000 inwoners, een toename van ongeveer 15.000 inwoners. Deze groei kan niet worden opgevangen binnen de huidige zuiveringscapaciteit van de AWZI Dronten, waardoor uitbreiding noodzakelijk is. In de afgelopen jaren zijn diverse studies uitgevoerd waaruit blijkt dat op de bestaande locatie extra zuiveringscapaciteit kan worden gerealiseerd. De komende jaren wordt uitgewerkt hoe het systeem kan worden uitgebreid of vernieuwd om de ontwikkeling van Uitleggebied Zuid op te vangen. Dit heeft gevolgen voor zowel de planning als de fasering van de gebiedsontwikkeling.

Tot slot speelt het waterschap een rol in ecologie en waterkwaliteit, bijvoorbeeld via visbeheer en het verbeteren van waterkwaliteit in bestaande watergangen. Maatregelen zoals meer plantenzones, variatie in diepte en natuurvriendelijke oevers langs de tochten versterken de groene en gezonde leefomgeving die in Uitleggebied Zuid wordt nagestreefd. De tochten zijn nu nog ingericht op de rationele landbouwstructuur van de polder, maar door watercompensatie te koppelen aan het hoofdsysteem en ruimte te creëren voor natuurvriendelijke oevers en ondieptes, profiteert het gehele watersysteem.

SCHEMA - WATERSTRUCTUUR

- Projectgebied
- Water (concept)
- Waterberging (concept)
- Zaksloot (huidige situatie)
- Water (huidige situatie)
- Zaksloot (concept)



5.3 Energievoorziening

Energie als vitale basis

Energie is essentieel voor de wijk; het is de noodzakelijke basis die de leefomgeving functioneel en comfortabel maakt. Het maakt een woning een warme en vitale thuisbasis. Gezien de huidige netcongestie en de voorziene aansluitstop in de FGU-pocket (Flevoland-Gelderland-Utrecht) rond medio 2026, staat de traditionele energielevering voor Uitleggegebied Zuid onder druk.

Van vraagstuk naar structurele oplossing

Uitleggegebied Zuid wordt daarom ontworpen als een energetische wijk. De wijk fungeert niet langer als een extra belasting voor het net, maar als een structurele oplossing voor een houdbare leefomgeving. Dit biedt inwoners onafhankelijkheid van geopolitieke verhoudingen en garandeert een stabiele, lagere stroomprijs op de lange termijn. Het streven is een wijk die zelfs bij grootschalige externe stroomstoringen operationeel blijft.

Robuustheid en transitie

Er wordt momenteel onderzocht hoe deze 'balanswijk' exact vorm krijgt, met als doel een robuust, betaalbaar en gebruiksvriendelijk systeem. Omdat dit systeem mogelijk niet volledig gereed is voor de eerste opleveringen, onderzoeken we tevens of bestaande aansluitingen in het gebied benut kunnen worden voor de opstartfase. Daarnaast monitoren we nauwgezet het ACM-prioriteringskader dat de verdeling van schaarse stroom in de regio zal bepalen. Op deze manier ontwerpen en bouwen we netbewust.

5.4 Dorpsbos

De dorpsbossen van de Flevopolders vormen een bijzonder onderdeel van het ontworpen polderlandschap. Vanaf de eerste plannen is bewust gekozen voor groene randen om dorpen om meerdere redenen: windbeschutting in de open polder, schaalverkleining van het weidse landschap en het creëren van een prettige overgang tussen landbouwgrond en bebouwing. Deze bossen zijn dus geen toevallig groen, maar een integraal onderdeel van de ontwerpfilosofie waarmee de polders zijn vormgegeven.

Een bekend inspirerend voorbeeld is het dorp Nagele in de Noordoostpolder, waar het bos rond het dorp al in de jaren vijftig werd aangelegd. Het ontwerp van Nagele, met betrokkenheid van bekende Nieuwe-Bouwen-architecten zoals Gerrit Rietveld en Mien Ruys, koppelde het dorpsbos aan de centrale parkzone van het dorp. De groene rand fungeerde als windbuffer en als een zachte overgang van wonen naar landschap. Ook in de rest van de Noordoostpolder werden bossen en singels bewust ingezet om de harde wind te breken en menselijke schaal toe te voegen aan het rationele poldergrid. De ecologische winst was ook groot in contrast met de monocultuur van de akkers.

In Oostelijk Flevoland werd dit principe opnieuw toegepast. Grote bosgebieden en dorpsbossen werden ingeplant om de jonge steden en dorpen te omkaderen. Een iconisch voorbeeld is Roggebotzand, aangelegd tussen 1958 en 1962 op een voormalige zandbank: tegenwoordig een volwassen bos waar zelfs reeën en zeearenden worden waargenomen. Dronten kreeg eveneens een eigen dorpsbos, het Mr. E.P. van Veldhuizenbos, dat vanaf 1963 onderdeel vormt van de groene structuur van het dorp.

Deze historische ontwerpbasis is ook vandaag relevant. De Flevolandse bosstructuren laten zien hoe beplanting kan dienen als klimaatbuffer, identiteit drager en ruimtelijke overgang. Bovendien benadrukt de Flevolandse bossenstrategie dat dergelijke bossen van blijvend strategisch belang zijn: zij versterken biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie, en vormen tegelijk een herkenbare laag in het polderlandschap.




Voor het Uitleggebied Zuid is dit rijke levende erfgoed een waardevolle inspiratie. De dorpsbossen tonen hoe groen structuur kan geven aan de wijk, hoe beschutting en beleving kunnen samengaan. Met de inspiratie van het dorp Nagele en de verplichte spuitzoneringbuffer komen kans en noodzaak samen. Het van een nood een deugd maken betekent voor Uitleggebied Zuid dat we dorpsbos gaan creëren op de zuidelijke spuitzone. Een dorpsbos over de gehele breedte van het projectgebied, waar ook meer functies kunnen landen.

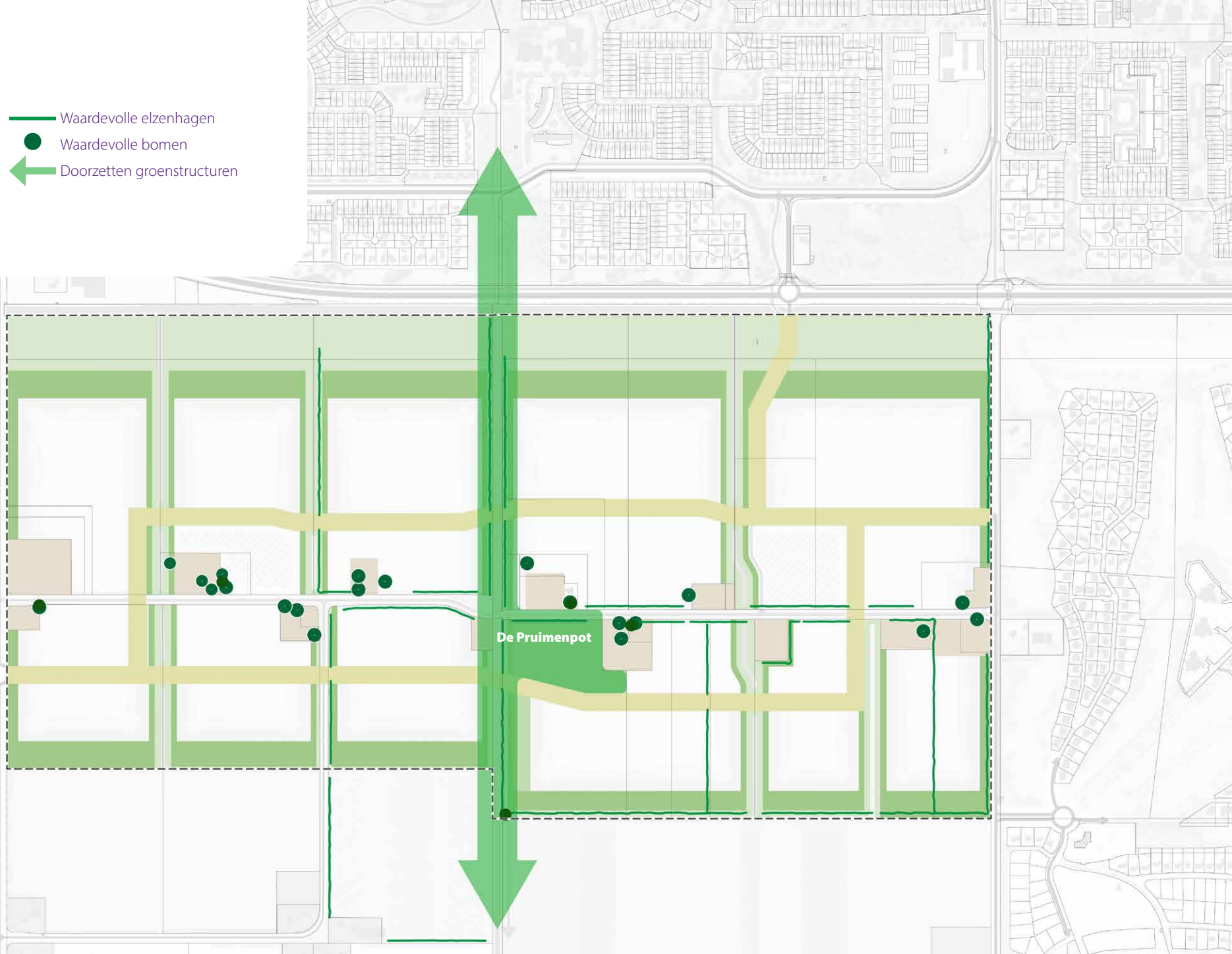
De gemeente Dronten werkt in al haar projecten aan een robuuste en toekomstbestendige landschapsstructuur. Als uitwerking van het Beleidsplan Openbare Ruimte Dronten (BOD) wordt de ELS ontwikkeld. De afkorting ELS staat voor Ecologische LandschapsStructuur. In de ELS wordt voorgeschreven dat aan weerszijden van primaire watergangen een landschappelijke structuur moeten worden opgenomen van 25m. Dit is overgenomen in het ruimtelijk raamwerk.





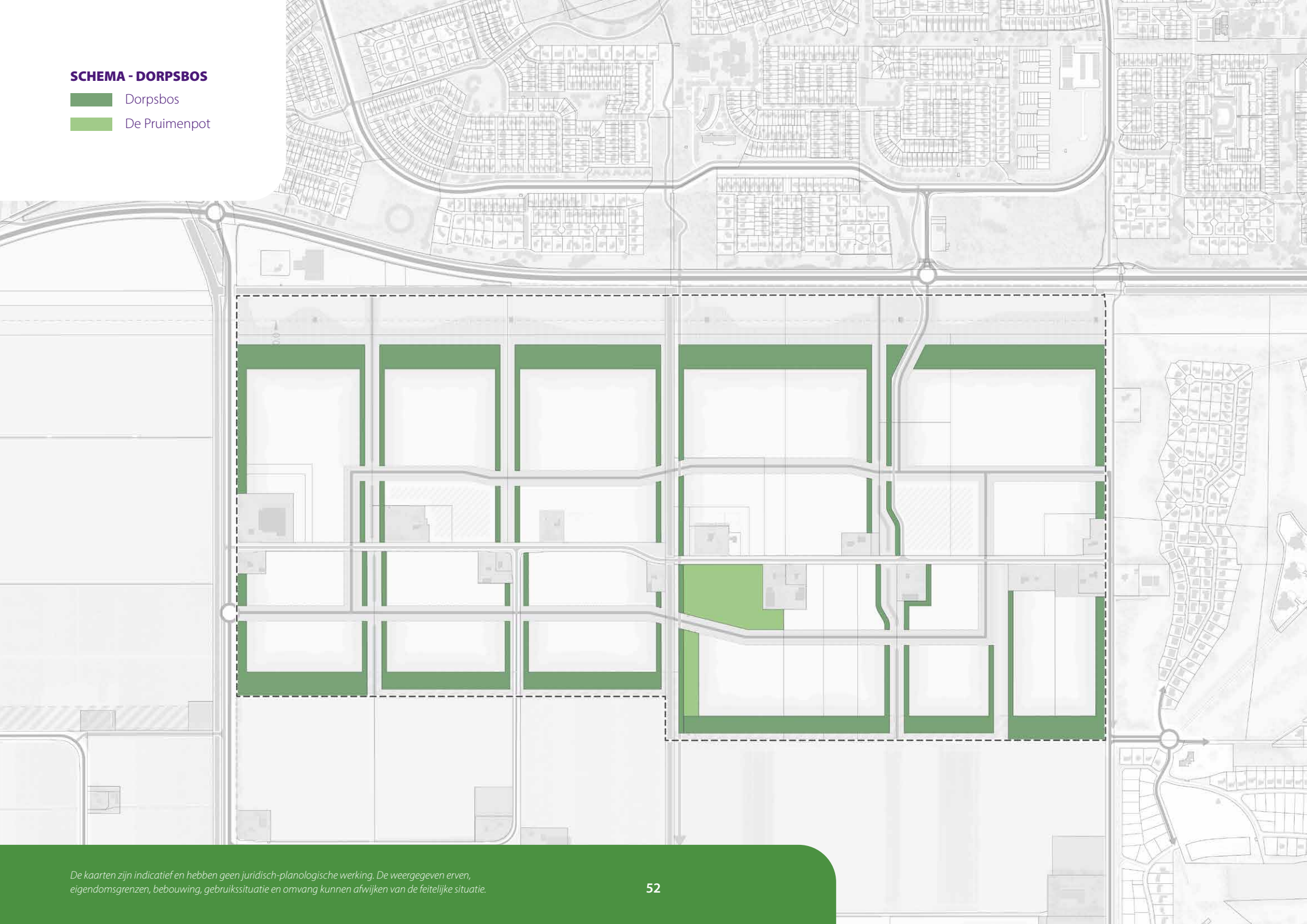
SCHEMA - LANDSCHAP

-  Bos
-  De Fruitlaan
-  KW Zone
-  Tuinders
-  Waardevolle elzenhagen
-  Waardevolle bomen
-  Doorzetten groenstructuren



SCHEMA - DORPSBOS

-  Dorpsbos
-  De Pruimenpot



5.5 Groene Parels

Met beleid kan een gemeente de mooiste doelen en ambities nastreven maar het zijn mensen en plekken die het mogelijk maken. In plaats van proberen iets op te starten kan je soms veel beter investeren om iets wat mooi is te behouden. Aan de Van den Hamlaan zijn deze plekken aanwezig.

Groene parels in het Ontwikkelperspectief

Een wijk is meer dan woningen. Het Ontwikkelperspectief gaat over mensen en over de menselijkheid die zij met elkaar delen. Plekken die menselijkheid, ontmoeting, natuur en zorg samenbrengen, noemen we de groene parels van het plan.

Aan de Van den Hamlaan ligt zo'n groene parel. Hier komen landbouw, landschap en zorg samen, al sinds de jaren zestig doorontwikkeld. Op het terrein liggen boomgaarden met appels en pruimen, bessenstruiken en een notenboomgaard. Samen vormen deze elementen een vitale plek in het polderlandschap die ook beschutting biedt. Door de rijke beplanting ontstaat een aangename overgang tussen de landbouwgronden en de bebouwde omgeving.

De groene parel vervult daarnaast een maatschappelijke functie. Volwassenen die ondersteuning nodig hebben, kunnen hier actief meewerken in de boomgaard, bij de oogst of bij de verzorging van de bomen en planten. Dit biedt zinvolle dagbesteding en een plek om te leren en te ontwikkelen. Voor nieuwe bewoners kan dit eveneens een plek zijn voor vrijwilligerswerk en om wortel te schieten in de wijk.

De groene parel is bovendien openbaar beleefbaar: bezoekers kunnen fruit plukken op zelfplukdagen, wandelen over de paden tussen de boomgaarden en genieten van de natuur. Waterpartijen en bloemrijke grasstroken versterken de ecologische waarde, en de combinatie van agrarisch gebruik en natuurbeheer zorgt voor een robuust en klimaatbestendig landschap. Met de komst van nieuwe bewoners liggen er kansen om de groene parel verder te laten glanzen, bijvoorbeeld door een streekwinkel of hoefwinkel in te passen.

Om deze combinatie van landschap en zorg te behouden en te versterken, is het belangrijk blijvend te investeren in de groene parel. Zowel het landschap als de maatschappelijke functie verdienen continuïteit en aandacht voor de toekomst.

Van den Hamlaan - De Pruimenpot



De Pruimenpot. Bron: Facebook De Pruimenpot



De Pruimenpot. Bron: Facebook De Pruimenpot



Van den Hamlaan - De Pruimenpot





5.6 Groenblauwe dooradering

In het Koersdocument staat de opgave om het groen (=natuur/vegetatie) en blauw (=water) als centraal onderdeel van het masterplan te beschouwen. Het Koersdocument benadrukt dat deze elementen niet alleen decoratief zijn, maar essentieel zijn voor een aantrekkelijke, klimaatadaptieve, biodiverse en gezonde leefomgeving. Het groen-blauwe netwerk wordt daarbij niet gezien als één groot park, maar als een gelaagde structuur van tochten, waterpartijen, groenstroken en andere landschapelijke elementen die meerdere functies combineren.

Deze gelaagdheid komt terug in de groen-blauwe vizieren tussen de verschillende percelen en projectfasen. Om flexibel te blijven in de ontwikkeling worden langs perceelsgrenzen robuuste groen-blauwe structuren aangelegd, geheel in lijn met de cultuurhistorische windhagen uit de fruitteelt. Hierdoor kan elke woonbuurt via het buurtgroen en de voordeur verbonden worden met het dorpsbos door middel van de groene vizieren. Op deze manier realiseren we de gelaagdheid in het landschap waar het Koersdocument naar verwijst.

Vanwege de relatief grote drooglegging in het projectgebied (grondwaterstand op -6.0 m (zomerpeil en huidig -5,90 m winterpeil) met fluctuatie 20 cm mogelijk) en de wens voor flauwe, onderhoudsvriendelijke, taluds ontstaat er een basisprofiel van circa 30 meter, aangevuld met groensingels van minimaal 10 meter aan beide zijden. De vizieren kunnen oppervlaktewater bevatten maar een zaksloot principe is ook mogelijk. De groensingels bevatten bomen van 1^e, 2^e en 3^e grootte aangevuld met onderbegroeiing, met ruimte voor differentiatie en beleving. Met dit profiel bestrijken de vizieren een breedte van een half voetbalveld. Deze royale vizieren vormen straks de hoofdstructuur van het landschap. Het vizierprofiel biedt ruimte voor een ontspannen buurtwandeling en de mogelijkheid om even te ontsnappen aan het dagelijkse ritme. De vizieren eindigen in de Van den Hamlaan, het landschap van de KV-zone, de spuitzone-bosrand en sluiten vervolgens aan op de grotere polderroutes of lopen over in het dorpsbos. Deze uitnodiging om te bewegen maakt bewoners gelukkiger en gezonder: het rondje met de hond of de wekelijkse hardlooper begint straks direct in de eigen buurt.


Daarnaast vervullen de vizieren een belangrijke rol in het klimaatbestendig maken van de wijk. Ze bieden een grote buffercapaciteit bij extreme regenval, en tijdens droogte en hitte zorgen zij voor koelte en lokale infiltratie van water. De ritmiek van de groensingels tempert de polderwind en creëert een waardevol habitat voor vogels en insecten, die bijdragen aan natuurlijke plaagbestrijding. Deze lange groene lijnen zorgen bovendien voor robuuste ecologische verbindingen, waardoor flora en fauna zich door de wijk en het landschap kunnen verplaatsen vanwege het aanéengesloten groen-blauwe netwerk.

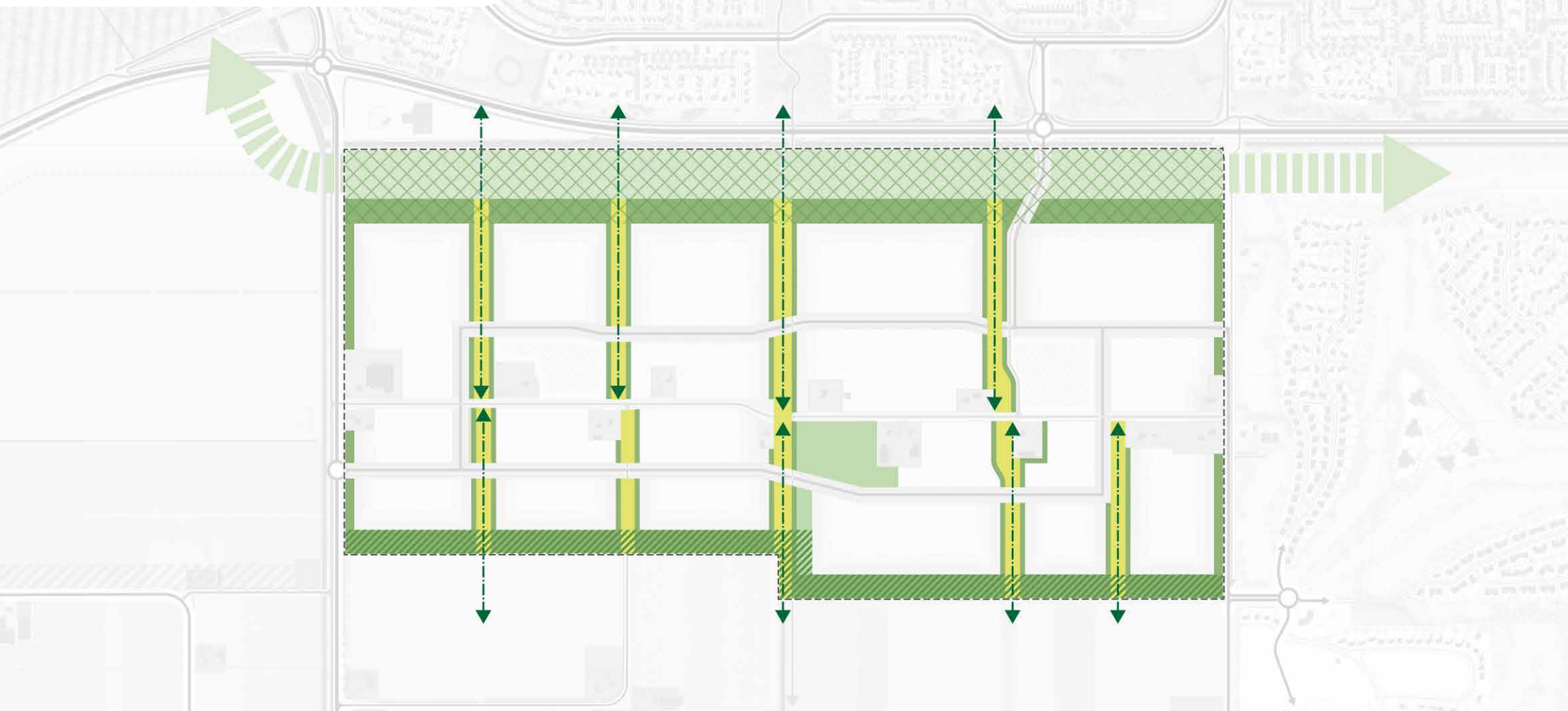
Voor de [Profielen Laan](#), [Groenblauwe dooradering](#), [Bos - mantel](#), [Ansjovistocht](#) en [Van den Hamlaan](#) zie bijlage.

Ansjovistocht



SCHEMA - GROENBLAUWE DOORADERING

-  KW Zone
-  Bos
-  Spuitzone 50m
-  Groen-blauwe vizieren
-  Verbinding met Ecologische Hoofdstructuur (EHS)





5.7 Riolering

Droogweerafvoer (DWA)

In het huidige buitengebied is nog geen rioleringsstelsel aanwezig. De bestaande kavels beschikken over een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) in de vorm van een septic tank op eigen terrein. Een IBA is een kleinschalige afvalwaterzuiveringsvoorziening. In deze installatie wordt huishoudelijk afvalwater mechanisch en biologisch gezuiverd, waarna het gezuiverde effluent wordt geloosd op het oppervlaktewater. Het vrijkomende slib hoopt zich op in een bezinktank en wordt periodiek afgevoerd. Dit is voor het buitengebied de meest kostenefficiënte situatie maar kan vanwege hygiëne niet worden gehandhaafd en is ook niet acceptabel vanwege de zorgplicht die de gemeente heeft voor afvalwater.

Met de ontwikkeling van circa 3.200 woningen is het noodzakelijk om een nieuw rioleringsstelsel aan te leggen, inclusief een pompemaal. De gemeente gaat daarbij uit dat het pompemaal in de toekomstige situatie in het beheer wordt genomen door het waterschap Zuiderzeeland. Dit hoofdgemaal zal het vuilwater verpompen naar de afvalwaterzuivering (AWZI) in Dronten Noord.

Omdat in het ontwikkelgebied geen riolering aanwezig is, zal voorafgaand aan de eerste bouwfase een pompemaal moeten worden gerealiseerd met voldoende capaciteit om de eerste bouwfasen te kunnen verwerken. Ook dient het rioolontwerp en de rioolaanleg afgestemd te worden op de toekomstige situatie met 3.200 woningen. Vanwege de ligging van de eerste fase nabij het gemaal dient de riolering diep aangelegd te worden. Andere fasen sluiten namelijk in de toekomst aan op de eerste fasen. De leidingen dienen in de eindsituatie allemaal onder vrij-verval de debieten te kunnen verwerken.

De afvalwaterstroom in de eerste bouwfase kent daarbij direct een aandachtspunt, aangezien het bestaande rioolsysteem in de aangrenzende woonwijk (andere zijde Dronterweg) niet is gedimensioneerd op een (tijdelijke) toename van lozingen. Er dient bekeken te worden wat er qua afvoer mogelijk is en hoe de toename in afvalwater door de fasen heen getransporteerd kan worden. Dit vraagt om een nadere uitwerking in een waterhuishoudkundig plan.

Het kan dus zo zijn dat er tijdelijk een kleiner gemaal wordt gerealiseerd dan er in de eindfase benodigd is. De locatie van het gemaal staat echter wel vast. Dit ligt in het midden van het plangebied. Alle infrastructuur dient dus zowel toereikend te zijn voor de eerste fase als in de eindsituatie.

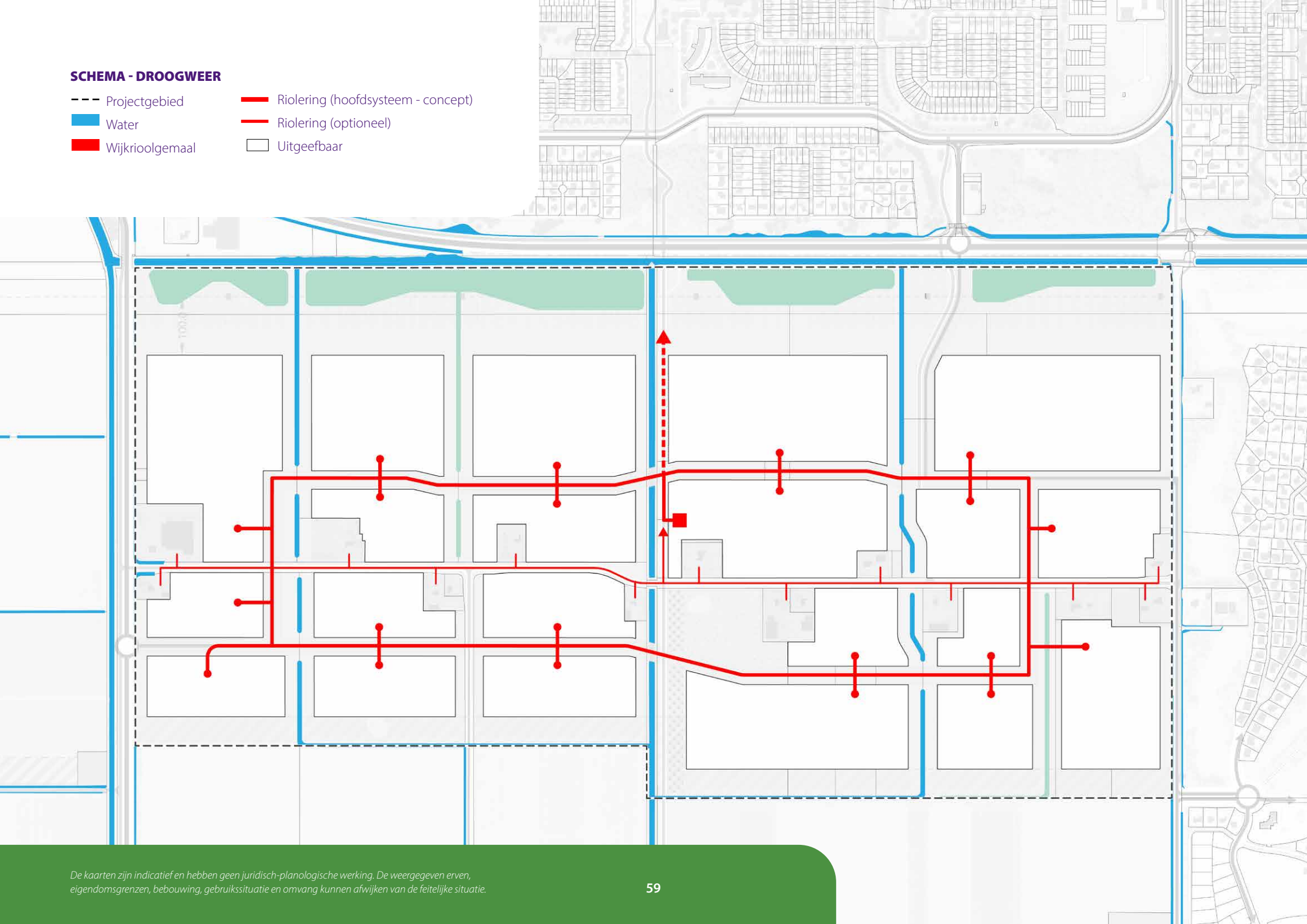
Hemelwater (HWA)

Hemelwater wordt daar waar mogelijk in de nabije omgeving geïnfiltreerd. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan wordt het hemelwater middels riolering afgevoerd naar omliggende watergangen. Daar waar mogelijk worden de percelen direct op het omliggende water of de wadi's aangesloten, waar het regenwater de kans heeft om te infiltreren. Bij hevige buien zijn de wadi's een infiltratie en buffervoorziening tegelijkertijd, waarbij bij een teveel wordt afgevoerd naar het watersysteem. De maximale afvoernorm bedraagt 1,5l/sec/ha.

Om het drinkwater gebruik per bewoner terug te dringen, wordt ingezet op grijswater voorzieningen, maar met name vormen van slim hergebruik van regenwater. Deze opgave wordt versterkt door een mogelijk toekomstige drinkwatertransitie. Zo kan regenwater bijvoorbeeld worden gebruikt voor huishoudens, denk aan het doorspoelen van het toilet en het sproeien van de tuin.

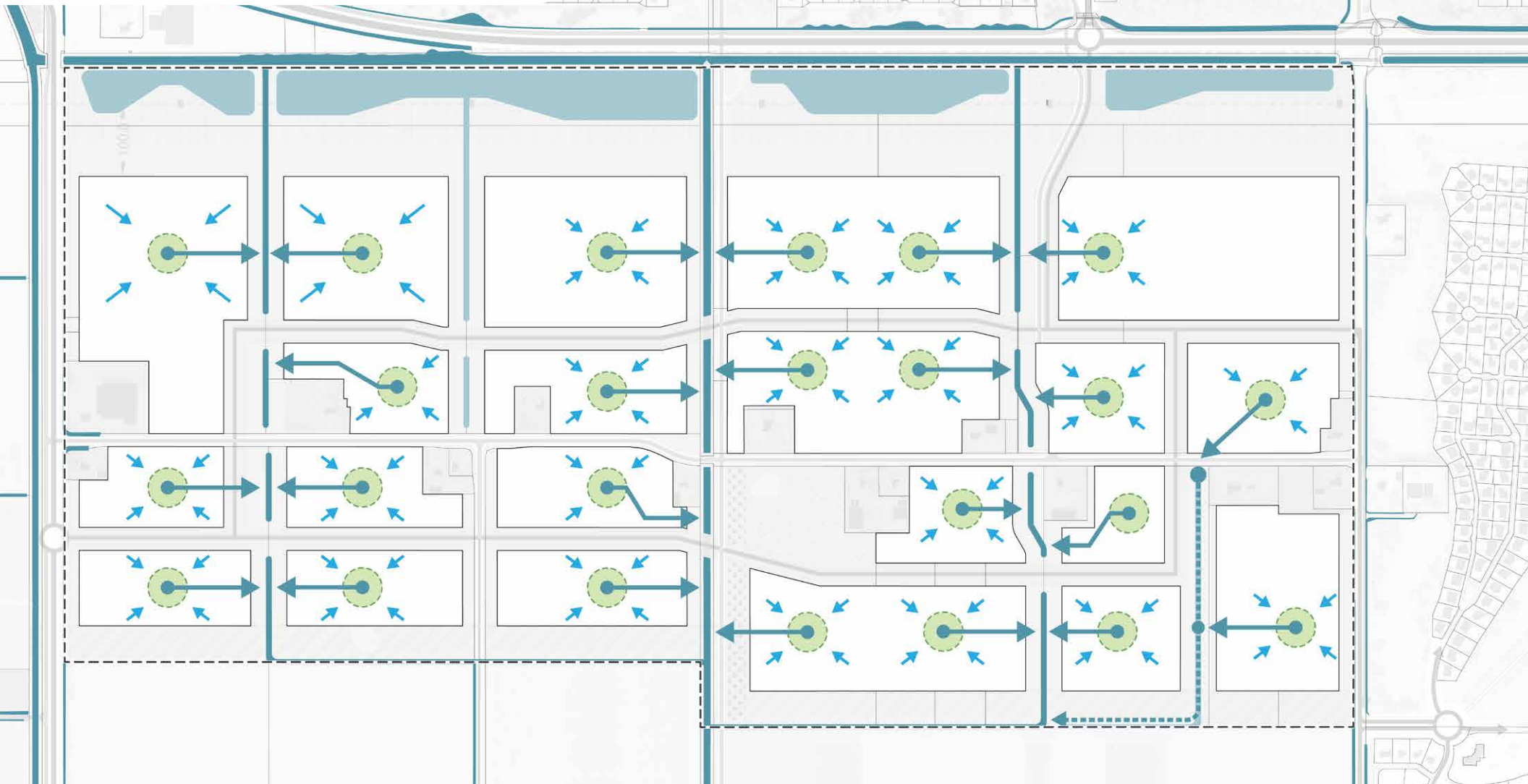
SCHEMA - DROOGWEER

- Projectgebied
- Water
- Wijkrioolgemaal
- Riolering (hoofdsysteem - concept)
- Riolering (optioneel)
- Uitgeefbaar



SCHEMA - HEMELWATER

- Projectgebied
- Waterberging (in het blok)
- Water
- Riolering (hemelwater)
- Waterberging
- Afwatering



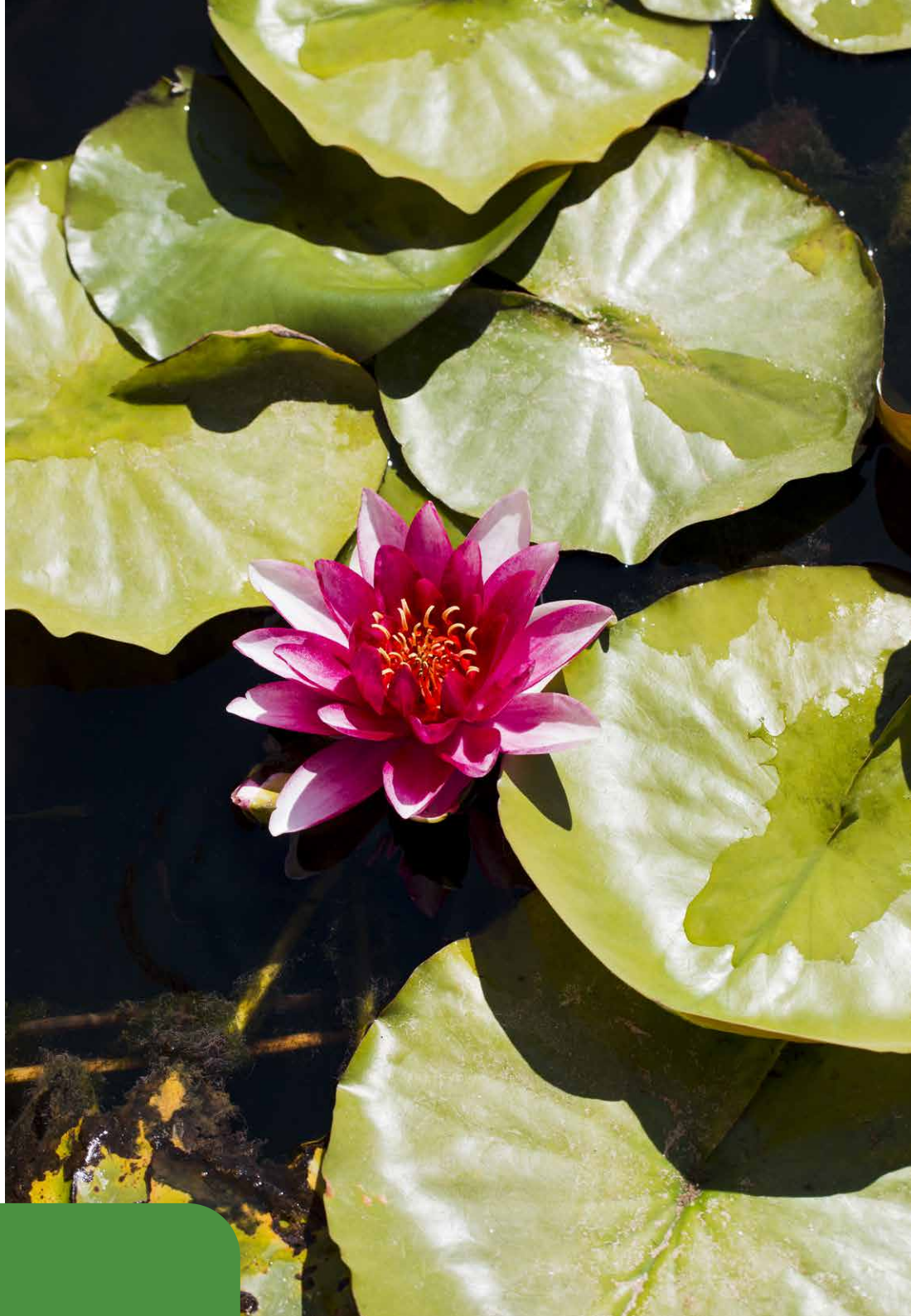
Watersysteem en watergangen

Door de verandering van het klimaat is het noodzakelijk om hemelwater te bufferen in het projectgebied. Het Waterschap hanteert hiervoor een drie dimensionale benadering, waarin het water en bodemsysteem leidend is bij ruimtelijke keuzes, rekening houdend met klimaatverandering biodiversiteit en woningbouw. Op elke vierkante meter extra verhard oppervlak (bestrating en bebouwing) in het gebied dient elf kubieke meter water te worden gecompenseerd. Of anders gesteld, de compensatienorm is 110 liter water per 1m² extra verhard oppervlak.

In het ruimtelijk raamwerk is hiervoor al 70 a 80 liter opgenomen in het waterstelsel per m² extra verharding. In het projectgebied is 7 a 8% namelijk nieuw te realiseren oppervlakte water. Dit water is toegevoegd aan het hoofdwatersysteem van de polder. Hierdoor ontstaat voor de Oostelijke Flevopolder als geheel een robuuster watersysteem. De overige liters dienen opgevangen te worden in de woningbouwontwikkeling. Dat kan middels groen- blauwe daken of groene tuinen en gevels als voorbeelden van technische voorzieningen maar liever ziet de gemeente bodembuffers in de vorm van wadi's die het water langzaam laten infiltreren en bij extremen bufferen en langzaam afvoeren op de omliggende watergangen.

Voor de kwaliteit van het oppervlakte water is het belangrijk om meer in te zetten op natuurvriendelijke flauwe oevers, verschillende waterdiepte en een variatie aan waterplanten. Deze dragen bij aan een gezond en veerkrachtig (aquatisch) ecosysteem waarin vissen, amfibieën en overige (water)dieren voldoende leefruimte hebben. De afwisseling in diepte draagt bij aan plekken voor foerageren, schuilen en voortplanten, terwijl de verschillende plantensoorten bijdragen aan waterzuivering en beschutting. Tevens verbeteren de waterplanten de waterkwaliteit en verkleint het de kans op blauwalg in de hete zomers. De inrichting draagt ook zorg voor een goede doorstroming en bij hevige regen kan het water worden gebufferd en langzaam worden afgevoerd. Strakke rechte oevers zijn daarom niet gewenst omdat deze minder bijdragen aan de ecologie, het aquatisch leven en de belevingswaarde van het oppervlakte water.

Voor de klimaatadaptieve eisen met betrekking tot het water verwijzen wij naar het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.



5.8 Speelbuurten

De gemeente Dronten streeft met haar Speelruimtebeleid naar een leefomgeving waar spelen, bewegen, ontmoeten en sporten vanzelfsprekend zijn ingebed in de openbare ruimte. Het Speelruimteplan beoogt dat kinderen en jongeren, maar ook volwassenen, dagelijks kunnen profiteren van speel-, sport- en ontmoetingsplekken op korte afstand van huis, in een groene, veilige en aansprekende omgeving.

Bij gebiedsontwikkeling vraagt dit van ontwerpers en ontwikkelaars dat zij vanaf het begin rekening houden met ruimte voor zowel informele als formele speel-, beweeg- en ontmoetingsmogelijkheden. Daarbij is het belangrijk dat de openbare ruimte niet alleen bestaat uit wegen, stoepen en infrastructuur, maar ook uit plekken die uitnodigen tot beweging, spel en ontmoeting, dichtbij huis en voor alle leeftijden.

In de praktijk betekent dit dat iedere nieuwbouwwijk of uitbreiding moet worden voorzien van een netwerk van speel- en sportvoorzieningen: een combinatie van centrale, kwalitatieve speelplekken met hoge speelwaarde en kleinschalige steunplekken of informele speelvoorzieningen, afhankelijk van de schaal en samenstelling van de wijk. De visie is dat iedere bewoner – kind, jongere, ouder of volwassene – op redelijke loopafstand (bijvoorbeeld binnen enkele minuten lopen) toegang heeft tot een plek om te spelen, sporten of ontmoeten.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de inrichting mede tot stand komt in samenwerking met gebruikers: kinderen, jongeren, ouders, omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken bij de ontwerpfase. Op die manier ontstaat een breed gedragen ontwerp dat past bij de beleving en behoeften van de gemeenschap. Wanneer 75% van de woningen is verkocht, kunnen toekomstige bewoners zich verenigen om samen met de gemeente het definitieve ontwerp van de speelruimten in te vullen.

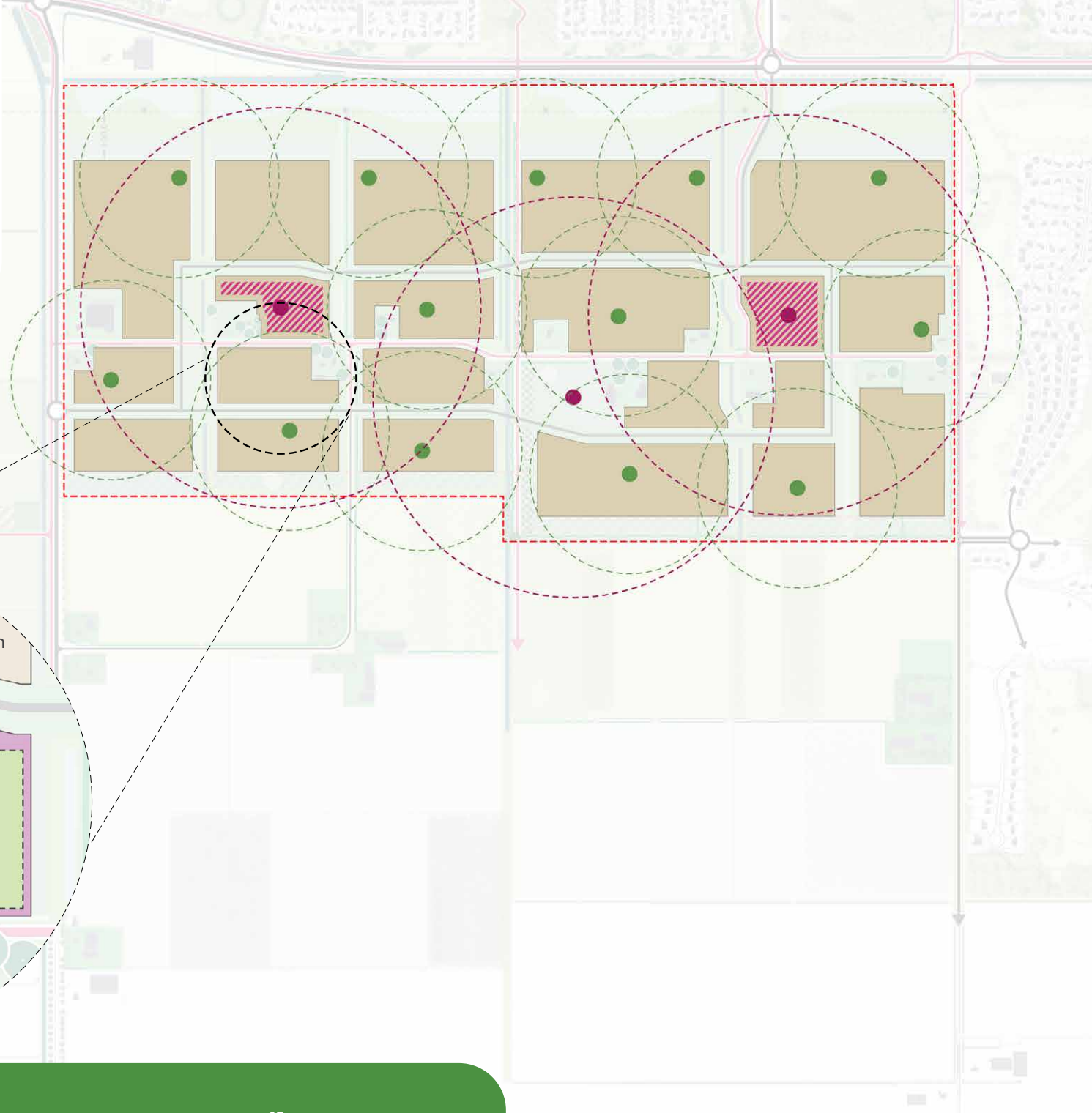
Qua inrichting en karakter van speelruimten legt het plan de nadruk op een natuurlijke, groene en avontuurlijke uitstraling. Speelplekken krijgen een hoge kwaliteitswaarde, met natuurlijke materialen, groene inrichting en ruimte voor creativiteit en vrij spel, niet alleen voor standaard speeltoestellen. Zo worden informele speelwaarde en natuurbeleving gecombineerd met aantrekkelijke, veilige en uitnodigende speelomgevingen.

Voor Uitleggegebied Zuid betekent dit concreet dat bij het ontwerp van de openbare ruimte voldoende ruimte moet worden gereserveerd voor formele of kwalitatieve speelmogelijkheden, als onderdeel van de groenstructuur en de infrastructuur. Bij schoolpleinen wordt een buurtspeelveld meegenomen en in de woonbuurten komen kleinere speelvoorzieningen met een sportplek. Ontwikkelaars en de gemeente stemmen de plannen in een vroeg stadium af, zodat voetbalveldjes, centrale speelplekken, natuurlijke zones en ontmoetingsplekken goed in de groenstructuur kunnen worden geïntegreerd.

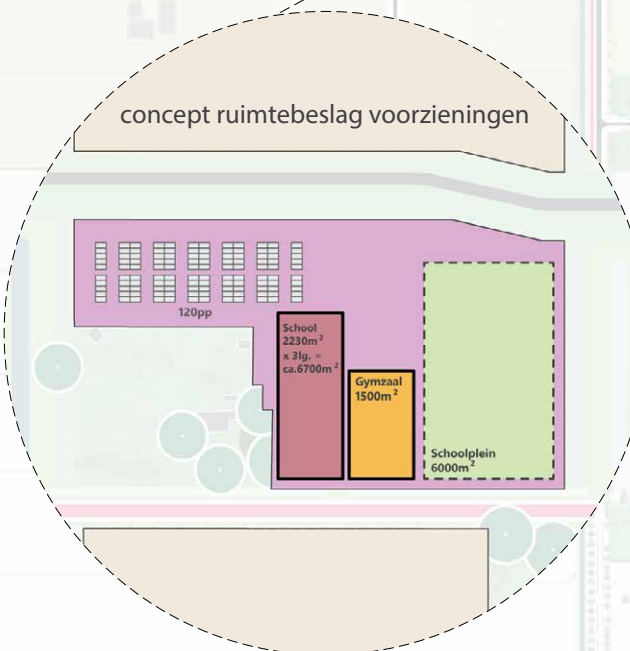
De norm binnen het Speelruimteplan is dat 4 procent van het nieuw bebouwde oppervlak wordt bestemd voor speel-, beweeg- en sportruimte. Openbaar toegankelijke schoolpleinen tellen mee en kunnen een belangrijke buurtspeeltuin functie vervullen. Door deze aanpak ontstaat een wijk waarin wonen, groen, ontmoeten, spelen en sporten integraal met elkaar zijn verweven. Zo levert de inrichting van de openbare ruimte niet alleen woningen op, maar vooral leefruimte: plekken waar kinderen zich kunnen ontwikkelen, jongeren zich kunnen bewegen en sociale contacten vanzelf ontstaan. Met aandacht voor natuur, toegankelijkheid, kwaliteit en participatie biedt de gemeente Dronten ruimte voor gezondheid, ontmoeting en gemeenschap, dichtbij huis.

SCHEMA - SPEELBUURTEN

- Woongebied
- Klein speeltuin R-200m
- Groot speeltuin R-400m



concept ruimtebeslag voorzieningen



6. Kaderkaart

6.1 Visie voor het gebied

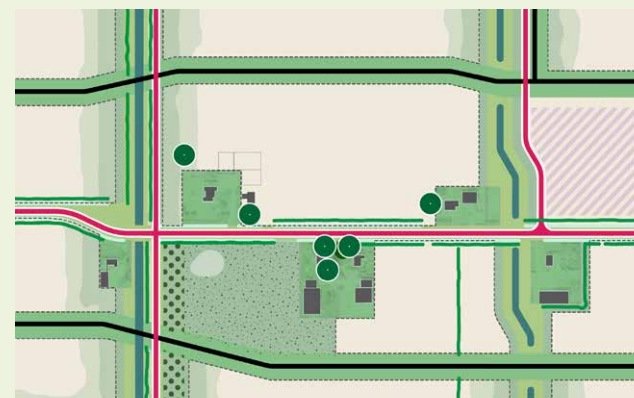
Het ruimtelijk raamwerk is vastgelegd in de kaderkaart, maar biedt tegelijkertijd ruimte voor een zekere mate van flexibiliteit. Het ontwerp neemt het bestaande als uitgangspunt. Door de Van den Hamlaan te ontzien van woonwijk autoverkeer ontstaat de mogelijkheid om deze als buitengebied ontworpen weg om te vormen tot een fietsstraat. In dit verkeersregime kan bestemmingsverkeer wel gebruikmaken van de weg, maar heeft de fietser voorrang. Bewoners en ondernemers kunnen met de auto of tractor hun erven blijven bereiken. Op termijn zal het landbouwverkeer afnemen doordat de fruitteelt en agrarische werkzaamheden verdwijnen, maar in de tussenliggende periode blijft gemengd verkeer mogelijk. De belangrijkste boodschap is dat de Van den Hamlaan wordt getransformeerd tot de centrale fietsroute binnen Uitleggebied Zuid. Via de Rietweg, langs de Palingtocht, de Ansjovisweg en in het verlengde van de Dronterweg-rotonde ontstaan vier hoofdfietsroutes richting het centrum.

De KV-zone en de spuitzone-bosrand vormen de grote landschappelijke structuren aan respectievelijk de noord- en zuidzijde van het projectgebied. De groen-blauwe vizieren verbinden deze landschappen in de noord-zuidrichting en zorgen voor een robuuste relatie tussen woonbuurten en het omliggende landschap. Voor de erfontsluiting wordt binnen Uitleggebied Zuid een rondweg aangelegd. Deze rondweg verbindt de wijk met de rotonde van de Dronterweg en de Rietweg. De structuur van de rondweg biedt veel flexibiliteit voor toekomstige wegafsluitingen of omrijroutes, en maakt in de fasering van het plan een duidelijke scheiding mogelijk tussen bewonersverkeer en bouwverkeer.

KV-zone



Bestaande erven



De bestaande erven zijn integraal opgenomen in het ontwerp van de kaderkaart. In het verdere ontwikkelproces kan het nodig zijn deze erven opnieuw, individueel en in samenhang met het totaalontwerp te beoordelen. De erven zijn een cruciaal en authentiek onderdeel van de poldergeschiedenis en zullen nooit verdwijnen. Wel kan een nieuwe afbakening worden overwogen, bijvoorbeeld wanneer grote loodsen of schuren komen te vervallen. Erven kunnen compacter worden, maar nooit kleiner dan de oorspronkelijke RIJP-opzet. Ook is intensivering denkbaar, in overleg met bewoners. Gezien de grote transformatie van hun leefgebied zijn we dit verschuldigd aan onze ambassadeurs, met respect voor het levende erfgoed van groen, bebouwing, erfdeling en erfinrichting.

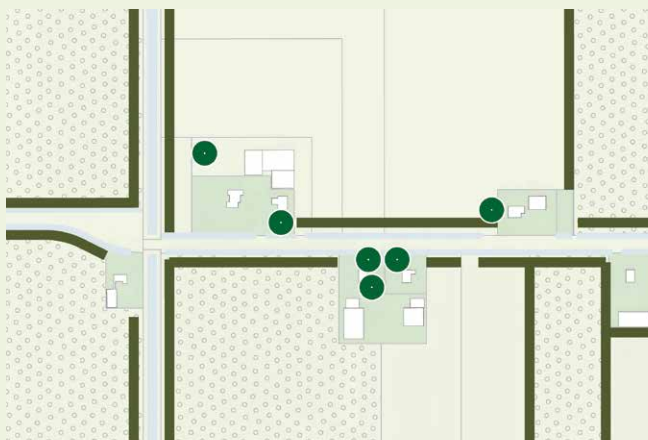
Op de kaderkaart is bovendien een basislaag ingetekend met bestaande groenelementen, zoals bomen en elzenhagen. Per deelontwikkeling moeten deze elementen worden geanalyseerd en beschermd. De elzenhagen hebben binnen de gemeente een beschermde status. Als cultuurhistorisch erfgoed moeten de windhagen behouden blijven, worden hersteld en opnieuw worden opgenomen in de landschappelijke inrichting. De groensingels bieden hiervoor natuurlijke aanknopingspunten.

Het ontwerp van het landschap in de KV-zone bestaat uit een stevige bosrand, als onderdeel van de vrijwaringszone rond de hoogspanningsmasten. In deze zone is woningbouw of ander langdurig verblijf niet toegestaan. Het grootste deel van de watercompensatie wordt hier opgenomen, als aanvulling op het hoofdwatersysteem van de polder. Een verbrede tocht met ondieptes en beplantingszones vormt een robuust watersysteem. Het overige deel kan worden ingevuld met boomgaarden. Ook in deze zone keren de elzenhagen terug.

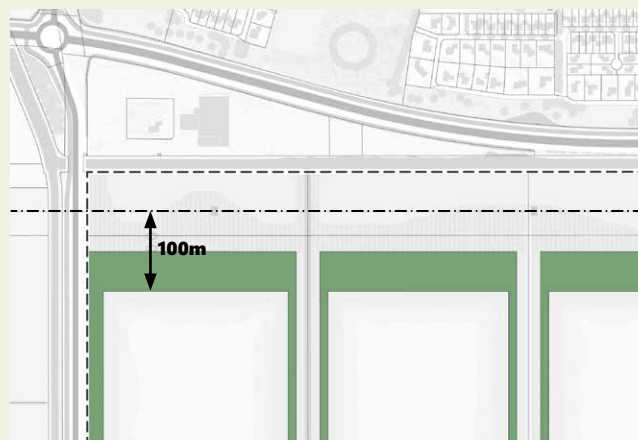
Binnen de bouwvelden zijn zoneringen opgenomen die de ambitie voor bos-mantel-zoomvegetatie vertalen als ecologische uitlopers van de hoofdgroenstructuren. Het bos bevindt zich in de spuitzone-bosrand, de KV-zone en de groensingels van de vizieren. De mantel (grasland met struiken) en de zoom (kruidenrijk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

Samen vormen al deze lagen de kaderkaart.

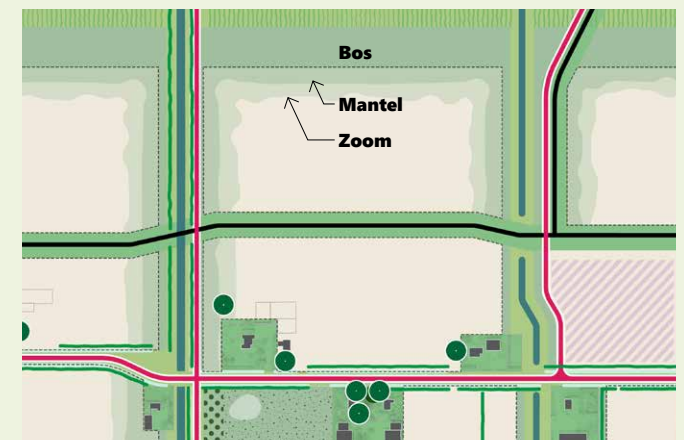
Bestaande groenelementen, zoals bomen en elzenhagen



KV-zone. Dorpsbos

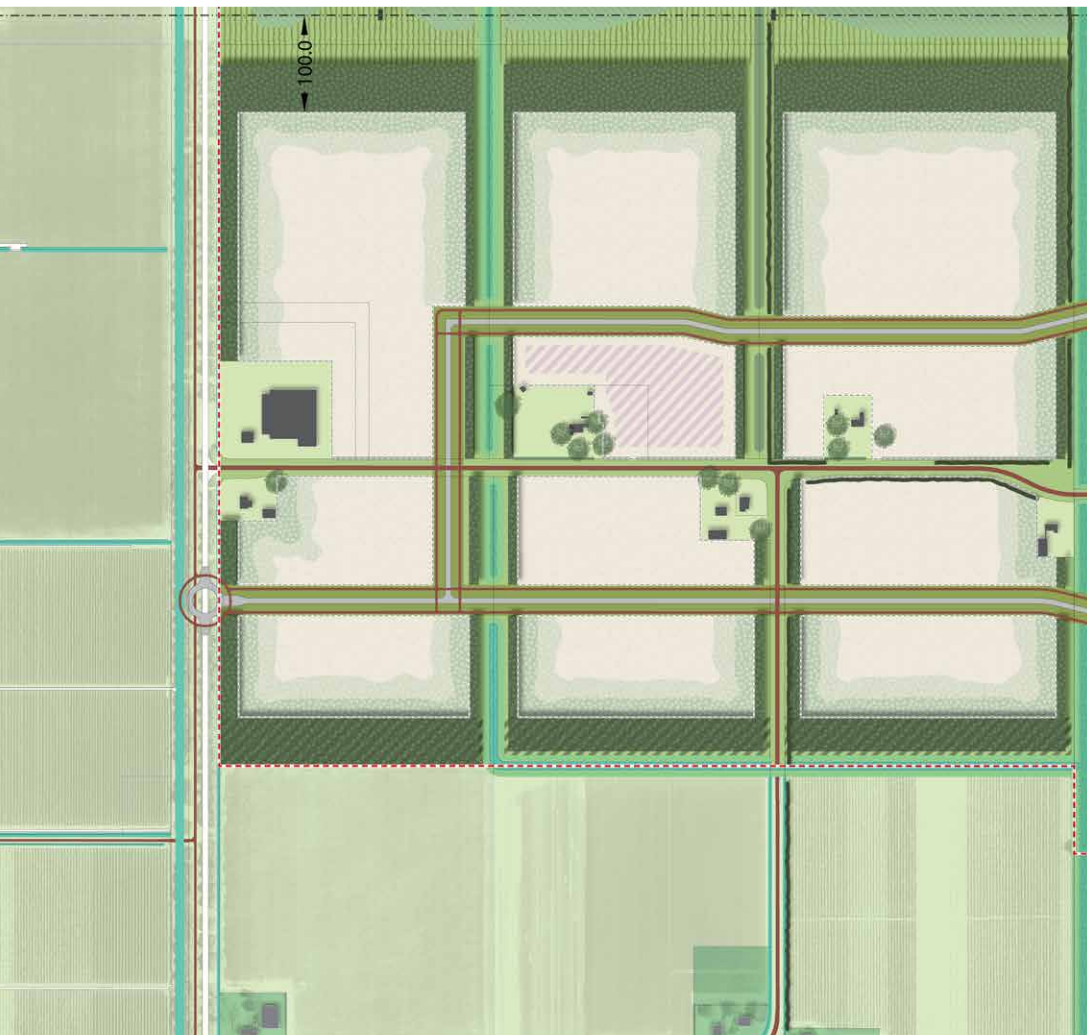


Bos - mantel - zoom



CONCEPT PLANKAART

- - - - Projectgebied
- Autoweg
- Fietspad
- - ■ - - KW Zone
- Water of zaksloot/wadi
- Waardevolle elzenhagen
- Bos
- Mantel
- Zoom
- Woongebied
- Spuitzone 50m
- Tuinderij
- Huidige bewoners
- Strategische reservering














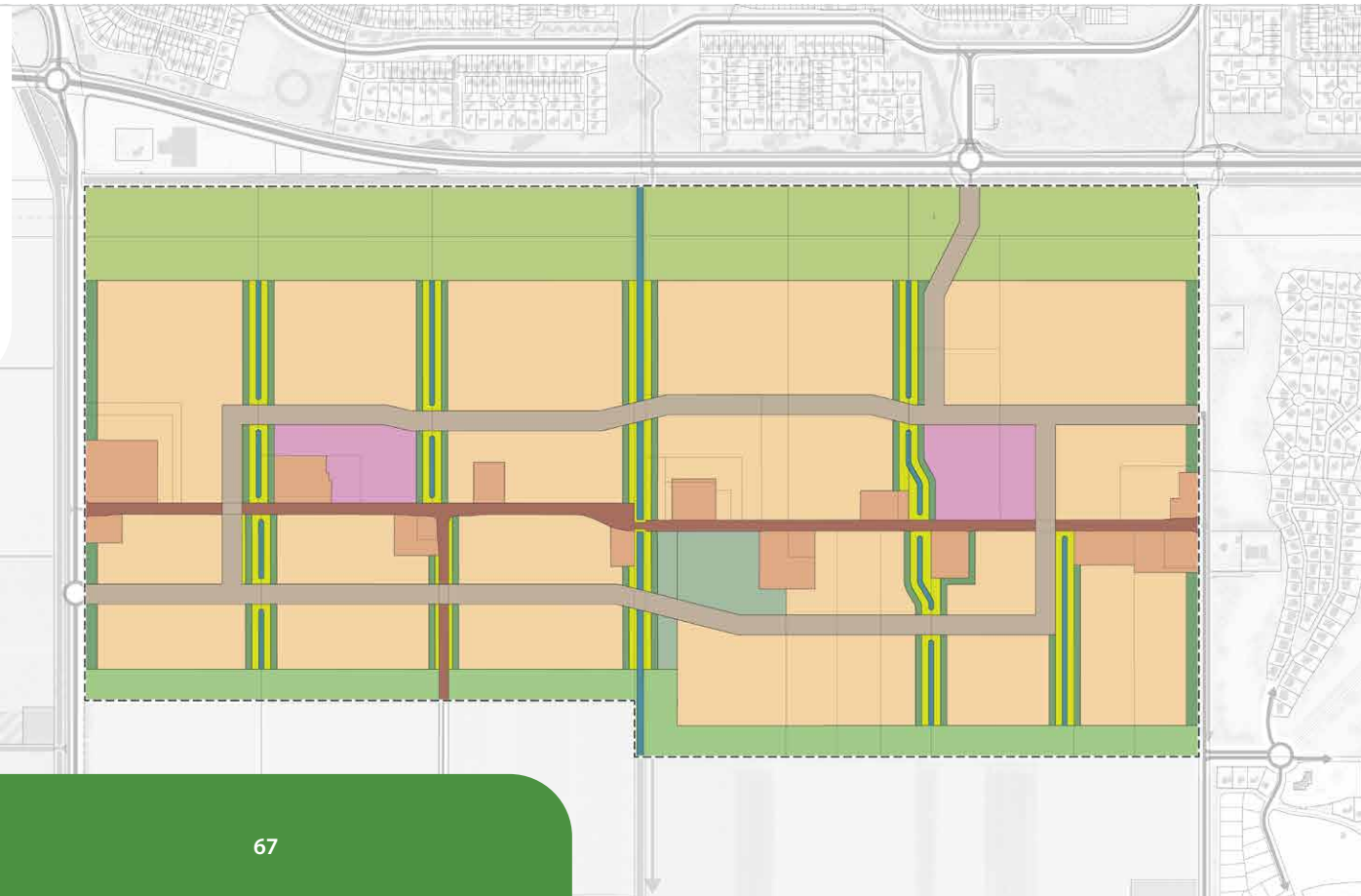
6.2 Zonering

Het Koersdocument maakt onderscheid tussen een bruto en netto ontwikkelgebied voor Uitleggegebied Zuid. Het bruto ontwikkelgebied omvat circa 154 hectare en vormt de totale zone waarbinnen de wijk kan worden ontwikkeld. Niet alle ruimte is inzetbaar voor woningbouw: bestaande erven, agrarische functies en beperkingen zoals de hoogspanningslijn en spuitzones vragen om ruimte en zorgvuldige inpassing. Na aftrek hiervan resteert een netto ontwikkelgebied van circa 113 hectare. Dit is de ruimte waar woningen, voorzieningen, infrastructuur en het groen-blauwe netwerk daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Waar het ruimtelijk raamwerk de kaders voor het landschap vastlegt, vormt de inverse daarvan de ontwikkelvelden. Deze ontwikkelvelden zijn primair bedoeld voor de invulling van woonbuurten, maar er zijn ook velden aangewezen 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.













SCHEMA - ZONERING

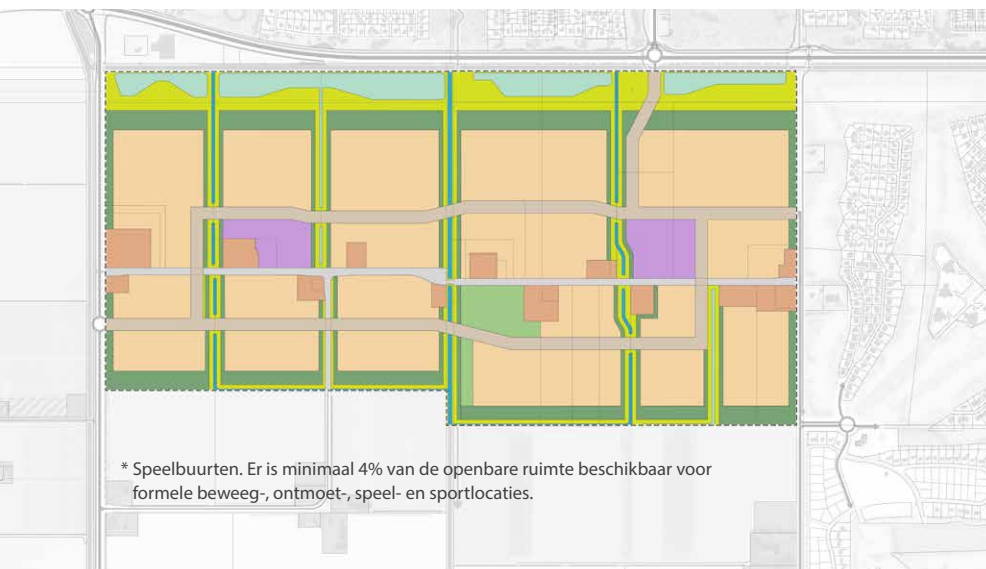
- | | |
|--|--|
|  Fietstraat (Van den Hamlaan) |  Water of zaksloot/wadi |
|  Tuinders |  Groen |
|  KV zone |  Uitgeefbaar |
|  Spuitzone |  Strategische reservering |
|  De Fruitlaan |  De Pruimenpot |
|  Bos | |



6.3 Ruimtegebruik

SCHEMA - RUIMTEGEBRUIK

	Fietstraat (Van der Hamlaan)	3,67 ha	2%
	Tuinders	6,62 ha	4%
	De Fruitlaan	12,80 ha	8%
	Bos	21,21 ha	14%
	Water / Waterberging	10,33 ha	7%
	Groen	18,25 ha	12%
	De Pruimenpot	2,66 ha	2%
	Uitgeefbaar	73,69 ha	48%
	Strategische reservering	4,68 ha	3%
TOTAAL (projectgebied)		153,91 ha	100%
	KV Zone	26,78 ha	17%
	Sputzone	9,21 ha	6%
	Rest	117,92 ha	77%



* Speelbuurten. Er is minimaal 4% van de openbare ruimte beschikbaar voor formele beweeg-, ontmoet-, speel- en sportlocaties.

6.4 Woonbeleid

Woonwaarden

De gemeenteraad stelde in 2023 het Woonperspectief met zeven woonwaarden als oogmerk voor de toekomst vast. Deze woonwaarden zijn verder uitgewerkt en dit leidde tot het Strategisch Kader Woonperspectief (2024) met drie strategieën (A-B-C). Beide documenten bieden een visie en richting voor de toekomst van wonen in de gemeente Dronten.

Vanuit de geschiedenis, het heden en de toekomst van Dronten zijn zeven woonwaarden af te leiden. Ze zijn samen te vatten onder het motto 'Samen jezelf zijn'. Een sterke dorpsamenleving die ruimte biedt aan de woonbehoefte van elk individu in die samenleving'. Of je nu jong of oud bent, gezond of ziek, rijk of arm.

Deze zeven woonwaarden bouwen voort op de Dronter principes:

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

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

Strategie A

Behoud dorps karakter door gedoseerde groei met kleinschalige groene buurten waarin mensen elkaar ontmoeten.

Strategie B

Gemengde bevolkingsopbouw door wijken met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, type en uitstraling, zowel in de koop- als huursector.

Woonperspectief Dronten 2050



DE WOONWAARDEN



Groen en ruimtelijk



Dorps leven: elkaar willen kennen en naar elkaar willen omzien



(Meer) gevarieerd en onderscheidend wonen

OOGMERK

Samen jezelf zijn

Een sterke dorps samenleving die ruimte biedt aan de woonbehoefte van elk individu in die samenleving.



Gedoseerde groei met oog voor kleinschaligheid



Diversiteit: gemengde samenleving



Compleet: van de wieg tot aan het graf



Duurzaam: de aarde in balans

Strategie C

Zorgen dat starters en ouderen die in Dronten willen blijven wonen dat kunnen door een passend aanbod van woningen, woonomgeving en voorzieningen.

Woonagenda

In de woonagenda staat wat we willen onderzoeken, wat we gaan maken en hoe we het willen borgen.

Meer weten? Kijk op www.dronten.nl

Woningbehoefte

In 2025 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste conclusies zijn:

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%)
 - » Sociale huurwoningen (26%)
- Behoeft 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 dorps 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.

6.5 Beleidskaders economische functies

Het Strategisch Beleidskader Economie (SBE) (2025-2035) is opgesteld om richting te geven aan de economische ontwikkeling van Dronten en in te spelen op actuele uitdagingen met brede welvaart als uitgangspunt. Dit betekent dat niet alleen economische groei belangrijk is, maar ook de kwaliteit van leven, duurzaamheid, sociale cohesie en een evenwichtige verdeling van welvaart. Daarbij zijn de Drontense principes leidend. Deze vijf kernwaarden vormen de basis voor alle beleidskeuzes en ontwikkelingstrajecten binnen de gemeente.

Het doel richting 2035 en verder is een duurzame economie waarin een groter deel van de inwoners ook in Dronten werkt. Dit betekent dat bestaande bedrijven de ruimte krijgen en worden uitgenodigd om bij te dragen aan de doelen van brede welvaart in de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld door werkgelegenheid te bieden aan inwoners van Dronten, de verbinding met het onderwijs te zoeken en/of maatschappelijke doelen te steunen.

Gezamenlijk wordt ingezet op de volgende drie pijlers:

- Versterken van het vestigingsklimaat
- Faciliteren en stimuleren van onze ondernemers (MKB)
- Inzetten op lokale kracht.

Daarbij wordt uitgegaan van een adaptieve benadering: economische initiatieven, werkgelegenheidsprogramma's en ondersteuning van bedrijven worden zo ingericht dat ze kunnen inspelen op veranderende behoeften, demografische verschuivingen en nieuwe kansen. Zo blijft brede welvaart in Dronten ook op langere termijn geborgd, passend bij de dynamiek van de inwoners en het lokale bedrijfsleven.

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 centrum-gebieden. Dit beleid richt zich op het garanderen van de leefbaarheid en vitaliteit van alle kernen. Deze dienen als vitale ontmoetingsplaatsen waar voorzieningen en evenementen elkaar versterken. Centraal staat een evenwichtige retailstructuur, waarbij de samenhang tussen de verschillende gebieden wordt gewaarborgd door het bezoeks-motief als leidende factor te hanteren.

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 Uitleggebied Zuid.

De Strategie Werklocaties (STEC, 2025/2026) geeft koers aan de ontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties in Dronten. Hoewel de strategie ook de traditionele bedrijventerreinen behelst, benadrukt het de noodzaak om de nieuwe wijk te verrijken met lokale, kleinschalige economische functies die de leefbaarheid en sociale cohesie versterken. Voor Uitleggebied Zuid vertaalt deze strategie zich in de ambitie om werken en wonen integraal te verbinden en het lokale ondernemerschap te faciliteren, passend bij het gewenste dorps 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. Naast fruitteelt vervullen zij nevenfuncties in het gebied. Deze bedrijven vormen niet alleen een economische drager, maar hebben ook een duidelijke landschappelijke waarde en dragen bij aan het karakter van de omgeving. 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.

Naast deze bestaande functies biedt het Koersdocument ruimte voor kleinschalige voorzieningen zoals boerderijwinkels en zorgfuncties. Deze creëren lokale werkgelegenheid en dragen bij aan een levendige wijk. Ook komen gedeelde werkplekken terug in het plan. Deze plekken zijn bedoeld voor zelfstandig werkenden, of voor bewoners van het erf om te klussen, maar ook om samen te komen als buurt. Deze ontmoetingsruimtes worden ontwikkeld als onderdeel van de woningbouw en worden eigendom van de bewoners. De collectieve voordelen zijn onder andere samenwerken, elkaar ontmoeten en gebruikmaken van flexibele ruimtes. Ook kunnen bewoners materieel collectief delen, zoals een trampoline, een kruiwagen, een boormachine of een werkbank. Op deze manier ondersteunt de economische invulling van Uitleggebied Zuid zowel de lokale werkgelegenheid als de sociale verbinding binnen de wijk.

Kleinschalige economie

Voor Uitleggebied Zuid betekent dit een gerichte inzet op kleinschalige werkgelegenheid die past bij het dorps karakter. Dit doen we door flexibele oplossingen voor kleinschalige economie dicht bij huis te faciliteren:

- **Werken aan Huis en Buurt-werkhubs:** Het reserveren van ruimte voor gedeelde thuiswerkplekken en buurt-werkhubs voor zzp'ers en kleinschalige dienstverleners. Dit stimuleert lokale werkgelegenheid en draagt bij aan de ambitie van het 15-minuten dorp, waardoor het forensenverkeer wordt verminderd.
- **Lichte Bedrijvigheid:** Het toelaten van wijkondersteunende, lichte bedrijvigheid in de plinten van gebouwen (bijvoorbeeld kleinschalige (dag)horeca, kleinschalige (zorg)dienstverleners of ambachtslieden).
- **Flexibel Omgevingsplan:** Flexibele ruimtelijke kaders, met name door middel van mengbare functies en ombouwbare plinten in het Omgevingsplan, zijn essentieel voor een adaptieve wijkontwikkeling. Dit creëert de mogelijkheid om in te spelen op veranderende economische en maatschappelijke behoeften, en maakt bovendien tijdelijke invullingen mogelijk.

Voor dit programma geldt als uitgangspunt dat minimaal 0,5% van het vastgoedoppervlak wordt ingevuld met collectieve voorzieningen. Deze norm vertaalt zich bijvoorbeeld in één kamer binnen een klein woongebouw, een garage in een woonstraat, of een schuur op een boerenwoonerf. Het adopteren van een fruitschuur als buurtvoorziening dekt circa 200 woningen. Deze norm wordt als redelijk beschouwd en geldt voor alle CPO-projecten, ontwikkelaars, commerciële en maatschappelijke initiatieven, en corporaties.

Randvoorwaarden

Het voorzieningenprogramma bestaat uit de maatschappelijke en commerciële voorzieningen die een plek krijgen in de wijk. Om invulling te geven aan wijkondersteunende functies (incl. lichte bedrijvigheid en detailhandel), wordt voorgesteld om max 5% van het gebied beschikbaar te stellen.

Er wordt gezocht naar een programma dat complementair is aan de bestaande functies in de rest van het verzorgingsgebied (primair het huidige Uitleggebied Zuid, Parkresidentie en de Golfresidentie)

Vooraf moet duidelijk in beeld worden gebracht welke voorzieningen werkelijk nodig zijn via:

- Demografische prognoses en huishoudensprofielen,
- Koopkrachtbinding en koopstromenonderzoek,
- Analyse van zorgvraag en maatschappelijke behoeften,
- Mobiliteitsanalyse van loop- en fietsbereikbaarheid.
- Kengetallen en ervaringscijfers bij sociaal maatschappelijke functies.
- Logistieke impactanalyse en stimuleren duurzaam vervoer.

Pas na deze onderbouwing kan een realistisch en toekomstbestendig voorzieningenprogramma worden vastgesteld.

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. Een groeiend aandeel van de beroepsbevolking bestaat uit zzp'ers en kleine MKB-ondernemers, waarvoor werken dichtbij huis en functiemenging steeds belangrijker worden. Het ontwikkelperspectief biedt daarom bewust ruimte om economische activiteiten in te bedden in de woonwijk.

De opzet van de wijk in kleine gemeenschappen van circa 50–60 huishoudens vormt de schaal waarop het adaptief voorzieningenprogramma kan functioneren en meegroeien. Collectieve ruimten kunnen flexibel worden ingezet als werkplek, buurtvoorziening of ontmoetingsruimte en in de tijd van functie veranderen, afhankelijk van de behoefte. Door deze adaptieve benadering kan het voorzieningenaanbod zich ontwikkelen vanuit de wijk zelf.

De gemeente faciliteert dit door flexibele ruimtelijke kaders in het Omgevingsplan en een uitnodigende houding richting initiatieven van bewoners en ondernemers. Daarmee wordt kleinschalig ondernemerschap niet vooraf vastgelegd, maar onderdeel van een adaptief voorzieningenprogramma dat bijdraagt aan de leefbaarheid, veerkracht en economische vitaliteit van Uitleggebied Zuid.

6.6 Maatschappelijke voorzieningen

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. Het programma voorziet in kleinschalige detailhandel en kleine ondernemingen, inclusief gedeelde werkplekken voor zelfstandig werkenden en voorzieningen voor thuiswerken, waardoor dagelijkse vervoersbewegingen worden verminderd.

Daarbij wordt rekening 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: wat vandaag nodig is voor jonge gezinnen, kan in de toekomst eenvoudig worden aangepast voor tieners, ouderen of nieuwe groepen bewoners, zodat het wijkprogramma ook op langere termijn leefbaar en vitaal blijft.

Maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsruimtes

Het maatschappelijk programma omvat alle voorzieningen die bijdragen aan ontmoeting, spelen, bewegen en sociale cohesie in de wijk. Voor elke voorziening is een ruimtereservering voorgesteld op basis van kengetallen. Voor onderwijs en zorg worden de landelijke normen aangehouden. Voor binnenvoorzieningen voor ontmoeten, spelen en bewegen is gekozen voor een vloeroppervlak aan de bovenkant van de landelijke bandbreedte (0,05–0,2 m² per inwoner), om de nadruk te leggen op sociale interactie en cohesie. Voor buitenvoorzieningen geldt het gemeentelijk beleid; minimaal 4% van de openbare ruimte wordt ingericht voor formele speel-, beweeg- en ontmoetingslocaties, in lijn met het Speelruimteplan van Dronten.

Onderwijs en zorg

In het uiteindelijke ontwerp kunnen twee KindCentra worden gerealiseerd, voorzien van voldoende klaslokalen, multifunctionele gymlokalen en schoolpleinen die ruimte bieden voor spelen en ontmoeting. Voorzieningen worden gefaseerd aangelegd zodat ze aansluiten bij de behoeften van bewoners tijdens de verschillende bouwfases, inclusief tijdelijke voorzieningen voor jonge kinderen, waardoor de druk op bestaande scholen wordt beperkt en reistijden voor ouders kort blijven. Op het gebied van zorg is voorzien in een centraal zorgcentrum met huisartspraktijk, apotheek, tandarts, fysiotherapie en dagbesteding, zodat bewoners dichtbij huis adequate zorg kunnen vinden.

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.

7. Ontwikkelvelden

7.1 Beeldkwaliteitsferen

Uitlegge gebied 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. De wijk biedt een gevarieerd woningaanbod voor uiteenlopende doelgroepen en de beeldkwaliteit sluit hier nadrukkelijk op aan. De samenleving staat centraal in de opbouw van de woonbuurten, met het grote wijkgroen en het dorpsbos altijd dichtbij. Kleinschaligheid vormt daarbij het leidende principe voor de Drontense beeldkwaliteit.

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 ontwerpuitgangspunten 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.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp van de woningen vastgelegd. Beeldkwaliteit wordt hierin nadrukkelijk gekoppeld aan gebiedsidentiteit én integrale duurzaamheid, zodat duurzaamheidsmaatregelen en toekomstige aanpassingen vanzelfsprekend kunnen worden opgenomen. Het document fungeert als toetsingskader én inspiratiebron voor initiatiefnemers en vormt op hoofdlijnen de basis voor de verdere uitwerking van de ontwikkelvelden. Naast de hier beschreven hoofdlijnen, wordt er per fase een aanvullend beeldkwaliteitsplan opgesteld voor dat gebied. In dit hoofdstuk worden

de onderscheiden woonmilieus en de bijbehorende architectonische uitgangspunten en beeldkwaliteitsregels toegelicht op hoofdlijnen.

Referentie: De Fruit bossen



Referentie: De Fruiterven



De wijk is opgebouwd rond de Van den Hamlaan als centrale as, met daaraan de erven. Om het karakter van deze laan en de erven te behouden, vormt deze zone een eigen sfeer waarin levend erfgoed de bepalende rol speelt. De inrichting en uitstraling sluiten aan op de oorspronkelijke opzet van de RIJP en de voorbedachte ervenstructuur. Niet om terug te keren naar vroeger, maar om waardevol erfgoed niet te verkwanselen. Het begrip 'levend erfgoed' sluit aan bij de benadering van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: behoud door transformatie, ofwel 'geef de toekomst een verleden'.

Voor Uitleggegebied Zuid zijn vier sferen onderscheiden. De Van den Hamlaan vormt de basis. Daaromheen liggen de Fruiterven, als tweede sfeer, in toon, maat en schaal verwant aan de schuren uit de fruitteelt en passend bij het achtererf van de telers. De erven ontsluiten zich op de Fruitlaan, maar kunnen zich zowel op de Fruitlaan als op de van den Hamlaan oriënteren, en vormen samen kleinschalige woonclusters rondom een gemeenschappelijk erf. De architectuur verwijst naar schuurtypologieën, variërend van rug-aan-rug woningen tot schuurwoningen en hoofd- en bijwoningen onder één dak, altijd met een duidelijk adres aan het erf. Hagen vormen de groene context die deze erven omarmt.

De 'Fruitlaan' krijgt een eigen beeldkwaliteit. Waarbij woningen en woongebouwen de wanden van de erfontsluitingsweg vormen. Hoekverdraaiingen in de weg zorgen voor zichtlijnen en bijzondere architectonische accenten, de 'uitblinkers'. Parkeren wordt geclusterd in de woonvelden, zodat straten autoluw blijven en het fietsverkeer dominant is. Ondanks de wandstructuur blijft de architectuur kleinschalig, gevarieerd en vrij van te grote repetitie.

Aan de randen van het plangebied ontstaat de vierde sfeer: ecologisch wonen. De bebouwing krijgt een ecologisch en natuurinclusief karakter. De woningen staan in het landschap en de architectuur ondersteund dit landschap.

Deze vier sferen bepalen gezamenlijk op hoofdlijnen de beeldkwaliteit van Uitleggegebied 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.

Referentie: De 'Fruitlaan' – dorpsstraat

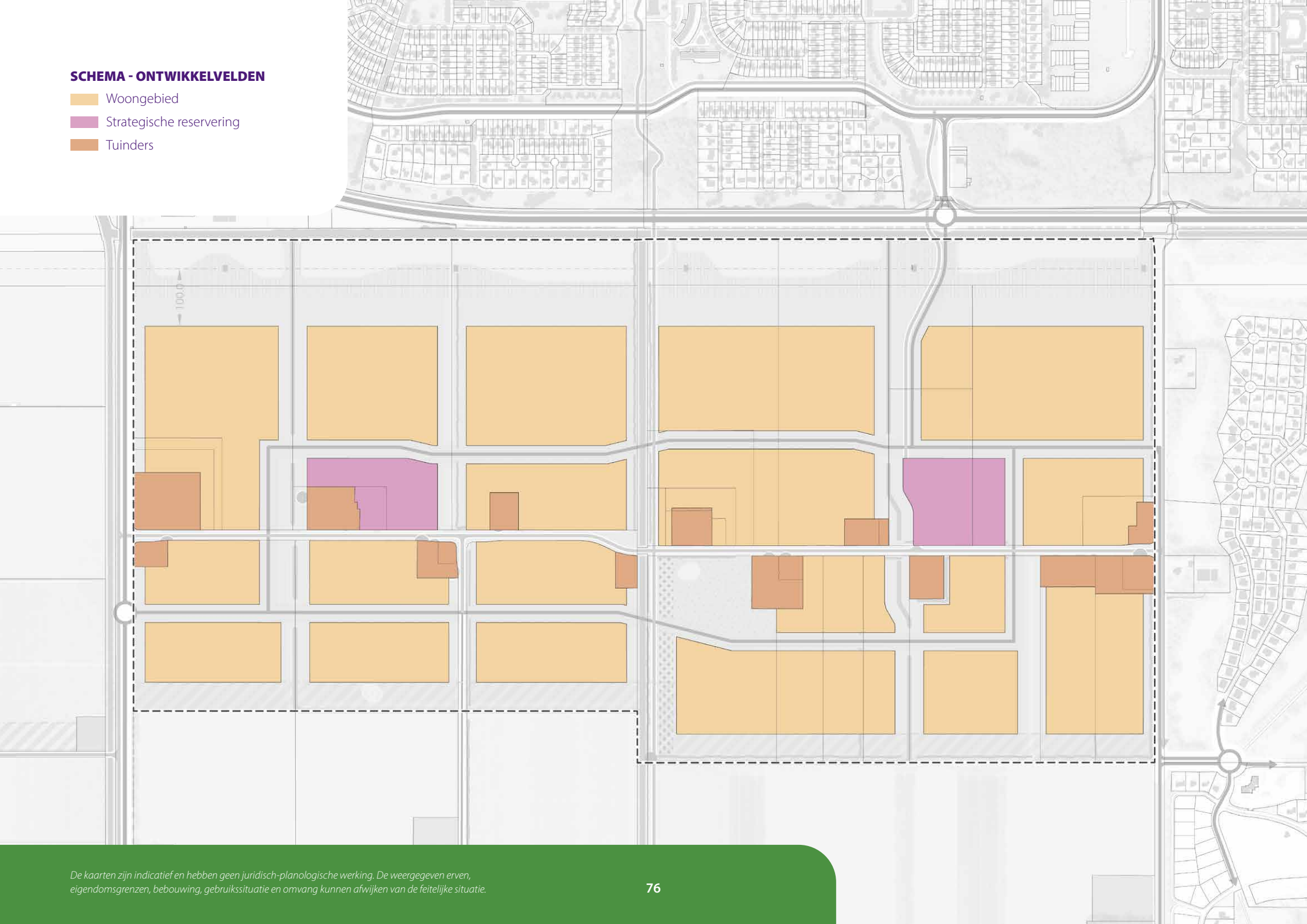


Referentie: Van den Hamlaan 14



SCHEMA - ONTWIKKELVELDEN

- Woongebied
- Strategische reservering
- Tuinders

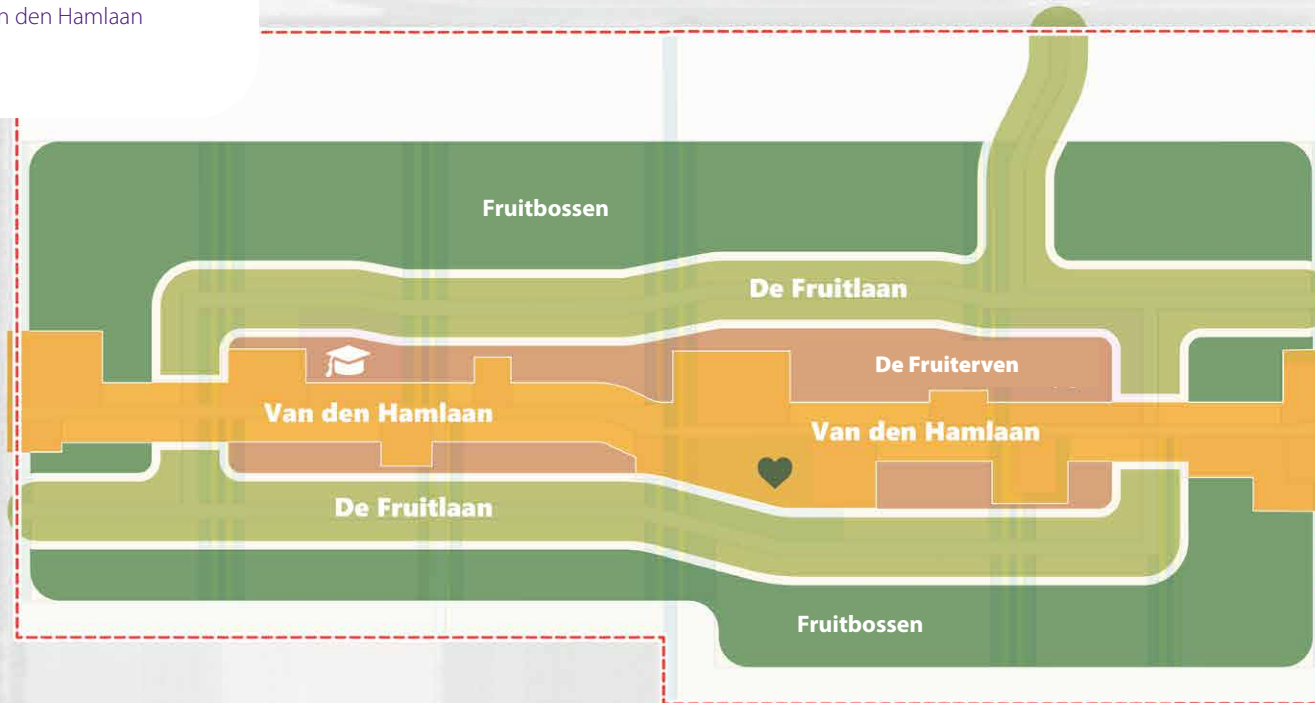


Architectenselectie

Om te voorkomen dat de woonwijk te monotoon van opzet wordt is het belangrijk om een gezonde mix van architectuurstijlen in te passen binnen de sferen. Behorende bij de maat van de samenleving, van 150 bewoners (ca. 60-70 woningen) per woonbuurt, komt er per woonbuurt minimaal één projectarchitect. Architectenbureau's mogen rouleren binnen fases en sferen en kunnen dus meerdere woonbuurten realiseren in Uitleggebied Zuid maar clustering van architectuurstijl moet worden vermeden. In overleg met het kwaliteitsteam en de gemeente wordt de architectenselectie onderdeel van de intake gesprekken.

SCHEMA - SFEREN

- De Fruitbossen
- 'Fruitlaan'
- De Fruiterven
- Van den Hamlaan





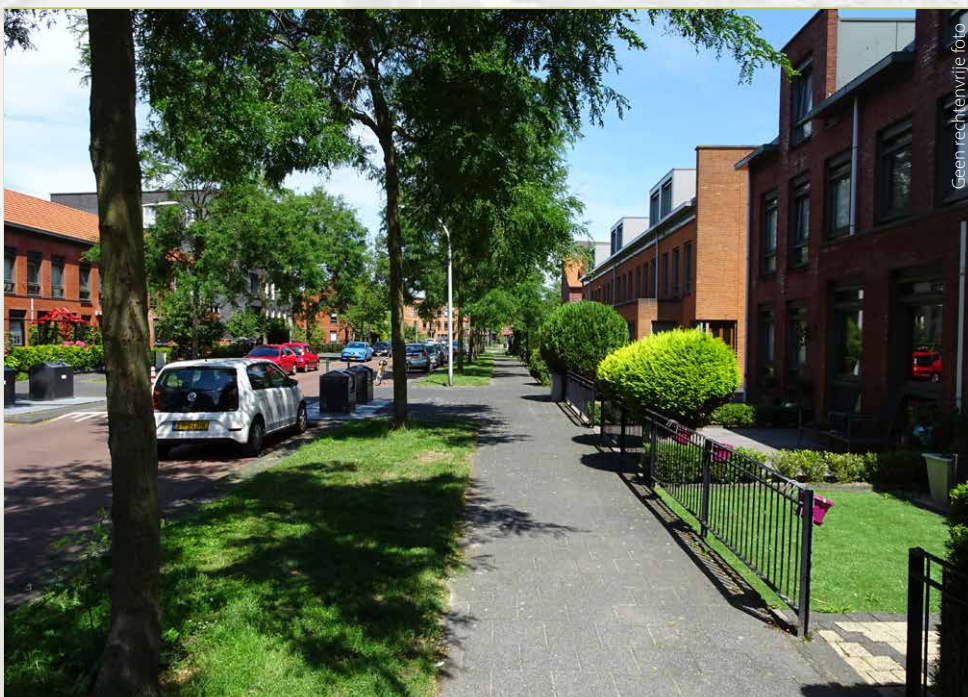
1. Van den Hamlaan – het centrale lint

De Van den Hamlaan vormt de historische en landschappelijke ruggengraat van Uitleggebied Zuid, waarin het principe van 'levend erfgoed' zichtbaar wordt voortgezet. De sfeer is open, groen en herkenbaar Drontens, met een sterke verwijzing naar de oorspronkelijke RIJP-ervenstructuur.



2. De Fruiterven – kleinschalige woonclusters

De Fruiterven zijn kleinschalige woonclusters die verwijzen naar de schuren en achtererven bij de oorspronkelijke fruitteeltbedrijven. De architectuur is eenvoudig, ambachtelijk en erfgericht, omarmd door hagen die de besloten, groene erfbeleving versterken.



3. De 'Fruitlaan' – dorps straat

Langs de 'Fruitlaan' ontstaat een compacte, levendige woonstraat waar woningen en woongebouwen de wanden van de openbare ruimte vormen. De architectuur blijft kleinschalig en gevarieerd, met 'uitblinkers' op strategische plekken die zichtlijnen markeren en de route ritme geven.



4. De Fruitbossen – wonen in het landschap

Ecologische zones en natuurinclusieve woonvormen staan centraal. De bebouwing is ondergeschikt aan landschap en licht, zodat de natuurstructuren visueel en ecologisch de hoofdrol behouden.

7.2 Beeldkwaliteit inleidende beschrijving

De ontwikkeling van Uitleggegebied Zuid zal meer dan een decennia duren en het is daarom niet mogelijk om een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan te formuleren in deze fase. Met de voorzet om per deelontwikkeling de beeldkwaliteit, programma, brede welvaart en duurzaamheid vast te leggen in een ruimtelijk kader ontstaat er meer flexibiliteit en de mogelijkheid voor meer maatwerk, per fase wordt een verdiepend beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeente behoudt hiermee regie en invloed op de kwaliteit, nu en in de komende jaren.

Voor de beeldkwaliteit wordt een bijlage toegevoegd aan dit Ontwikkelperspectief. In dit document staan de verschillende woonsferen benoemd en hiermee zijn de stijlkenmerken van deze woonsferen verankerd. Er zijn beeldkwaliteitsregels voor de opstalontwikkeling, voor de woningbouw, modulaire woningbouw en het maatschappelijk en/of commercieel vastgoed maar ook voor de inrichting van de openbare en collectieve ruimte. De basis voor de inrichting van de openbare ruimte is de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Dronten). De HIOR is een dynamisch document dat met de jaren kan worden aangepast gelijk ook als de overige beleidsdocumenten zodat de beleidsdocumenten meegroeien met de tijd.

Onlosmakelijk van deze beeldkwaliteit zijn ook de beleidsregels voor natuurinclusiviteit en de duurzaamheidsafspraken. Deze duurzaamheidsafspraken komen voort uit het Convenant Toekomstbestendig bouwen en hebben een grote impact op de kwaliteit van de deelontwikkeling. Programma en de brede welvaart bepalen voor een groot deel de stedenbouwkundige structuur en inrichting. Uit deze documenten volgt een set afspraken per deelontwikkeling die de kwaliteit borgt. Hiermee is niet alleen sprake van het vastleggen van de beeldkwaliteit maar van de totale omgevingskwaliteit.



Van den Hamlaan en de Fruiterven

De basis van het plan wordt gevormd door de Van den Hamlaan, waar de bestaande tuinderserven liggen die teruggaan tot de pioniersfase van de ontginning. Veel families hebben nog directe banden met de pioniers van toen. Dat geeft Uitleggebied Zuid een sterke cultuurhistorische context en maakt de plek bijzonder herkenbaar. De bewoners van de Van den Hamlaan delen bovendien een ontmoetingsplek bij de knik in de weg, op de kruising van de Anjovistocht en de Van den Hamlaan. Haaks op de Van den Hamlaan ligt de langzaamverkeersroute naar het centrum van Dronten, parallel aan de Anjovistocht, waardoor het gebied op een prettige manier verbonden wordt het dorp of het centrum.

De karakteristieke uitstraling van de hoofdwoning met schuur op de Van den Hamlaanerven vormt het vertrekpunt en moet in opzet behouden blijven. De bebouwingsdichtheid mag weliswaar iets toenemen, maar met respect voor de bestaande sfeer. Waar mogelijk worden woningen en schuren die nog oorspronkelijk zijn, behouden en opgenomen in het nieuwe plan. Bij nieuwe inrichting principe van hoofdwoning met schuur. Hier mag ingewoond worden en mag ook nieuwbouw zijn (mits niet meer origineel is). Ook kan het bestaande bomenbestand worden versterkt, bijvoorbeeld met rode beuken of treurwilgen, om de groene en historische uitstraling te versterken.

De Fruiterven zijn collectieve woonmilieu's rondom een centraal fruiterf, met diverse woningtypen en duidelijke voor- en achterzijden. De bebouwing is in basis orthogonaal, maar mag speels worden geplaatst, mits haaks op de Fruitlaan en Van den Hamlaan. Verspringingen in de rooilijn en blokken van maximaal zes woningen zorgen voor kleinschaligheid; kopgevels aan de openbare ruimte fungeren als tweede voorgevels.

Woningen en aanbouwen worden in baksteen uitgevoerd, met daken met schildkap als beeldbepalend element: lage goten, doordachte dakkapellen en vegetatiedaken op platte bijgebouwen. Gevels zijn ingetogen en refereren aan het hoofdhuys of de fruitschuur; speciale bouwvolumes ('specials') krijgen aanvullende regels. De schuurtypologie heeft een zadeldak, lage goot, rode baksteen en zwarte dakpannen, met een maximale lengte van 30 meter.

De openbare ruimte versterkt het erfkarakter: hoofdfietspaden in rood beton, rijbanen in betonklinkers met grindslag (bij voorkeur hergebruikt), en voetpaden in 2,0m x 1,0m preconplaten. Parkeerhoven zijn open verhard met bomen (circa één per zes plaatsen). Groen is informeel en landschappelijk, met inheemse beplanting, variërende plantvakken en brede hagen; elzenhagen worden later nader uitgewerkt.

De Fruitlaan en de Fruitbossen

Elke buurtschap (circa 150 inwoners / 60–70 woningen) krijgt een eigen identiteit, versterkt door beplanting en het terugkerende thema van een fruitbos. Dit komt tot uiting in een mix van fruitbomen (zoals appel, peer, kers, walnoot en hazelnoot) gecombineerd met inheemse beplanting en brede gemengde hagen. Erfafscheidingen worden met natuurlijke materialen vormgegeven zoals gemengde inheemse hagen, boomstammen en takkenrillen, de elzenhaag wordt in de verdere uitwerking als profiel met een duidelijke lijnstructuur, soortkeuze en positionering uitgewerkt.

Verharding en infrastructuur zijn zo terughoudend mogelijk en ondersteunen een duidelijke zonering. Wegen kronkelen door het gebied en worden uitgevoerd in roodbruine gebakken klinkers. Parkeerhoven krijgen een open verharding met groen, wat bijdraagt aan een robuuste, landschappelijke uitstraling.

Bebouwing mag vrij in de ruimte staan en hoeft niet binnen een orthogonaal grid te worden geplaatst. Het hoofdgebouw heeft kap waarvan de vorm vrij is. Platte daken zijn allen toegestaan bij bijgebouwen en krijgen een vegetatiedak, ook onder zonnepanelen. Speciale bouwvolumes ('specials') worden later aangewezen en krijgen aanvullende ontwerpregels. Verspringingen in de rooilijn zorgen voor kleinschaligheid; grondgebonden woningen worden maximaal in blokken van zes gerealiseerd, waarna de gevellengte door een verspringing wordt onderbroken. Hoekwoningen aan de openbare ruimte zijn overhoeks ontworpen en entrees zijn zichtbaar. De woningen worden in hout of baksteen uitgevoerd met een kap waarbij de dakpan een gladde, niet glimmende antraciete dakpan of bij voorkeur een vegetatiedak onder een helling. Iedere woning plant minimaal één boom in de tuin, zodat het fruitboskarakter ook privé wordt doorgezet.

8. Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Duurzaamheid in de nieuwbouw: de rol van het Convenant toekomstbestendig bouwen

Met de ondertekening van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (op datum: 03-11-2025) heeft de gemeente Dronten haar duurzaamheidsbeleid verankerd binnen een breed gedragen regionaal en landelijk kader. Het convenant wordt door veel gemeenten gebruikt als toetsings- en beoordelingsinstrument voor nieuwbouwprojecten en biedt een helder normenkader voor energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en duurzame mobiliteit. Binnen het convenant zijn drie ambitieniveaus opgenomen – Brons, Zilver en Goud – waardoor ontwikkelaars duidelijk kunnen maken welke duurzaamheidsdoelen zij nastreven.

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, klimaatadaptieve inrichting en natuurinclusief ontwerp. Voor het natuurinclusieve ontwerp geldt aanvullend het gemeentelijk beleid zoals uitgewerkt in de 'Toolbox Natuurinclusief Ontwikkelen – Dronten Uitleggebied Zuid', opgenomen als bijlage. Doordat gemeenten dezelfde methodiek toepassen, ontstaat een gelijk speelveld waarin duurzaamheid structureel onderdeel is van het vergunningentraject. 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 (Brons / 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 ontwerp-motor wordt in plaats van een aanvullende eis.

Voorbeeld invulling van ambities op het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.



9. Participatie

9.1 Respect voor het bestaande

De ontwikkeling van Uitleggebed Zuid komt in een fase waarin structurele communicatie en participatie noodzakelijk zijn. Het doel is om inwoners tijdig te informeren, draagvlak te creëren en hen actief te betrekken bij keuzes die invloed hebben op de nieuwe wijk. De aanpak is opgebouwd rond twee duidelijke participatiesporen: (1) de direct betrokken bewoners aan de Van den Hamlaan en (2) de bredere groep inwoners van de gemeente Dronten, inclusief toekomstige bewoners.



1. Spoor: Bewoners Van den Hamlaan

Voor deze bewoners verandert er veel, zowel ruimtelijk als procesmatig. Transparante communicatie is daarom essentieel. Bewoners waarderen tijdige informatie over verwachtingen, planning en mogelijke gevolgen. Daarnaast spelen zij als grond-eigenaren een belangrijke rol binnen het ontwikkelproces.

In eerdere fasen hebben al individuele gesprekken plaatsgevonden, onder andere met een rentmeester, taxateur en stedenbouwkundige. Deze 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.

2. Spoor: Brede informatievoorziening aan inwoners

Naast de direct omwonenden wil de gemeente ook alle inwoners van Dronten en toekomstige bewoners betrekken. In deze fase ligt de nadruk op informeren, enthousiasmeren en het ophalen van eerste perspectieven en ideeën. Omdat de ontwikkeling nog in een vroege fase zit en de kaders nog niet definitief zijn, wordt gekozen voor een laagdrempelige vorm van participatie. 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. Deze thema's worden vertaald naar stellingen, zodat inwoners op een interactieve en overzichtelijke manier kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden in de nieuwe wijk. De input helpt de gemeenteraad bij het maken van keuzes en creëert tegelijkertijd bewustzijn bij inwoners over de dilemma's die horen bij gebiedsontwikkeling.

Een belangrijk onderdeel van dit spoor is de participatie rondom de naamgeving van de nieuwe wijk. Inwoners, kinderen en jongeren worden via diverse kanalen uitgenodigd om ideeën in te dienen. Een representatieve commissie beoordeelt de inzendingen en geeft vervolgens een advies, waarna de nieuwe naam wordt vastgesteld en feestelijk bekendgemaakt.

9.2 Participatieplan uitleggebied zuid

De gemeente Dronten hecht grote waarde aan participatie. Niet alleen omdat dit bijdraagt aan de kwaliteit en het draagvlak van beleid, maar juist omdat het de kwaliteit van het woonomgeving beter maakt, 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. Zeker voor verbondenheid (effect 2) en zingeving (effect 4) levert participatie een waardevolle bijdrage.

Participatie is een essentieel onderdeel van de Omgevingswet. Deze wet verplicht overheden en initiatiefnemers om belanghebbenden op een passende, zorgvuldige en tijdige manier te betrekken bij ontwikkelingen die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Hoewel de Omgevingswet niet exact voorschrijft hoe participatie vorm moet krijgen, verlangt de wet wel dat inzichtelijk wordt gemaakt wie wanneer is betrokken, op welke manier dit heeft plaatsgevonden en hoe de opgehaalde inzichten worden meegewogen.

Gemeente Dronten kiest er nadrukkelijk voor om verder te gaan dan deze wettelijke vereisten en een breed, transparant en herhaalbaar participatieproces te hanteren voor de ontwikkeling van Uitleggebied Zuid.

Wat ging hieraan vooraf?

Het participatieproces voor Uitleggebied Zuid is niet nieuw, maar 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.

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 Uitleggebied Zuid.

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.

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 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. Op twee zaterdagen, 31 januari en 14 februari 2026, organiseerde Gemeente Dronten inloopmiddagen.

Hier maakten zo'n 250 belangstellenden kennis met de contouren van de plannen voor het gebied en gingen ze in gesprek over ideeën, ervaringen en wensen. Ook het Jongerenpanel Dronten kwam langs om hun dromen en behoeften te delen. Het doel: samen bouwen aan een wijk waar geluk centraal staat. De terugblik staat in het [Rapport Inloopmiddagen Uitleggegebied Dronten Zuid](#).

Participatielijnen en klankbordgroep

Participatie wordt altijd 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. 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. 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

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.

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

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

Participatiemiddelen

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.

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.

Uitleggegebied Zuid - Masterplan

Het masterplan kent een hoge mate van abstractheid. 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-Ansjoewisweg, 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. 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

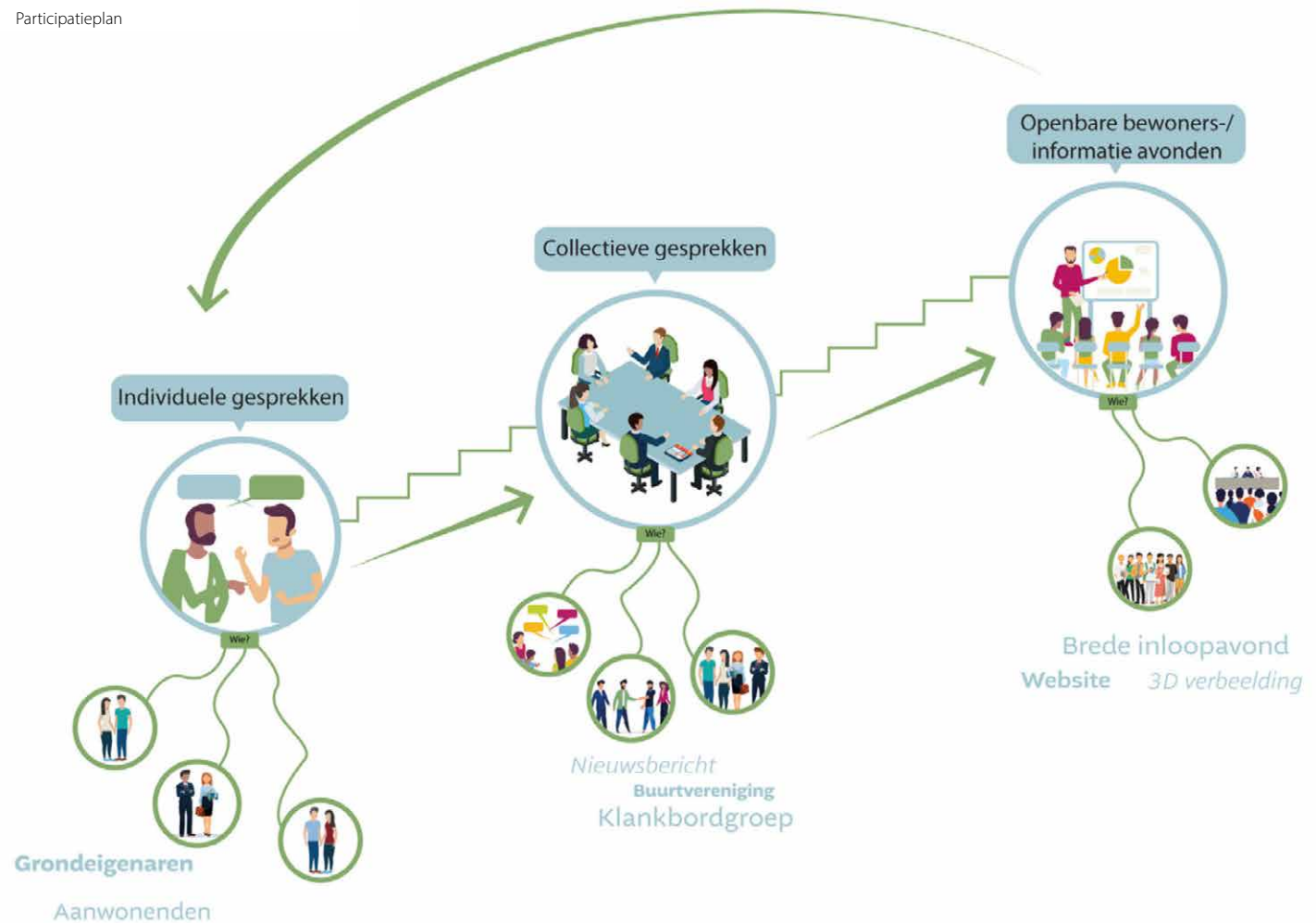
Voor het project rond de Dronterweg wordt dezelfde gelaagde aanpak gebruikt. De eerste lijn bestaat hier uit de bewoners die direct of parallel van de Dronterweg wonen en uit de bewoners die langs de groenzone bij het Van Veldhuizenbos zijn gesitueerd. De tweede lijn bestaat uit de bewoners van de Van 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. 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. 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. 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. 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.

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.

Participatieplan



10. Proces

10.1 Kwaliteitsborging

Voor Uitleggegebied Zuid is het begeleiden, borgen en reflectie van ruimtelijke kwaliteit een wezenlijk onderdeel van de opgave. Het geluk van de bewoner staat hierbij centraal. Met gezondheid, verbondenheid autonomie en zingeving als pijlers. In elke fase van ontwikkeling wordt de borging hiervan op een andere wijze ingevuld. Zie de afbeelding hiernaast.

In de ontwerpfase:

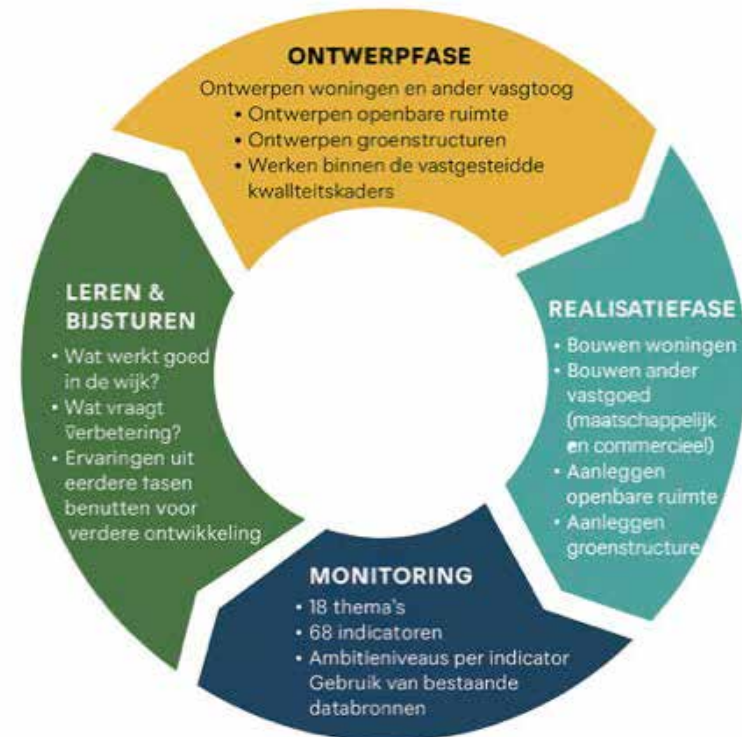
- Gemeente maakt de plannen, dus kwaliteitsborging/reflectie is naar binnen gericht
- Koersdocument (maatschappelijke effecten en doelstellingen) & gemeentelijke beleid = toetsingskader. De 'zachte' kaders en doelstellingen worden getoetst middels kwaliteitsdialogoog.
- Projectteam toetst de plannen en keuzes. Ook reflectie door marktpartijen
- Output: masterplan en beeldkwaliteitsplan (over gehele gebied en straks ook per kwadrant)

In de realisatiefase:

- Uitvoering gebeurt door ontwikkelaars/bouwers, gedeeltelijk marktpartijen en gedeeltelijk de gemeente zelf (openbaar gebied)
- Participatie is hierbij cruciaal, zodat bewoners regie krijgen op hun leefomgeving. Dit bevordert autonomie en zingeving, en zorgt er ook voor dat bewoners elkaar al leren kennen als de wijk nog in aanbouw is.
- Toetsing wordt gedaan adhv masterplan, beeldkwaliteitsplan, de maatschappelijke effecten en doelstellingen uit het koersdocument en het convenant toekomstbestendig bouwen.
- Het Q-team toetst de plannen en keuzes. De 'zachte' kaders worden getoetst middels kwaliteitsdialogoog.

In de gebruiksfase:

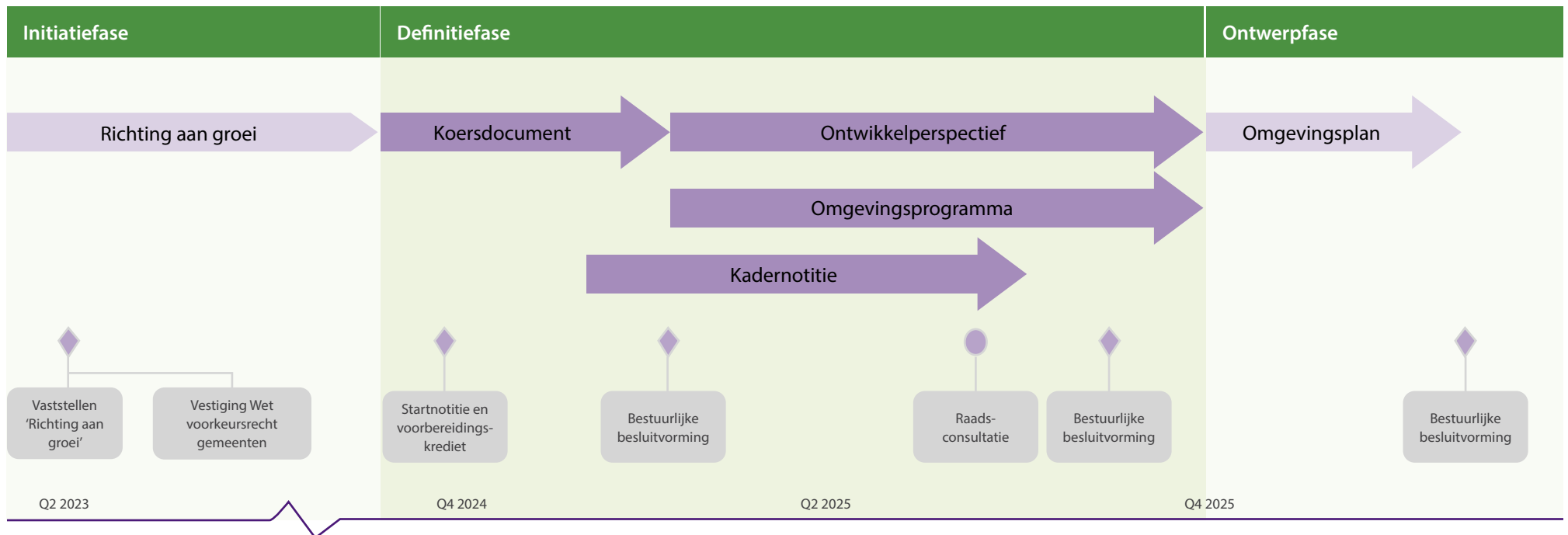
- Een gegeven is dat mensen altijd op een andere manier gebruik maken van de openbare ruimte dan van tevoren gedacht.
- Borging van de doelstellingen gebeurt door bijvoorbeeld een community manager, die bewoners kan begeleiden, feedback kan verzamelen, activiteiten kan helpen opzetten etc. Dit kan vanuit de gemeente (team Gebiedsregie) of vanuit ontwikkelaars. De gemeente is wel eindverantwoordelijk.
- Daarnaast wordt gemonitord of de doelstellingen daadwerkelijk gehaald worden en wordt waar nodig bijgestuurd.



Ontwerpfase

- De 30% sociale huur - 40% betaalbaar - 30% duur verdeling aan te houden in het woonprogramma, waardoor een gemengde wijk ontstaat.
- Voor de eerste fase van ontwikkeling extra in te zetten op betaalbare woningen, om te voldoen aan de meest prangende vraag binnen de gemeente.
- Het STOMP-principe aan te houden voor mobiliteit in de wijk.
- In gesprek met bewoners wordt de Van den Hamlaan een fietsstraat, met auto's te gast.
- Bereikbaarheid van voorzieningen, door deze strategisch binnen de wijk te plaatsen.
- Kleinere kavelgroottes aan te houden, zodat er meer openbare ruimte ontstaat. Hierdoor:

- Wordt groen, natuur en ruimte toegankelijk voor mensen van alle inkomensklassen;
- Ontstaan er meer spontane en informele ontmoetingen, wat leidt tot een sterke, samenredzame samenleving;
- Ontstaat ruimte voor een robuust en toekomstbestendige groen- en waterstructuur.
- Een lager percentage uitgeefbaar aan te houden.
- Meer ruimte toe te schrijven aan formele speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken.
- Ruimte te reserveren voor werken in de wijk. Hierdoor:
 - » Zal de wijk ook overdag levendig blijven, wat de sociale veiligheid vergroot;
 - » Zullen minder vervoersbewegingen nodig zijn met de auto, waardoor de wijk veilig en gezond wordt.
 - » De cultuurhistorische identiteit (fruitteelt) te verankeren in het gebied.
 - » Extra kosten op te nemen binnen de grondexploitatie voor de inrichting van natuur en openbare ruimte.
 - » Continue toetsing van de plannen en keuzes op de doelstellingen door het projectteam en op stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit.
 - » Etc...



Realisatiefase

Het Koersdocument, het beeldkwaliteitsplan (vastgelegd in dit Ontwikkelperspectief) en het stedenbouwkundig raamwerk (masterplan) geven duidelijke kaders voor de kwaliteit van het gebied. De concrete uitwerking naar de praktijk vraagt kwaliteit vooral om zorgvuldige samenhang tussen ruimtelijke kwaliteit en architectuur. Dit vergt een consequente beoordeling van plannen door het kwaliteitsteam (supervisie).

Het kwaliteitsteam bewaakt de uitwerking van stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitskaders en stuurt op samenhang tussen deelontwikkelingen. Het kwaliteitsteam zorgt ervoor dat deze ambities niet alleen op papier staan, maar ook daadwerkelijk richting geven tijdens de ontwikkeling.

Het team:

- bewaakt en begeleidt de beeld- en omgevingskwaliteit zoals in de ambities en plannen is vastgelegd (supervisie);
- denkt en helpt, vanaf de eerste idee, mee met initiatiefnemers;
- zorgt voor samenhang tussen de verschillende deelgebieden en de inrichting van de openbare ruimte;
- fungeert als een vaste groep deskundigen die continuïteit en geheugen bewaakt gedurende het hele traject;
- stimuleert integrale en duurzame keuzes.

Deze aanpak sluit aan op de manier van werken die de Omgevingswet vraagt: in dialoog, integraal en gericht op het versterken van de leefomgeving.

Hoe het kwaliteitsteam werkt

Het kwaliteitsteam is een onafhankelijk, multidisciplinair adviesorgaan dat in opdracht van het college meekijkt, toetst en adviseert over alle plannen die binnen de ontwikkeling worden opgesteld. In het volgende hoofdstuk is hiervoor een procesdiagram opgesteld. Het geeft duidelijkheid aan verschillende ontwerpstadia met bijbehorende toetsing. Ten behoeve van de toetsing is een productenlijst opgesteld voor de initiatiefnemers om te volgen. Het kwaliteitsteam is formeel en informeel te benaderen omdat alles in het teken staat van een soepel proces en het beste resultaat.

In de aankomende samenwerkingen rondom de nieuwbouwprojecten spelen uiteenlopende belangen en complexe afwegingen een grote rol. Dat maakt het traject soms stevig en de gesprekken soms scherp. Juist daarom is het essentieel dat we elkaar blijven vinden in een transparant en respectvol proces.

Het supervisie kwaliteitsteam is verantwoordelijk voor het bewaken van kwaliteit, leefbaarheid en het toekomstig woonplezier van de mensen die hier straks hun dagelijks leven vormgeven. Dat vraagt van alle betrokken partijen transparantie, eerlijkheid en de bereidheid om niet alleen het korte termijn belang, maar ook het gezamenlijke doel centraal te stellen.

Voor de supervisie overleggen doen wij een beroep op de initiatiefnemers en onze gemeentelijke achterban:

- Transparantie in informatie, keuzes en motiveringen.
- Wederzijds respect voor elkaars expertise, rollen en verantwoordelijkheden.
- Inzicht in en begrip voor tegenstrijdige belangen, zodat we deze zorgvuldig kunnen wegen.
- Een gezamenlijk streven naar kwaliteit, omdat wij als professionals verantwoordelijk zijn voor de leefomgeving en het welzijn van toekomstige bewoners.
-

Wanneer we elkaar hierin vasthouden, ontstaat er ruimte voor betere besluiten, minder ruis en meer vertrouwen. Uiteindelijk draait het niet om de botsing van belangen, maar om het geheel dat wij samen creëren: een veilige, gezonde en prettige samenleving waar bewoners zich thuis voelen.

Samenstelling Kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam bestaat uit een vaste kern van deskundigen:

- stedenbouwkundige van het masterplan of externe supervisor;
- welstandsadviseur (vanuit de welstandscommissie);
- gemeentelijke stedenbouw- en landschapsdeskundige;
- gemeentelijk projectleider Uitleggebied Zuid;
- gemeentelijk regisseur samenleving.
- Wanneer een onderwerp daarom vraagt, kunnen aanvullende adviseurs aansluiten, zoals beleidsmedewerkers voor duurzaamheid, groen, water of wonen, programma-manager eerdere fases of de projectleider realisatie voor de woonrijp-fase.

Werkwijze

Het team wordt al in een vroeg stadium betrokken. Ontwerpers presenteren hun plannen in verschillende fasen, van schetsontwerp tot en met indiening van de omgevingsvergunning. Het team beoordeelt de plannen niet alleen, maar kan ook richting geven en suggesties doen om de kwaliteit te versterken.

De adviezen worden schriftelijk vastgelegd en zijn bindend, tenzij het college gemotiveerd een andere afweging maakt. De vergaderingen zelf zijn niet openbaar. Zodra een formele vergunningsprocedure start, worden de adviezen onderdeel van de aanvraag.

Taken

De advisering over redelijke eisen van welstand voor de (bouw)plannen voor Uitleggebied Zuid wordt opgedragen aan het genoemde kwaliteitsteam. Hierdoor neemt het kwaliteitsteam de rol van Welstand over in het proces. Het kwaliteitsteam adviseert over:

- informele welstandsvooroverleggen;
- aanvragen voor omgevingsvergunningen;
- bouwplannen, inclusief marktselecties;
- ontwerp en uitwerking van de openbare ruimte;

Ook kan het team uit eigen beweging aandacht vragen voor onderwerpen die de ruimtelijke kwaliteit raken.

Betekenis voor het ontwikkelproces

Het kwaliteitsteam speelt een belangrijke rol in het waarmaken van de ambities voor Uitleggebied Zuid. Door voortdurend mee te kijken en vroegtijdig richting te geven, draagt het team bij aan een wijk waarin architectuur, stedenbouw, groen, water, duurzaamheid en het gebruik van de openbare ruimte als één geheel worden benaderd.

Zo helpt het kwaliteitsteam om de beoogde identiteit van de wijk daadwerkelijk tot leven te brengen tijdens de realisatie.

Convenant toekomstbestendig bouwen

Het convenant Toekomstbestendig Bouwen wordt door veel gemeenten gebruikt als toetsings- en beoordelingsinstrument voor nieuwbouwprojecten. Het biedt een helder normenkader voor energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en duurzame mobiliteit. Binnen het convenant zijn drie ambitieniveaus opgenomen – Brons, Zilver en Goud – waardoor ontwikkelaars duidelijk kunnen maken welke duurzaamheidsdoelen zij nastreven.

Met de ondertekening van het Convenant Duurzame Woningbouw heeft de gemeente Dronten haar duurzaamheidsbeleid verankerd binnen een breed gedragen regionaal en landelijk kader. Voor de ontwikkeling van Uitleggebied Zuid gaat de gemeente voor minimaal brons. Plannen worden getoetst aan de hand van de verschillende thema's, waarbij initiatiefnemers extra punten kunnen verdienen als zij een hoger niveau behalen.

10.2 Supervisie procesdiagram

Om de rolverdeling en verantwoordelijkheden aan het begin van het ontwikkelproces helder te krijgen, is een overzicht opgesteld van de processtappen en de invulling van zowel de rol van het supervisie kwaliteitsteam als die van de initiatiefnemer. Voor een goede afstemming per fase worden producten opgevraagd, gezamenlijk besproken en/of beoordeeld.

Fase	Moment in proces	Rol initiatiefnemer	Rol kwaliteitsteam (Q-team)	Output
0. Kaders & Start	Begin ontwikkeltraject / per deelgebied	Geen (of minimaal)	Laat zich instrueren over ambitie en kaders; maakt werkafspraken met projectteam	Werkafspraken, gezamenlijke uitgangspunten
1. Initiatief & intake	Bij eerste planidee	Meldt plan, levert globale info aan, programma en ambitie, met het verhaal van de ontwikkeling om gezamenlijk doel te bepalen.	Projectleider/secretaris Q-team beoordeelt of en wanneer Q-team nodig is	Besluit: wel/geen vooroverleg en planning eerste sessie
2. Schetsfase – 1 ^e sessie	Vroeg in ontwerp (SO)	Presenteert schetsontwerp, stedenbouwkundige uitgangspunten. Structuurontwerp, gebouworganisatie, bouwvolume, parkeren, diversificatie programma, geleding volume, architectuur referenties, invulling collectiviteit, duurzaamheid referenties.	Dialogoog over kansen, risico's, aansluiting op kaders; geeft richtinggevend advies	Niet-bindend, maar zwaarwegend richtinggevend advies
3. VO	Na uitwerking VO	Presenteert VO (massa, gebouworganisatie, geveltekeningen, buitenruimtes, parkeren, erfafscheidingen, buitenruimte, relatie met inrichting OR, materialen referenties, covenant duurzaamheid, in opzet)	Toetst plan aan beelden en kaders; vergelijkt met eerder advies 2; doet concrete verbetersuggesties	Schriftelijk advies (toetsend + meedenkend)

Fase	Moment in proces	Rol initiatiefnemer	Rol kwaliteitsteam (Q-team)	Output
4. DO	Voor indiening vergunning	Presenteert DO, gelijke documenten als VO inclusief verwerking eerdere opmerkingen. Aanvullend, detaillering en bemonstering materialisering, beplantingsplan, natuur-inclusiviteit, installaties.	Toetst of adviezen goed zijn verwerkt, kijkt naar samenhang met omgeving/openbare ruimte / overige planontwikkelingen.	Definitief Q-team-advies t.b.v. vergunningaanvraag
5. Vergunningfase	Formele procedure	Dient aanvraag in; reageert op eventuele opmerkingen	Q-team alleen betrokken bij substantiële wijzigingen of op verzoek van college	Eventueel aanvullend advies en/of toelichting
6. Realisatie & woonrijp	Tijdens uitvoering	Werkt plannen uit, stuurt aannemer/ uitvoerders aan	Adviseert over VO/DO openbare ruimte en woonrijp-plannen; bewaakt vertaling van ontwerp naar uitvoering inclusief schouw bij realisatie.	Adviezen op woonrijp-plannen, eventuele schouwverslagen
7. Evaluatie & leren	Jaarlijks / per afgeronde fase	Leverd ervaringen aan (wat werkt / niet)	Maakt jaarverslag; benoemt aandachtspunten en thema's voor volgende deelprojecten	Jaarverslag Q-team + afspraken voor bijstelling werkwijze/ kaders

10.3 Gebruiksfase

Wanneer de eerste woningen in gebruik zijn genomen, start de monitoring van de wijk in de exploitatiefase. Deze monitoring is bedoeld om te beoordelen in hoeverre de maatschappelijke doelstellingen uit het Koersdocument daadwerkelijk worden gerealiseerd in het dagelijks leven van de bewoners.

Omdat Uitleggebied Zuid gefaseerd wordt ontwikkeld, komen de eerste buurten al tot leven terwijl andere nog in aanbouw zijn. Monitoring maakt het mogelijk om ervaringen en resultaten uit de eerste fasen te benutten bij de uitwerking van volgende fasen. Dit zorgt voor een lerende aanpak, gericht op voortdurende verbetering van zowel de wijk als toekomstige woningbouwopgaven binnen Dronten.

Op basis van het Koersdocument is een set van 68 indicatoren, verdeeld over –18 thema's, vastgesteld. Voor elke indicator is een duidelijk ambitieniveau geformuleerd dat de gewenste maatschappelijke uitkomst beschrijft.

Een belangrijk uitgangspunt bij de monitoring is de werkbaarheid. Daarom is zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande databronnen, zoals CBS-statistieken en gegevens die de gemeente reeds structureel verzamelt. Ook de meetfrequentie sluit aan op de beschikbaarheid van deze bestaande datasets. Hierdoor kan op een efficiënte en betrouwbare manier worden gevolgd hoe de wijk functioneert en waar bijsturing gewenst is.

De monitoring in de exploitatiefase vormt zo een essentieel instrument om de kwaliteit van wonen, leven en ontmoeten in Uitleggebied Zuid te bewaken en om gericht te leren voor de verdere ontwikkeling van het gebied en de gemeente Dronten als geheel.

Vormgeven aan geluk



Voor wie?	Gezondheid				
	Vitale groenblauwe dooradering	Biodiversiteit	Klimaatadaptatie	Circulariteit	Gezonde leefstijl
Stedenbouw	De groenblauwe dooradering staat centraal in het masterplan. 105 m2 openbaar groen per inwoner, waarvan 45 m2 aan dorpsbos en 60 m2 openbaar groen. 3-30-300 regel Voldoen aan de wettelijke milieukwaliteitseisen Minimum 10 procent van het plangebied bestaat uit wateroppervlak	<i>Ntb.: opdracht verleend aan ecologisch bureau</i>	Maximaal 50 procent verharding in het ontwerp Per 100m2 verharding dient 11,0m3 berging bij voorkeur in de vorm van water te worden gecreëerd		STOMP ontwerpprincipes in het masterplan. Bijv. doorfietsroutes en wandelroutes in het masterplan. Aansluiten bij speelbeleidsplan voor nieuwbouw.
Ontwikkelaars	Plannen van ontwikkelaars passen binnen het masterplan. Extra punten voor een stapje meer.	<i>Ntb.: opdracht verleend aan ecologisch bureau</i>	Ontwikkelaars beargumenteren hoe hun ontwerp hittestress, droogte en waterschade tegengaat. Ontwikkelaars krijgen een hogere score bij gebruik biobased materialen Ontwikkelaars beargumenteren hoe ze het verhardingspercentage verlagen	Minimaleis MPG-score (wettelijk); maximaal € 0,8/m2/jaar bvo. Streven: maximaal 0,45 Minimumpercentage hergebruikte materialen en losmaakbaarheid	Beargumentatie van ontwikkelaars hoe zij hieraan voldoen.
Gemeentelijke organisatie		Expertise ecologisch bureau inschakelen Communicatieplan voor het betrekken van bewoners bij het beschermen van de gidssoorten. Ambassadeurs		In vergunningverlening wordt voorrang gegeven aan circulaire initiatieven / voorzieningen Inspannen om deze initiatieven aan te trekken	Inspannen voor dorpslandbouw / voedselbos / schooltuinen. Samenwerking opzoeken met Aeres en Warmonderhof Bij vergunningverlening aan ondernemers voorrang geven aan gezonde ondernemingen.

	Verbondenheid			
	Identiteit	Aansluiting op bestaande dorp	Onderlinge relaties	Ontmoeten
Stedenbouw	In het ontwerp worden gebiedseigen kenmerken behouden en/of versterkt. De wijk krijgt een duidelijke identiteit die aansluit op wat er al is in Dronten Beeldkwaliteitsplan voldoet aan het dorps karakter Beeldkwaliteitsplan sluit aan op de geschiedenis van fruitteelt	Het STOMP-ontwerp principe wordt toegepast in het masterplan. Voorzieningen binnen en buiten de wijk zijn bereikbaar volgens het STOMP principe	Het ontwerp bestaat uit buurtclusters van maximaal 150 personen De menselijke maat in acht nemen.	Aantal ontmoetingsplekken op wijk en buurt niveau Ontwerpen voor ontmoeten op masterplan niveau
Ontwikkelaars	Ontwikkelaars voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en worden uitgedaagd om op een creatieve manier de identiteit van het gebied te incorporeren	Plannen van ontwikkelaars voldoen aan het STOMP-principe	Ontwikkelaars beargumenteren hoe hun plannen bijdragen aan de onderlinge relaties van buurtbewoners. Ontwikkelaars beargumenteren hoe ze bijdragen aan de leefbaarheid.	Ontwikkelaars beargumenteren hoe wordt voldaan aan het document 'Ontwerpen voor ontmoeten', zowel formeel als informeel ontmoeten. Of andere ideeën
Gemeentelijke organisatie	Uitwerking van marketing en communicatieplan voor de wijk. Dit concept doortrekken en stimuleren in het gehele proces.	Extra inzetten op OV verbindingen. Mogelijk middels een mobiliteitshub	Gebiedsregie zet extra in op buurtactiviteiten	

Autonomie				
(Sociale) veiligheid	Toegankelijkheid	Betaalbaarheid	Deelvoorzieningen	Zorgvoorzieningen
Ontwikkelaars motiveren hoe hun ontwerp/plan bijdraagt aan sociale veiligheid. Bijvoorbeeld door semi-openbare ruimtes die sociale interactie mogelijk maken, openbare ruimtes met goed zicht op woningen. Goede verlichting en veilige fiets- en wandelroutes in het ontwerp	Ontwerp volgens STOMP principe	Woonprogramma van 30-40-30.	Aanbieders van deelauto's worden proactief benaderd om een pilot op te starten in Dronten. Ook bewoners worden aangemoedigd om zelf initiatieven te nemen op dit gebied.	Aantal zorg en welzijnsvoorzieningen per inwoner meenemen in het masterplan
	Voorzieningen zijn makkelijk per fiets of lopend te bereiken. Onderscheid tussen primaire voorzieningen, secundaire voorzieningen en tertiaire voorzieningen. En onderscheid tussen verschillende leeftijden. Specifieke aandacht voor mindervaliden in het ontwerp.	Ontwikkelaars krijgen een hogere score op passief bouwen, energiepositief bouwen	In het ontwerp wordt ruimte gereserveerd voor deelvoorzieningen, zoals een multifunctionele ruimte, thuiswerkplekken, gemeenschappelijke schuur etc. Ontwikkelaars wordt gevraagd dit te beargumenteren in hun plannen.	Ontwikkelaars worden uitgenodigd om dit mee te nemen in de plannen. Bewoners worden gestimuleerd om hier zelf initiatief in te nemen. Inzetten op begeleiding door de gemeente. Bijvoorbeeld door communicatie en beheer

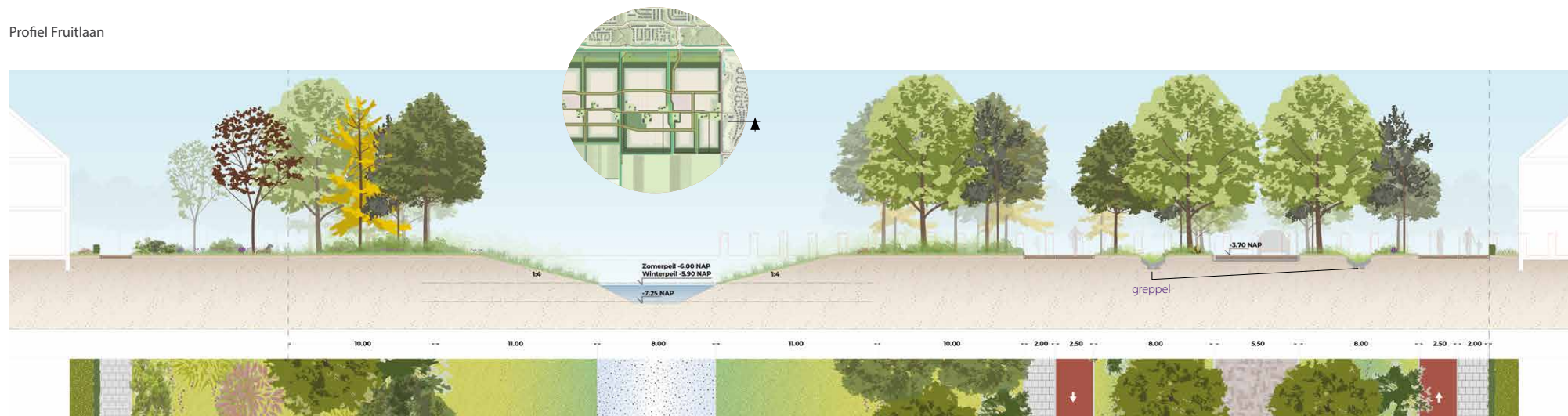
Zingeving			
Buurtinitiatief	Gemengde wijk	Innovatieve woonvormen	Bedrijvigheid
In de plannen ruimte overlaten voor eigen invulling door bewoners. Genoeg uren inramen voor het begeleiden van bewonersinitiatief	Divers woonprogramma. Levensloopbestendige woningen. Maximale clustering van woningtypes.	Ruimte in het woonprogramma voor 20 procent specials in de wijk. Flexibiliteit in omgevingsplan voor woonvormen. Capaciteit inregelen vanuit de gemeente om dit te begeleiden	Minimaal percentage BVO voor werkfuncties. Voorrang voor lokale en gezonde ondernemingen. Werkplekken in de buurt creëren. Zowel gezamenlijk, als thuiswerkplekken (bijvoorbeeld door een schuur in te richten met stroomvoorziening etc.) Boerenlint met bedrijvigheid, gezonde lokale producten, sluit goed aan op wat er al is in het dorp: voorzieningen waar Drontenaren ook specifiek voor naar Zuid komen

Bijlage

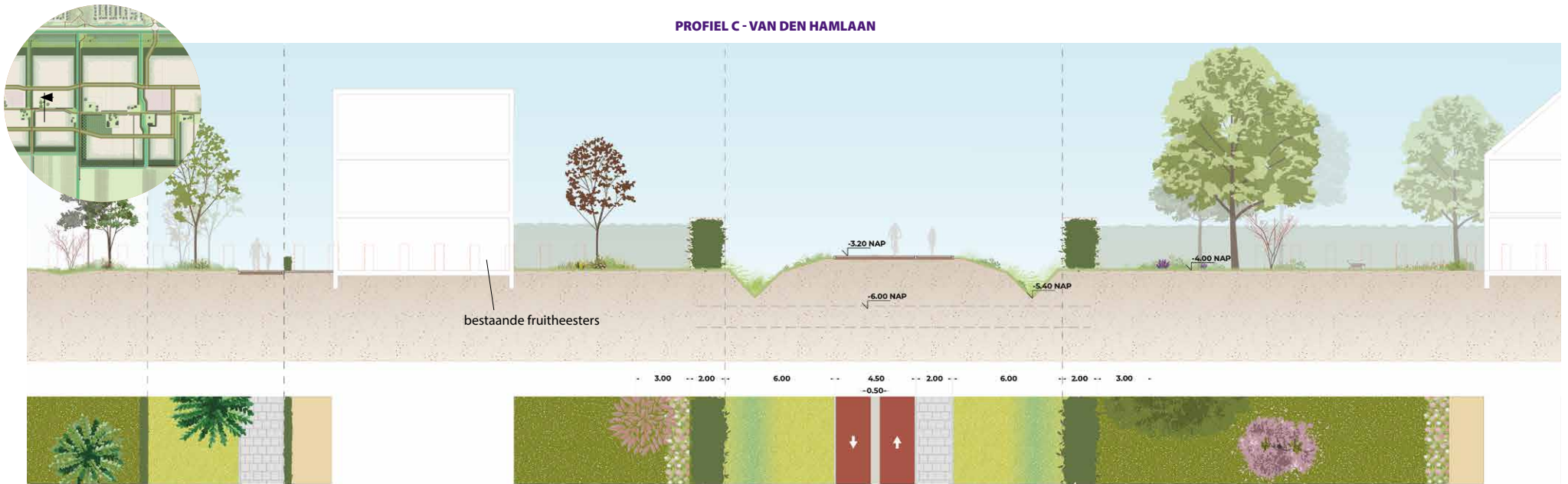
Mogelijke profielen Uitleggebied Dronten Zuid

De hierin opgenomen profielen geven een beeld van de mogelijke inrichting van de wijk. Bij de verdere uitwerking van de wijk kunnen de profielen nog wijzigen.

Profiel Fruitlaan



PROFIEL C - VAN DEN HAMLAAN



Eerste ontwerpstudie naar inrichtingsprofielen

PROFIEL D - ANSJOVISTOCHT

