

Ontwikkeldocument Woningbouwopgave

Fase 1 van een
voorverkenning voor
groeimogelijkheden



Samenvatting

De gemeente Dronten heeft de ambitie om de komende jaren flink te groeien. In november 2021 is gestart met een voorverkenning voor de woningbouwopgave. De eerste fase daarin is het ontwikkelen van een gedeeld beeld over de mogelijkheden: welke locaties kunnen onderzocht worden en hoeveel woningen kunnen er potentieel worden bijgebouwd? Vanuit dat gedeelde beeld kan nader onderzoek worden gedaan naar kansrijke ontwikkellocaties en woonconcepten, waarbij een integrale benadering met andere opgaven (natuurontwikkeling, klimaatadaptatie, werkgelegenheid, bereikbaarheid, etc.) centraal zal staan. De scope van het onderzoek richt zich op groei met een bandbreedte van 5.000 tot een maximum van 15.000 extra woningen, bovenop de huidige bouwplannen voor 3300 woningen.

Naast een ruimtelijke inventarisatie naar mogelijke ontwikkellocaties, is ook in kaart gebracht welke kwaliteiten de gemeente Dronten heeft die wellicht als leidende principes kunnen dienen voor gebiedsontwikkeling. Met name het agrarisch gebied, de groene ruimte, het dorps karakter van de kernen en de ruim opgezette wijken met ca. 20 woningen per ha. zijn belangrijke, kwalitatieve kenmerken van de gemeente Dronten.

Het resultaat van de voorverkenning is dat er in de gemeente potentieel voldoende ruimte en aanleiding is om 5.000 – 8.000 woningen toe te voegen met behoud van de huidige kwaliteiten. Binnen deze bandbreedte is het bovendien mogelijk om kwaliteit toe te voegen en het draagvlak voor voorzieningen te versterken.

Bovenop de huidige woningbouwplannen (3300 woningen) betekent dit een totale groei van tussen de 8.000 en 11.000 woningen. Op basis van dit aantal zal het inwonersaantal kunnen groeien van ca. 42.000 nu, naar 65.000 in 2050.

Op dit moment is er een aantal urgente opgaven die niet kunnen wachten tot er een plan is ontwikkeld voor de groeiopgave. Allereerst betreft het de uitbreiding van plancapaciteit op basis van de huidige Woonvisie. Op korte termijn moeten ontwikkellocaties worden voorbereid zodat er tijdens de planvorming voor de grote woningbouwopgave, ook doorgebouwd kan worden. Ten tweede zal er op korte termijn gebouwd moeten worden voor diverse bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, vluchtelingen en studenten.

De mate van groei is uiteindelijk sterk afhankelijk van de keuzes en afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot andere ruimtevragers. Groei buiten bestaand bebouwd gebied gaat namelijk altijd ten koste van andere functies zoals het agrarisch areaal. Ook het soort woningen, locaties en aanvullende voorzieningen hebben invloed op wat er uiteindelijk wel of niet mogelijk en gewenst is. Om daar meer inzicht in te verkrijgen is aanvullend onderzoek nodig. We werken daarvoor onder meer samen met de provincie Flevoland en Regio Zwolle.

Dit Ontwikkeldocument bevat nog geen visie op of keuzes voor groei, maar is slechts een weergave van de huidige situatie en een voorlopig advies over de mogelijkheden. Om de verkenning af te ronden zal de komende periode in het teken staan van aanvullend onderzoek en het inrichten van de organisatie om de planvorming mogelijk te maken. Ook zal de visie op de opgave van de nieuwe coalitie worden verwerkt, zullen samenwerkingen worden verkend en zal een eerste gesprekronde met de samenleving plaatsvinden over de ontwikkelprincipes. Met de afronding van de voorverkenning zal een visie worden gegeven op de beoogde groei en wordt een voorstel gedaan voor één of meerdere ontwikkellocaties en woonconcepten.

Inhoud

| | | | | | |
|-----|---|----|-----|--|----|
| 1. | <i>Inleiding</i> | 4 | 5.2 | <i>Gedeelde ambities</i> | 15 |
| 2. | <i>Uitgangspunten voor de opgave</i> | 5 | 5.3 | <i>Behoud van kwaliteit kernen en toevoegen nieuwe woonmilieus</i> | 15 |
| 2.1 | <i>Motie Koerhuis</i> | 5 | 5.4 | <i>Ontwikkeling van 5000- 8000 extra woningen mogelijk</i> | 16 |
| 2.2 | <i>Integrale visie op de leefomgeving</i> | 5 | 5.5 | <i>Twee kansrijke denkrichtingen</i> | 16 |
| 2.3 | <i>Procesnotitie</i> | 5 | 5.6 | <i>Zoekgebieden woningen</i> | 17 |
| 2.5 | <i>Vigerend beleid</i> | 5 | 6. | <i>Samenwerking</i> | 18 |
| 3. | <i>Nul- situatie</i> | 6 | 6.1 | <i>Spelers</i> | 18 |
| 3.1 | <i>Identiteit</i> | 6 | 6.2 | <i>Participatie samenleving</i> | 18 |
| 3.2 | <i>Woningmarkt</i> | 7 | 7. | <i>Vervolgproces</i> | 19 |
| 3.3 | <i>Projecten en plancapaciteit in Dronten</i> | 9 | 7.1 | <i>Proces – afronding voorverkenningfase</i> | 19 |
| 3.4 | <i>Regionale ontwikkelingen</i> | 10 | 7.2 | <i>Projectorganisatie en begroting</i> | 20 |
| 4. | <i>Ruimtevragers - korte termijn opgaven</i> | 11 | 7.3 | <i>Begroting</i> | 20 |
| 4.1 | <i>Plancapaciteit</i> | 11 | 7.4 | <i>Planning</i> | 20 |
| 4.2 | <i>Bijzondere doelgroepen</i> | 11 | | | |
| 4.3 | <i>Andere ruimtevragers</i> | 12 | | | |
| 5. | <i>Mogelijkheden voor een schaa sprong</i> | 14 | | | |
| 5.1 | <i>Scope</i> | 15 | | | |

1. Inleiding

Voor u ligt een Ontwikkeldocument voor de woningbouwopgave in de gemeente Dronten. Het document beschrijft de uitkomsten van een eerste voorverkenning voor een schaa sprong. Het doel van dit document is om vanuit een gedeeld beeld over de ruimtelijke – én groeipotentie, een vliegende start te kunnen maken.

Er is onderzocht welke locaties in de gemeente Dronten in aanmerking komen voor nader onderzoek naar woningbouwlocaties. Daarvoor is een inventarisatie is gemaakt op basis van huidige en geplande ruimtelijke opgaven en ruimtevragers op korte termijn. Ook is in een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat extra gerealiseerd kan worden, bovenop de huidige plancapaciteit.

Naast deze ruimtelijke inventarisatie, is in kaart gebracht welke kwaliteiten van de gemeente Dronten als leidende principes kunnen dienen voor gebiedsontwikkeling. Daarvoor is onder meer gebruikt gemaakt van recent onderzoek naar de identiteit van Dronten, de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente en de verkiezingsprogramma's.

Gebiedsontwikkelingen kunnen alleen tot stand komen in een nauwe samenwerking met vele partners. Voorliggend document bevat daarom de uitkomst van een eerste inventarisatie van mogelijke partners, stakeholders en andere spelers waarmee de samenwerking zal worden gezocht voor zover die er nog niet is.

Tot slot geeft dit document inzicht in het vervolgproces: de aanvullende onderzoeken en activiteiten die in de komende periode worden uitgevoerd om de voorverkenning te kunnen afronden én een voorstel voor de projectorganisatie die hiervoor aan de lat staat.



2. Uitgangspunten voor de opgave

De gemeente Dronten heeft de ambitie om de komende jaren extra te groeien. Allereerst wil de gemeente daarmee de kwaliteit, leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de gemeente voor de lange termijn borgen, daarnaast wil de gemeente een bijdrage leveren aan het oplossen van de landelijke woningnood. Voor deze ontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten:

2.1 Motie Koerhuis

In februari 2020 nam de Tweede Kamer de Motie Koerhuis aan, waarin de Woningnood in Nederland wordt aangehaald. In de motie is opgenomen dat de provincie Flevoland ruimte heeft voor 100.000 extra woningen. Samen met de provincie Flevoland onderzoekt Dronten de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw, inclusief de bijbehorende infrastructuur/ov, voorzieningen en natuur.

2.2 Integrale visie op de leefomgeving

De gemeente ontwikkelt in het kader van de omgevingswet een Integrale Omgevingsvisie. Het is de opvolger van de structuurvisie, waarbij in de Integrale Omgevingsvisie niet alleen een lange termijnvisie wordt beschreven

op de fysieke, maar ook op de sociale leefomgeving. De gemeente ontwikkelt deze visie op basis van de sustainable development goals (SDG's). Deze zijn vertaald naar zestien Drontense thema's. De groeiopgave zal, net als de Integrale Visie op de Leefomgeving, in lijn met deze thema's (en gerelateerde beleidsvelden) worden ontwikkeld.

2.3 Procesnotitie

In februari 2022 stelde de gemeenteraad van Dronten de procesnotitie vast voor de ontwikkeling van de Integrale Visie op de leefomgeving. Onderdeel van deze notitie is de opgave voor extra woningen in Dronten, waarbij de raad opdracht geeft voorliggend Ontwikkeldocument op te stellen dat als start van een voorverkenning kan worden gezien voor de woningbouwopgave.

2.4 Vigerend beleid

De structuurvisie Dronten 2030 is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie, die de huidige en gewenste kwaliteiten beschrijft en daarbij vooruitkijkt naar 2030. De structuurvisie zal op den duur vervangen worden door de Integrale Omgevingsvisie, maar bevat veel belangrijke informatie en aanknopingspunten voor de toekomst. Andere relevante beleidsdocumenten zijn onder meer de Woonvisie 2016-2021, omdat deze inzicht geeft in de huidige woningbouwopgave en de 'Visie en actieplan biodiversiteit, waarin natuur-inclusief ontwikkelen een belangrijk uitgangspunt is.



Figuur 1: 16 Drontense thema's op basis van de SDG's'

3. Nul- situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige stand van zaken in Dronten m.b.t. wonen in kaart gebracht. Er wordt kort ingegaan op de identiteit en bijzondere kenmerken van Dronten, de woningmarkt in zowel de gemeente Dronten als in de provincie Flevoland, de lopende projecten en de groeiambities van buurgemeenten en binnen de regio's. Het is als het ware het vertrekpunt, van waaruit de ruimtelijke verkenning is opgebouwd.

3.1 Identiteit

Dronten is een jonge, agrarische gemeente, gesticht door polderpioniers eind jaren vijftig en zestig. De pioniers hebben een belangrijke rol gespeeld in de vorming van de identiteit van het dorp. De eerste bewoners, die uit alle hoeken van het land kwamen en een gemeenschap stichtten in een nieuw landschap. Het gemeenschapsgevoel was groot en de verhalen daarover worden nog altijd breed gedeeld, ook onder jongeren. Tegelijkertijd heeft de tijd niet stil gestaan. Dronten heeft zich in de loop der decennia ontwikkeld tot een middelgrote gemeente met een dorps karakter en veel stadse voorzieningen. De gemeente groeit nog steeds en vernieuwt. En er staan nieuwe pioniers op met een visie op een duurzame toekomst voor hun gemeente.

Dronten heeft veel te bieden op het gebied van recreatie, natuur, landschap, water, sport, bedrijvigheid en wonen. Het hebben en bieden van ruimte loopt als een rode draad door de ontwikkeling van de gemeente Dronten heen. Die rode draad is in de vigerende Structuurvisie ook in de toekomst de basis voor ontwikkelingen. Het motto van de gemeente is dan ook: "Dronten geeft je de ruimte!" Uit onderzoek naar de identiteit van Dronten in 2020* blijkt dat inwoners die ruimte hoog waarderen. Daarbij gaat het primair om fysieke leefruimte, maar er worden nadrukkelijk ook andere waarden genoemd in relatie tot ruimte: zoals ruimte om te ondernemen, ruimte voor diversiteit en ruimte om jezelf te mogen zijn. Het dorps karakter in combinatie met de

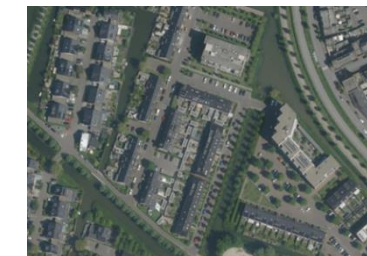
stadse voorzieningen wordt gewaardeerd. De verschillen tussen de kernen Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen komen voort uit de ligging, de omvang en de bereikbaarheid. De verschillende identiteiten van de kernen vormen volgens de Structuurvisie de kapstok waaraan (nieuwe) ontwikkelingen kunnen worden opgehangen die passen bij de sfeer/identiteit van de plek.

Kernen

Het is goed wonen in Dronten. Het ontwerp van de kernen, ruim opgezet en met veel groen is van een goede kwaliteit. De huidige woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit ééngezinshuizen met een voor- en achtertuin, georganiseerd in kleinschalige wijken en buurten met een gezonde balans van koop en huur. Er bestaat geen concentratie van sociale, maatschappelijke, of economische problemen in de wijken. Beter gezegd, Dronten heeft geen "probleemwijken". Dronten is een groeigemeente en kan doorbouwen op bestaande kwaliteiten.



Dronten, 20 woningen per ha



Leidsche Rijn, ca 40 woningen per ha



Rotterdam, 60 woningen per ha

Agrarisch- en energielandschap

Het meest kenmerkende landschap in de gemeente is ongetwijfeld dat van de open polder. Het is een uniek door de mens planmatig aangelegd landschap. Agrarische bedrijvigheid staat hier voorop. Na de drooglegging van de polder is het gebied ingericht ten behoeve van een zo efficiënt mogelijke agrarische bedrijfsvoering. Tegenwoordig is landbouw nog altijd verreweg de belangrijkste functie in het gebied en de drager van het landschap. De landbouwgrond behoort tot de beste in Nederland. Het grootschalige agrarische kerngebied draagt in sterke mate bij aan het imago en de voorbeeldfunctie van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en innovatie in de landbouw. De Aeres Hogeschool levert daaraan een belangrijke bijdrage. Gemeente Dronten is al sinds 2007 co2-neutraal, wat vooral een gevolg is van de aanwezigheid van windturbines in het agrarisch gebied.

Groenstructuur

In de oorspronkelijke structuurplannen van een halve eeuw geleden voor Oostelijk Flevoland is er een duidelijke groenstructuur uitgedacht, deze groenstructuur is vandaag de dag nog goed te herkennen. De structuur bestaat uit grote boscomplexen langs de randmeren, de bomenlanen langs de hoofdwegen, de groenstructuren in en rondom de dorpskernen, de dorpsbossen aan de zuidwestzijde van de dorpskernen, de windhagen om de fruitteeltpercelen en de erfsingels om de landbouwerven. De gemeente gaat in de structuurvisieperiode deze kenmerkende groenstructuur herstellen en doorontwikkelen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen daaraan een bijdrage leveren en bij nieuwe uitbreidingslocaties is het versterken van de kenmerkende groenstructuur uitgangspunt voor de ontwikkeling.

¹Bron: woononderzoek Flevoland 2021

² Bron: onderzoek Bureau Companen 2021

3.2 Woningmarkt

Flevoland

De bevolking in de provincie is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. De bevolking nam het sterkst toe door het positieve geboortesaldo; er worden in de provincie veel meer mensen geboren dan er overlijden. Toch is de komende jaren sprake van een aanzienlijke vergrijzing. Hoewel het aandeel oudere huishoudens lager is dan op veel andere plaatsen, is sprake van een sterke groei van het aantal 75+huishoudens. Deze groep wordt de komende vijftien jaar meer dan twee keer zo groot in de provincie. Deze ontwikkeling zet druk op voor ouderen geschikte woningen. De vraag naar appartementen en voor ouderen geschikte grondgebonden woningen neemt toe, zowel in de huursector als in de koopsector. Flevoland kent een relatief kleine voorraad appartementen. In de sociale huursector ontstaat op veel plaatsen binnen de provincie een toenemende kwalitatieve discrepantie: de vraag naar appartementen neemt toe, terwijl de vraag naar grote eengezinswoningen afneemt.

De ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de provincie komt overeen met de historische marktpositie van Flevoland. Het accent ligt op de sociale huursector en op de goedkope en middel dure koopsector. De aanvullende woningbehoefte is een uitkomst van de historische ontwikkeling van de huishoudens in de provincie. De huidige samenstelling van de woningvoorraad is in belangrijke mate sturend in de vraag die wordt aangetrokken. Huishoudens richten zich in Flevoland op de woningen die er zijn. In de Woonagenda van Flevoland (2020) is de doelstelling geformuleerd om meer diversiteit aan te brengen: dat moet zorgen voor meer diversiteit in populatie en maakt een woon- carrière binnen Flevoland gemakkelijker.¹

Gemeente Dronten

Eind 2021 bracht bureau Companen in opdracht van de gemeente Dronten de belangrijkste ontwikkelingen op de Drontense woningmarkt in kaart. Het (beknopte) onderzoek gaat onder meer in op de woningvoorraad, verhuisbewegingen en bevolkingsgroei. Enkele highlights:

- In de afgelopen vijf jaar is het aantal inwoners met ruim 1.400 personen toegenomen. Dit is een groei van circa 280 personen per jaar. Waar in de periode 2016 tot en met 2018 nog sprake was van een vertrekoverschot, wist de gemeente Dronten in 2019 en 2020 per saldo juist mensen aan te trekken.
- In absolute zin heeft Dronten de sterkste verhuisrelatie met de gemeenten Lelystad, Almere, Zwolle, Kampen en Noordoostpolder. Per saldo trekt Dronten mensen aan vanuit Lelystad en Almere en vertrekken mensen naar Kampen en Zwolle. Als we naar de ontwikkeling in tijd kijken dan valt op dat met name vanuit Almere en Lelystad steeds meer mensen naar Dronten verhuizen. De ontwikkeling van de huizenprijzen spelen hier een belangrijke rol in. Door de sterke stijging van huizenprijzen in de Randstad zien steeds meer mensen Dronten als aantrekkelijk alternatief. De trend dat jongeren steeds langer thuis blijven wonen zet door. In 2016 woonde circa 17% van de 25 tot 30-jarigen nog thuis. Op 1 januari 2021 is dit toegenomen naar 22% van deze leeftijdsgroep. Ook bij de overige leeftijdsgroepen zien we toename van het aantal thuiswonende jongeren. De (on) betaalbaarheid van het wonen speelt hier een belangrijke rol in. Jongeren die gaan studeren gaan steeds later op kamers en starters op zoek naar een zelfstandige woning moeten langer wachten op een sociale huurwoning of sparen voor een koopwoning. Dit is overigens een ontwikkeling die we in het hele land waarnemen.² Ter afronding van de verkenningsfase voor de Woningbouwopgave zal aanvullend woononderzoek worden gedaan.

3.3 Projecten en plancapaciteit in Dronten

In de Woonvisie Dronten 2016-2021 is de ambitie vastgelegd om tot 2030 in totaal 5000 woningen te bouwen, dat is per jaar 250 woningen. Hiermee wordt voorzien in de autonome groei en in een deel van de woonbehoefte van buitenaf. Op dit moment is er een plancapaciteit van ca. 3300 woningen. De Woonvisie liep tot 2021, er moeten nieuwe beleidskeuzes worden gemaakt.

| PLANCAPACITEIT WONINGBOUW (DYNAMISCH) | | | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | tot ca. 2035 | indicatie aantal appartementen | indicatie aantal grondgebonden |
| Dronten | | | |
| Hanzekwartier | ± 1500 | ± 700 | ± 800 |
| De Boeg | ± 60 | ± 40 | ± 20 |
| Palet Oost | ± 60 | | ± 60 |
| Parkresidentie | ± 110 | | ± 110 |
| Lijzijde - De Beesten | ± 30 | ± 30 | |
| Flevomanege | ± 150 | ± 40 | ± 110 |
| Ecu-terrein | ± 15 | | ± 15 |
| Centrumschil | PM | | |
| De Helling | ± 15 | ± 15 | |
| West Centrum | ± 30 | ± 30 | |
| | ± 2000 | | |
| Biddinghuizen | | | |
| Graafschap | ± 540 | ± 15 | ± 525 |
| Locatie Koetshuis | ± 20 | | |
| Tiny Houses | ± 10 | | |
| | ± 560 | | |
| Swifterbant | | | |
| Bloemenzoom | ± 10 | | ± 10 |
| Centrum - De Kombuis | ± 30 | ± 30 | |
| Swifterbant Zuid | ± 700 | ± 100 | ± 600 |
| | ± 740 | | |
| | ± 3300 totaal | | |

Figuur 3: huidige plancapaciteit



PROJECTENKAART

LEGENDA

- Woningbouwprojecten
- Vrijkomende locaties
- Gebiedsvisie in voorbereiding
- Projecten bedrijventerreinen

- NNN
- Jaargemiddelde geluidbelasting vliegveld (Lden); bij 45.000 bewegingen
- Windturbines (windplan groen + blauw); afstand tot wonen minimaal 800 m
- Locatie grootschalige zonneparken

- De nieuwe N307 - 2x2 rijstroken 100 km/uur
- Hoogspanningslijnen
- Onderstation bestaand + in aanbouw

- Ecologisch bermbeheer (Bran Visie & Beleid Actieplan Bodiversiteit)
- Natuurvriendelijk oeverbeheer

- Voorzieningen/winkels
- Zorg
- Sport
- Scholen
- Recreatie

Plancapaciteit

Op dit moment is binnen de bestaande plannen capaciteit beschikbaar voor ongeveer 3.300 nieuwe woningen. Voor de kern Dronten is binnen het Hanzekwartier sprake van relatief veel plancapaciteit voor appartementen. Ook wordt er nagedacht over potentiële inbreidingslocaties, daarmee kan de plancapaciteit nog wat worden opgehoogd. Voor met name de kern Dronten is er op korte termijn behoefte aan extra plancapaciteit voor grondgebonden woningen.

3.4 Regionale ontwikkelingen

Flevoland

Via Flevoland bouwt voor NL (project '100.000') faciliteert de provincie de bouwopgave. Samen met gemeenten zoekt zij naar mogelijkheden voor verstedelijking en kwantitatieve versnelling van de woningbouw. Wat is er nodig voor een kwalitatief goed woonaanbod met aandacht voor de kwaliteiten van wonen in Flevoland, de bestaande voorraad, betaalbaarheid, doelgroepen, woonwensen en duurzaamheid? Dat benoemt de provincie samen met gemeenten in de Flevolandse woonagenda.

Daarnaast is er een Strategische agenda Flevoland (februari 2022) in de maak, met als doel om als 'regio' afspraken te maken met het Rijk over o.a. de woonopgave. De gemeente Dronten heeft daarbij aandacht gevraagd voor het noordoosten van de Provincie, dat op het scharnierpunt ligt naar het Oosten en Regio Zwolle. Flevoland vormt immers de corridor tussen de Regio Zwolle, de vierde economische topregio van Nederland, en de Metropool Regio Amsterdam. Ook is aandacht gevraagd voor randvoorwaarden voor woningbouw zoals bereikbaarheid, onderwijs, behoud van biodiversiteit, water- en bodemkwaliteit, aantrekkelijkheid van het landschap, banen en verdienvermogen. Zonder aandacht voor deze thema's bouwen we huizen, maar ontstaat er immers geen vitale samenleving. Tot slot is opgemerkt door de gemeente Dronten dat niet op voorhand kan worden uitgegaan van 'verdichting' en meer 'stedelijke' woonmilieus conform de ambities van het Rijk, aangezien de huidige, ruim opgezette woonmilieus in Dronten met veel groen, een belangrijk onderdeel zijn van het DNA van Dronten en waarmee Dronten zich onderscheidt van andere gemeenten.

Zwolle

Regio Zwolle is een samenwerkingsverband van 22 gemeenten (waaronder gemeente Dronten) vier provincies en . In november 2019 is er in het bestuurlijk overleg MIRT tussen Rijk en Regio afgesproken om te onderzoeken op welke manier wonen en werken in de regio op de lange termijn plaats kan vinden. In dat kader wordt een verstedelijkingsstrategie opgesteld waarin wonen en

werken in samenhang met anderen opgaven wordt benaderd zoals bereikbaarheid, klimaatadaptatie, werkgelegenheid, natuur en landschap. Zo ontstaat een gedeeld beeld voor de regio dat als basis dient voor een gesprek met het Rijk over wat de regio nodig heeft. Door het samenwerkingsverband verandert er niets aan de bevoegdheden van de deelnemende overheden. De druk op de Regio Zwolle is merkbaar, vanuit de Randstad verhuizen mensen steeds verder richting het oosten. De Regio Zwolle wil tot 2050, 50.000 nieuwe woningen toevoegen en onderzoekt de mogelijkheden voor het toevoegen van 80.000 woningen. Als Regio Zwolle een schaa sprong gaat maken, dan zal er ook meer vraag naar woningen in Dronten ontstaan aangezien Dronten de verbinding is met de Metropool Regio Amsterdam.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied, waarbij de nadruk ligt op energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking en erfgoed. In de verstedelijkingsstrategie Zwolle ligt de focus in lijn met ambities van het Rijk, op verdichting rond OV- knooppunten en binnenstedelijke (her)ontwikkeling. Deze ambities sluiten maar beperkt aan bij de ontwikkelmogelijkheden in het jonge Dronten, toch liggen er ook kansen. De vervoerscapaciteit van het huidige station Dronten wordt nog niet optimaal benut, er is meer ruimte voor reizigers en uit- en overstappers en het gebied rond het station wordt inefficiënt gebruikt. De gemeente Dronten levert in die context input voor de verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle, zodat dit kan worden meegenomen in het aanbod aan het Rijk. Daarnaast wordt gemeente Dronten gefaciliteerd met het uitvoeren van een QuickScan voor mogelijke inbreidingslocaties.

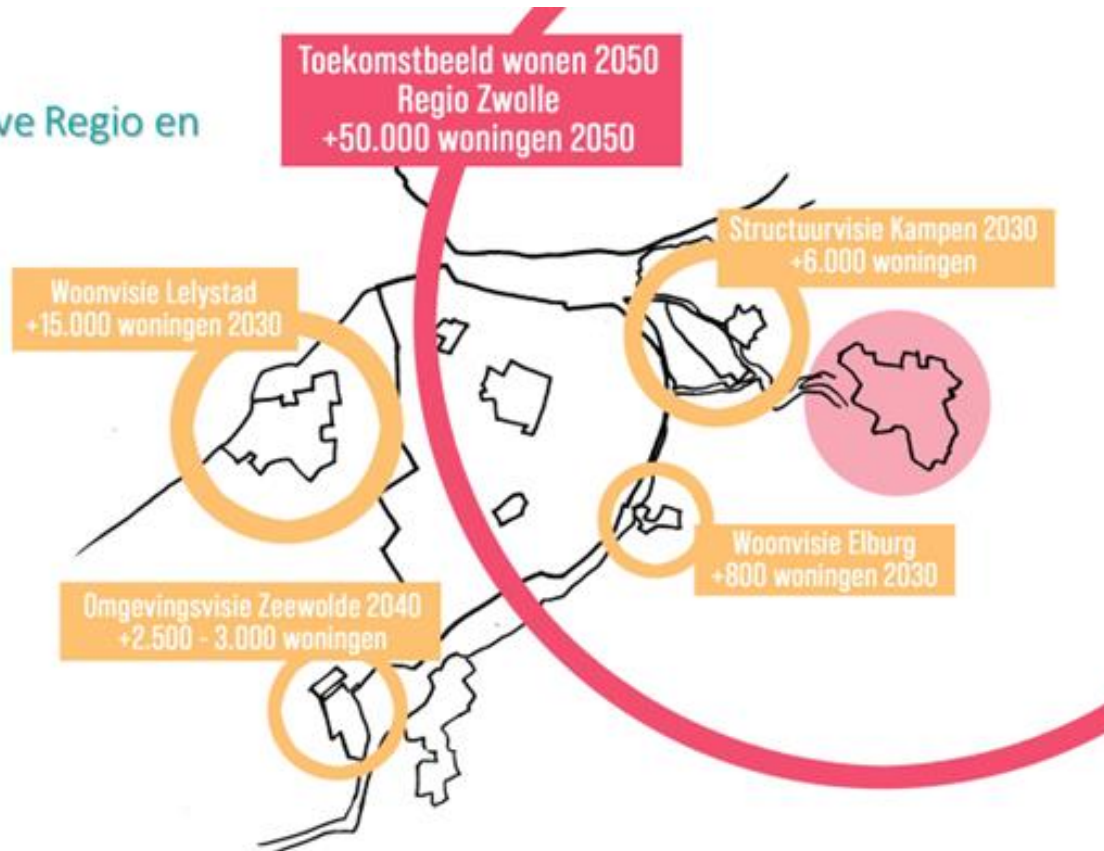
Bouwplannen in de directe omgeving

De directe buurgemeenten voorzien samen tot 2030 een groei van ongeveer 22.000 woningen. Er zijn 15.000 woningen gepland in Lelystad, 800 woningen in Elburg en 6.000 woningen (waarvan 2.500 in de bypass) in Kampen. Zeewolde kijkt in haar Omgevingsvisie door tot 2040 en voorziet een groei tussen de 2.500 en 3.000 woningen en de gemeente Noord- Oostpolder ziet de Lelylijn als kans om te onderzoeken of het mogelijk is om 5.000 extra woningen te bouwen.

Figuur 4: Woningbouwplannen in de directe omgeving

Woningbouwopgave Regio en buurgemeenten

| |
|------------------------------------|
| 2030 |
| Lelystad +15.000 |
| Elburg +800 |
| Kampen +6.000 (2.500 in bypass) |
| 2040 |
| Zeewolde +2.500 – 3.000 |
| 2050 |
| Regio Zwolle +50.000 |



De Woonagenda Flevoland richt zich op de volgende drie pijlers:

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



4. Ruimtevragers

4.1 Plancapaciteit korte termijn

Zoals beschreven in hoofdstuk drie zijn er plannen (deels in voorbereiding en deels in uitvoering) voor ca. 3.300 woningen. Dat is onvoldoende om de opgave van 5000 woningen tot 2030 te kunnen realiseren zoals beschreven in de Woonvisie. Nu een schaa sprong wordt voorbereid, zal bij het zoeken naar ontwikkellocaties rekening worden gehouden met dit tekort. Op korte termijn zullen enkele ontwikkellocaties gevonden moeten worden voor de lopende opgave, zodat gedurende de periode van voorbereiding op de planontwikkeling voor de groeiopgave, óók doorgebouwd kan worden. Daarnaast zijn er diverse opgaven om te bouwen voor bijzondere doelgroepen, die niet kunnen wachten op een visie op de groeiopgave.

4.2 Bijzondere doelgroepen

In de Woonvisie is naast de reguliere woningbouw (koop, huur en sociaal) ook de opgave beschreven ten aanzien van bijzondere doelgroepen. De gemeente onderzoekt in dat kader samen met partners de mogelijkheden voor het realiseren van flex-woningen. De urgentie hiervoor is hoog en kan niet wachten op de ontwikkeling van een ontwikkelvisie voor de extra groei van Dronten.

Arbeidsmigranten

Tot 2023 is er een tekort van 855 woningen voor arbeidsmigranten, oplopend naar 1035 in 2030. De gemeente heeft geen taakstelling in het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting maar wil marktpartijen die arbeidsmigrantenhuisvesting willen bouwen wel faciliteren.

Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders in Dronten ligt rond de 50 per jaar. De verwachting is dat de taakstelling hoger wordt, waardoor de vraag naar woningen in de sociale huursector nog harder zal toenemen. De gemeente is in gesprek met woningcorporatie OFW voor het realiseren van flex-

woningen. Hierbij is het uitgangspunt dat er een mix komt van verschillende doelgroepen binnen het woonconcept.

Studenten

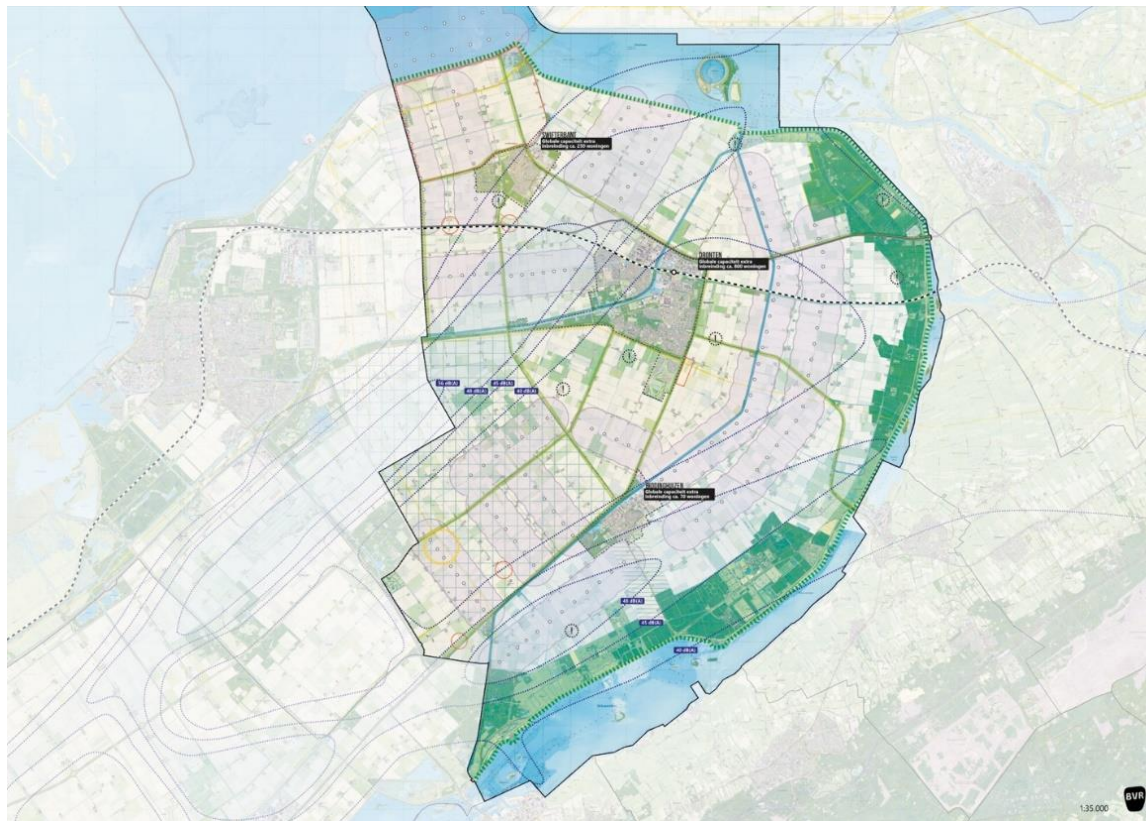
De huisvestingsopgave voor studenten op korte termijn (analyse 2020) bestaat uit het realiseren van maximaal 366 plekken op basis van de prognose van Aeres Hogeschool, het realiseren van 80 plekken ter vervanging van de studentenwoningen in Dronten-Noord en het realiseren van 72 plekken op basis van de aannames over uitwonende studenten buiten Dronten. De gemeente heeft geen taakstelling in het realiseren van studentenwoningen maar wil marktpartijen die studentencomplexen bouwen faciliteren. Vluchtelingen: door de grote instroom van asielzoekers is er landelijk een ernstig tekort aan opvangplaatsen bij het COA. Vanuit het Rijk wordt druk gelegd op gemeenten om extra opvangplaatsen voor deze asielzoekers te realiseren. Het COA wil in de gemeente Dronten een extra AZC openen voor minimaal 300 asielzoekers, voor de duur van minimaal 10-15 jaar. De gemeente verkent de mogelijkheden voor extra opvang, met daarbij de voorwaarde dat de locatie op termijn kan worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met de recente ontwikkelingen in Oekraïne kan de vraag verder toenemen.

Wonen met zorg

In februari 2022 stelde het college van Dronten het rapport Wonen met zorg vast. Voor verschillende doelgroepen is er een tekort aan huisvesting of groeit de huisvestingsopgave. Voor zorgwoningen voor ouderen (PG en 24-uurs zorg) ligt er een opgave die tot 2035 oploopt tot 210 woningen. De opgave voor geclusterde woonvormen voor ouderen loopt op tot 510 woningen in 2035. Voor doelgroepen als verstandelijk beperkten, beschermd wonen, GGZ en kwetsbare jongen loopt deze opgave tot 2035 op tot in totaal 50 zorgwoningen. Als Dronten groeit, dan groeit deze opgave mee. Enerzijds zal dus op korte termijn gewerkt moeten worden aan oplossingen, daarnaast moet worden voorgesorteerd op deze vraag, om de toekomstige huisvestingsopgaven vroegtijdig in de plancapaciteit mee te nemen.

4.3 Andere ruimtevragers

Zodra je de kernen verlaat kom je in het agrarische buitengebied. Zo goed als alle ruimte wordt hoogwaardig gebruikt. De productie van voedsel is de belangrijkste functie, de polder heeft grote strategische waarde voor Nederland. Op de vruchtbare gronden wordt hard gewerkt aan een meer duurzame vorm van landbouw en Dronten heeft met de Aeres Hogeschool een belangrijke kennisinstelling rond innovatie. Naast de productie van voedsel wordt de ruimte benut voor het opwekken van duurzame energie, natuur, het bergen en afvoeren van oppervlaktewater en recreatie. Er zijn ook onzichtbare functies die ruimte claims leggen, in de vorm van hindercontouren. Deze liggen rondom de windturbines en onder de vliegroutes van het vliegveld Lelystad. Binnen deze contouren mag je niet, of alleen onder strikte voorwaarden, wonen. Extra



Figuur 5: Ruimtevragers

RUIMTE VRAGERS

RUIMTEVRAAG

Wonen

- > 5.000 - 15.000 woningen
- > Huisvesting arbeidsmigranten
- > 855 woningen in 2023
- > 1035 woningen in 2030 (bron: Beleidsvisie studenten en arbeidsmigranten huisvesting)

Landbouw

- > Eisen aan verbetering biodiversiteit en klimaatadaptatie vanuit EU

Water

- > Waterkwaliteitsopgave (ecologie, verzilting, vervuiling)
- > Waterviligheid
- > Ondergrond en systeem in balans (buffering, klimaat)

Energie

- > Windpark groen & blauw

Groen/blauwe netwerk

- > Ecologische structuur

BELEMMERINGEN

- > Contouren windturbines windplan
- > LIB contouren Lelystad Airport

KANSEN

- > Schone kwel Veluwe
- > Agrarisch cluster met Aeres Hogeschool Dronten
- > Spoorlijn met station Dronten (2x/uur sprinter - beide richtingen)
- > Recreatieve potentie Zuidwestkant Veluwemeer/Drontermeer/Vossemeer/Ketelmeer

LEGENDA

- Jaargemiddelde geluidbelasting (Lden), 45.000 bewegingen
- 56 dB(A): Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan
- 48 dB(A): Wettelijk verplicht een afwijking te maken over de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied
- 45 dB(A): WHO-advieswaarden voor het beperken van vliegtuigeluid om nadelige gevolgen voor de gezondheid (ernstige hinder) te voorkomen
- 40 dB(A): Geen restricties

- Windturbines: afstand tot wonen 800 m

- Archeologisch waardevol gebied 2 (bron: Structuurvisie)

- Stiltegebied

- Hoogspanningslijn (+ verdubbeling lijn Lelystad-Ens)

- Zoekgebied onderstation

- Dijkzones

- Hoofstructuur groen

- Hoofstructuur water (bron: Programma Landschap van de Toekomst, Provincie)

- Zone schone kwel (bron: Waterschap)

- Natuurlijk-recreatieve zone (bron: Structuurvisie)

- Landschapontwikkeling (bron: Structuurvisie)

- Openheid landschap (bron: Bossenstrategie)

- Inbreiden huidige kernen

- Verschillende soorten initiatieven (onvolledig, niet uitputtend)

- Nieuwe locatie zweefvliegclub

5. Mogelijkheden voor een schaalsprong

Op basis van de analyse in voorgaande hoofdstukken adviseerde Bureau BVR Adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling, de gemeente Dronten over de bandbreedte van een schaalsprong en de kansen die Dronten kan verzilveren om dit op een kwalitatieve en duurzame manier te realiseren. De adviezen zijn in dit hoofdstuk beschreven.

5.1 Scope

De scope van het onderzoek naar de ruimte voor groei richt zich op een bandbreedte van 5.000 tot een maximum van 15.000 extra woningen, bovenop de huidige plancapaciteit van 3300 woningen. De kernen Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen tellen nu circa 17.000 woningen. Een maximale groeiambitie van 15.000 woningen zou dus grofweg een verdubbeling van het aantal woningen betekenen en daarmee een verdubbeling van het bebouwde gebied. De ruimte in de gemeente is echter schaars, zowel in bebouwd gebied als in het buitengebied.



Figuur 6: Luchtfoto van stobbenweg in de oostrand

5.2 Gedeelde ambities

De politieke partijen in de gemeente Dronten hebben in hun verkiezingsprogramma's 2022 ambities beschreven voor de groeiopgave. De volgende ambities worden door partijen gedeeld:

- a. Extra groeien moet mogelijk worden gemaakt, mits dat gebeurt op een kwalitatief hoogwaardige manier
- b. Focus op- en prioriteit aan betaalbare woningen, zowel huur als koop.
- c. Aandacht voor specifieke doelgroepen zoals starters, jonge gezinnen, senioren en wonen met zorg
- d. Behoud van de identiteit van de kernen
- e. Aandacht/ ruimte voor de agrarische sector

5.3 Behoud van kwaliteit kernen en toevoegen nieuwe woonmilieus

Om de identiteit van Dronten met het dorpse karakter en stadse voorzieningen te borgen voor de korte en middellange termijn is groei noodzakelijk. Groei geeft kansen voor het versterken van de huidige kwaliteiten van de woon- en leefomgeving en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Voor de langere termijn is niet met zekerheid te zeggen hoe het voorzieningenniveau zich in de kleinere kernen in de gemeente zal ontwikkelen. De hoofdkern Dronten zal voor de langere termijn in ieder geval een goed bereikbaar centrum van voorzieningen moeten blijven.

De huidige kwaliteit van de woningbouwvoorraad in de gemeente Dronten voldoet. Er is geen sprake van leegstand en geen reden om grootschalig te herstructureren. De ruime opbouw van de wijken met veel groen is van een onderscheidende kwaliteit die door inwoners wordt gewaardeerd. Inbreiding is in beperkte mate mogelijk, bijvoorbeeld waar enkele locaties van maatschappelijk vastgoed de komende jaren toe zijn aan sloop/ herontwikkeling. Het overgrote deel van de groei zal echter buiten de

bestaande kernen gerealiseerd moeten worden. Door buiten de bestaande kernen te bouwen ontstaat de kans om woonmilieus en woning-typologieën aan de voorraad toe te voegen die Dronten nog niet heeft. Het keuzepalet en de aantrekkingskracht van de gemeente voor mensen uit én ook van buiten Dronten wordt daarmee groter. Deze verbreding van de voorraad maakt ook een woon-carrière binnen Dronten beter voorstelbaar.

5.4 Ontwikkeling van 5000- 8000 extra woningen mogelijk

In de gemeente Dronten ligt potentieel voldoende ruimte en aanleiding om op een kwalitatieve wijze woningen toe te voegen aan de huidige voorraad. Een extra groei met een bandbreedte van 5.000 – 8.000 woningen lijkt, vanuit de woningbouwopgave geredeneerd, voorstelbaar in de gemeente. Bovenop de huidige plancapaciteit van 3300 woningen betekent dat een totale groei van tussen de 8.000 en 11.000 woningen. Op basis van dit aantal zal het inwonersaantal groeien van ca. 42.000 nu, naar 65.000 in 2050.

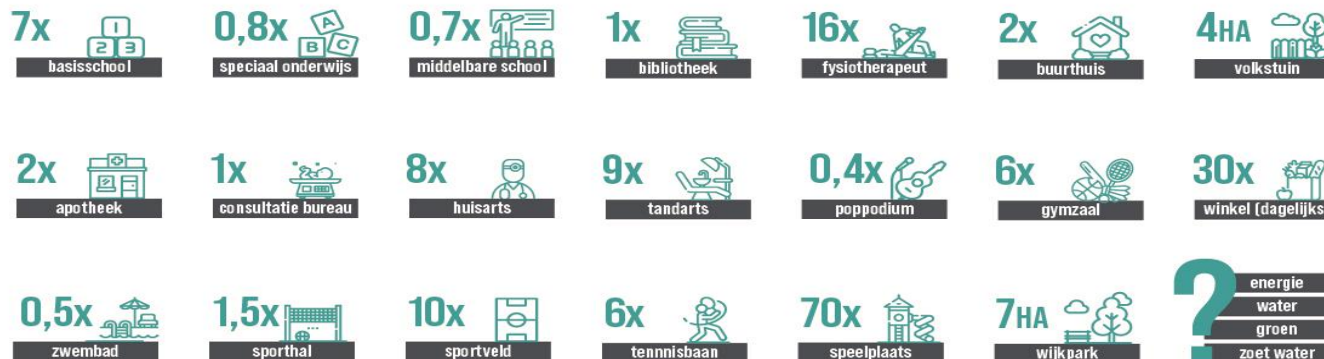
De mate van groei is sterk afhankelijk van de keuzes en afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot andere ruimtevragers. Groei buiten bestaand bebouwd gebied gaat namelijk altijd ten koste van een ander programma zoals het agrarische areaal. Ook programmering (doelgroepen), locaties en aanvullende voorzieningen hebben invloed op wat er qua woningbouw, uiteindelijk wel of niet mogelijk en gewenst is.

Om daar meer inzicht in te verkrijgen is aanvullend onderzoek nodig. Vanzelfsprekend is de mate van groei niet alleen afhankelijk van ruimtelijke mogelijkheden. De economische conjunctuur en fiscale regelgeving hebben bijvoorbeeld grote invloed op de verhuiscapaciteit van mensen. Ook de woningbouwontwikkelingen in de omgeving zoals beschreven in paragraaf 3.4 spelen een rol. Dronten zal vanuit de eigen waarden en kwaliteiten, onderscheidende concepten moeten ontwikkelen. Nader onderzoek en een goede samenwerking binnen de regio's en met buurgemeenten is daarvoor van groot belang.

Voorzieningen

Als Dronten gaat groeien, groeien de voorzieningen mee. Als je in Dronten woont wil je ook sporten, recreëren, naar school gaan of naar het theater. Je verplaatst je met de fiets, ov of met de auto door de gemeente. Het bouwen van woningen betekent dus ook het bouwen van voorzieningen, het investeren in infrastructuur, ruimte voor natuur en voor landschappelijke kwaliteit. De schaarse ruimte in de gemeente moet zo optimaal mogelijk worden benut door op te geven zo veel mogelijk met elkaar te combineren.

Figuur 7: indicatie van extra voorzieningen bij 8.000 extra woningen.



5.5 Twee kansrijke denkrichtingen

Doorbouwen op bestaande kwaliteit

- a.** Bouw door op de sterke tevredenheid en het gemeenschapsgevoel in de kernen, door letterlijk door te bouwen aan de kernen. Voor transformatie geschikte werkgebouwen zijn in het jonge Dronten beperkt aanwezig, maar er zijn wel enkele mogelijkheden die nader kunnen worden onderzocht. Denk daarbij aan mogelijk leegkomend maatschappelijk vastgoed dat kan worden her-ontwikkeld. Koester de kwaliteiten waar inwoners trots op zijn zoals de kwaliteit van het groen en de ruimte in de kernen. Grijp transformatie aan om die kwaliteiten te versterken, door herbestemming van een gebouw te koppelen aan investeringen in de openbare ruimte. Let bij inbreidingsprojecten op een gezonde balans tussen de woningbouwontwikkeling, groen, ruimte en klimaatadaptatie.
- b.** Benut het station als een gebied voor wonen en werken in een mix. Stationslocaties worden in heel Nederland aangeduid als interessante locaties voor verstedelijking. Daar kan Dronten op aanhaken. Regio Zwolle is dan een vanzelfsprekende partner. Wanneer de Lelylijn wordt aangelegd zal de Hanzelijn (lijn van Dronten) van functie veranderen, van spoor met intercityfunctie naar een meer lokale lijn. De reizigerscapaciteit zal door de komst van de Lelylijn afnemen, wat kansen biedt voor regionaal georiënteerde reizigers. Kan de Hanzelijn fungeren als lightrail met meerdere haltes? Daarnaast is het station nu vooral een station op een bedrijventerrein. Aan de zuidzijde is al sprake van een transformatie van het bedrijventerrein naar een gebied met overwegend wonen. Ook de noordzijde van het stationsgebied kan in de toekomst beter worden benut wanneer meer wonen en arbeidsintensieve bedrijven worden toegevoegd.
- c.** Benut de investering in de verbreding van de N307. De N307 wordt alleen éézijdig naar het zuiden gebruikt als directe ontsluitingsweg. Er ligt potentie om deze verbinding ook aan de noordzijde te laten koppelen aan

een uitbreiding van het gebouwd gebied van Dronten. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van de investering in het infranetwerk. Speciale aandacht is nodig voor de aanhechting op bestaand Dronten, immers de dubbele infrastructuur (Overijsselseweg en de Dronterringweg) is een brede fysieke barrière.

d. *Ontwikkelen van nieuwe kansen*

Benut de kenmerkende waterstructuren van de vaarten en tochten als nieuwe kwaliteit voor wonen. Maak het water toegankelijk door langs deze watergangen wonen te koppelen aan aantrekkelijke fiets- en wandelroutes die de randen van de polder verbinden met de kernen. Zo kan de recreatieve kwaliteit van de meren en het bos sterker worden verbonden aan de kernen. Ook ligt langs de vaarten een grote kans om bij te dragen aan opgaven met betrekking tot biodiversiteit, klimaatadaptatie en waterkwaliteit. Het Waterschap en natuurorganisaties zijn partners die kunnen helpen deze kansen optimaal te benutten.

- e.** Benut de maatschappelijke opgaven om meer natuur en landschap te maken voor nieuwe woonmilieus. De opgave van de provincie om veel meer bos te maken, de versterking van het landschap, de biodiversiteit, de circulariteit en klimaatverandering) zijn voorbeelden van kansen die Dronten kan aangrijpen om de groeiambitie kwalitatief in te vullen en onderscheidende woonconcepten te ontwikkelen. Haak daarbij aan op het programma aan de overkant van het water zoals de uitbreiding van Kampen in de Bypass of de historische vesting in Elburg. Bouw samen met de buurgemeenten en de provincie aan een aantrekkelijke regio met een breed palet aan woonmilieus in nieuw landschap.

5.6 Zoekgebieden woningen

Binnen de potentiële locaties voor gebiedsontwikkelingen ligt een beperkt aantal locaties waar daadwerkelijk woningen kunnen worden gebouwd. Overige locaties kunnen wel onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld natuurontwikkeling, fietspaden, bedrijvigheid). Naar verwachting is er in Swifterbant potentie voor maximaal 1.100 extra woningen bovenop de huidige plannen voor Swifterbant Zuid. In Biddinghuizen kunnen er naar verwachting maximaal 800 extra woningen worden gebouwd. Onderzocht zal worden hoe de potentie die er is, optimaal kan worden benut. In en om de kern Dronten is er meer ruimte. Behalve de locaties rond de kernen, zal onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om nieuwe woonmilieus toe te voegen langs het water en in de groene randen.



Figuur 8: zoekgebieden woningbouwontwikkeling

6. Samenwerking

Er liggen kansen om met de groei van Dronten naast de eigen behoefte een significante bijdrage te leveren aan de landelijke woningbouwopgave. De gemeente Dronten staat niet alleen voor deze opgave maar is onderdeel van twee dynamische regio's waarin ambitieuze woningbouwopgaven liggen. Als Dronten de groeiopgave serieus neemt zal stevig moeten worden ingezet op de samenwerking met deze regio's én met buurgemeenten. Zo kan met elkaar gewerkt worden aan een divers en complementierend aanbod in woningen. Dronten kan daarin een onderscheidende bijdrage leveren en tegelijkertijd de eigenheid koesteren.

6.1 Spelers

Het Rijk, Flevoland en Regio Zwolle, buurgemeenten, het waterschap, initiatiefnemers, grondeigenaren, belangenorganisaties, inwoners, ondernemers, woningcorporatie OFW en maatschappelijke organisaties: het zijn allemaal belangrijke spelers in de groeiopgave van de gemeente Dronten. Diverse samenwerkingen zijn de afgelopen periode al geïntensiveerd, andere samenwerkingen zijn net opgestart of zullen in de komende periode worden opgestart.

6.2 Participatie

Inwoners en ondernemers hebben veel lokale kennis, ideeën, visies en belangen. Het is van groot belang hen te betrekken bij de planvorming, zodat zowel de ruimtelijke kwaliteit als ook de maatschappelijke waarde kan worden vergroot. In deze verkennende fase waarin de mogelijkheden voor ontwikkeling nog worden onderzocht, is een gedetailleerd gesprek met de samenleving nog niet mogelijk. In deze fase kan wel aan inwoners worden gevraagd wat zij belangrijk vinden als Dronten gaat groeien.

Tussen maart en mei wordt de eerste consulterende gespreksronde uitgevoerd. De opbrengst hiervan zal benut worden als input voor het uitwerken van

leidende

principes voor de groeiopgave. Aan de samenleving zal onder meer gevraagd worden welke kansen er worden gezien om kwaliteit toe te voegen en welke eventuele zorgen er zijn. Ook zal worden ingegaan op het behoud van de identiteit van de gemeente: wat is precies "het dorps karakter"? Wat moet precies behouden blijven en hoe kunnen we die wensen meenemen bij het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten?

6.3

Interne samenwerking

Specifieke aandacht zal worden besteed aan de samenhang van de groeiopgave met de ontwikkeling van de Integrale Visie op de leefomgeving. De projectteams van beide opgaven werken samen zodat de visie op groei zal passen binnen de Integrale Visie. Omdat de ontwikkeling van de Integrale Visie alle beleidsvelden raakt en daarom een langere doorlooptijd heeft dan de ontwikkelvisie op de woningbouwopgave zal een inspanning moeten worden geleverd om te voorkomen dat de plannen voor woningbouw onnodig vertraging oplopen. De 16 Drontense principes op basis van de SDG's en efficiënte overlegstructuur zullen daarbij behulpzaam zijn.

7. Vervolgproces

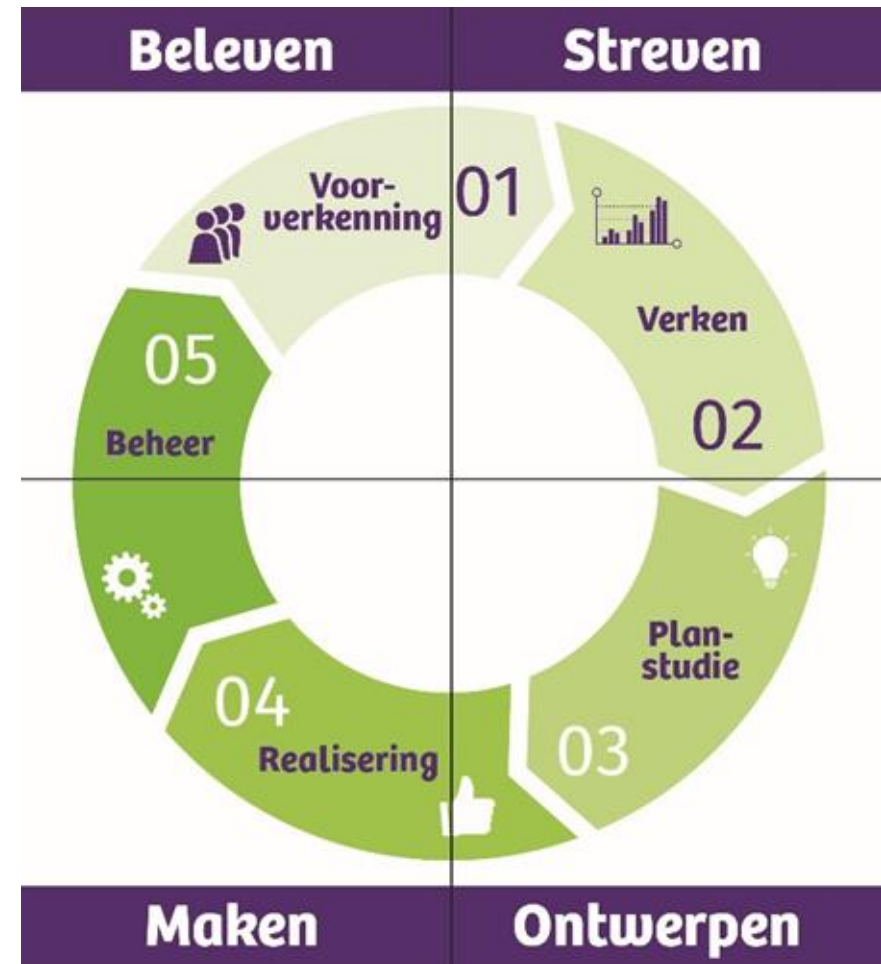
Voorliggend document is het resultaat van de eerste fase van de voorverkenning voor de Woningbouwopgave in Dronten. We hebben in kaart gebracht hoeveel groei er mogelijk is met behoud en mogelijk versterken van de Drontense kwaliteiten. We hebben ook in kaart gebracht welke gebieden niet in aanmerking komen voor een haalbaarheidsonderzoek en waar groei eventueel wél mogelijk. In dit hoofdstuk is beschreven wat er nodig is om de voorverkenning te kunnen afronden.

7.1 Afronding voorverkenning

Om de voorverkenning af te kunnen ronden zal een projectorganisatie worden ingericht en specialisten worden aangetrokken. De ruimtelijke en financiële mogelijkheden worden nader onderzocht, er wordt een risico- en kansen analyse gemaakt, samenwerkingen worden geïntensiveerd of waar nodig opgestart en er zal een eerste gesprekrunde met de samenleving plaatsvinden. Ook zal de visie op de opgave uit het nieuwe coalitieakkoord worden verwerkt. Met de afronding van de voorverkenning kan een voorstel worden gedaan voor ontwikkellocaties en leidende principes voor de gebiedsontwikkeling.

Resultaat Voorverkenning

- Voorstel voor ontwikkellocaties, incl. mogelijke locaties voor uitbreiden plancapaciteit korte termijn
- Voorstel voor leidende principes/ visie op de woningbouwopgave, waarop initiatieven getoetst kunnen worden
- Projectplan (o.a. projectdoelen, scope, spelers, governance, financiering en samenhang met de ontwikkeling van de Integrale Visie)
- 2e ronde participatie met raad en samenleving over leidende principes en scenario's.



7.2 Projectorganisatie

Met een compact Kernteam en met ondersteuning van een (intern) adviesteam en stedenbouwkundig/ landschapsbureau zal de komende zes maanden de verkenningsfase worden afgerond.

Samenstelling projectorganisatie:

- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder gebiedsontwikkeling
- Ambtelijk opdrachtgever: teammanager gebiedsontwikkeling
- Ambtelijk Kernteam: Projectleider, Planoloog, Landschapsarchitect, stedenbouwkundige, adviseur wonen, project- assistent, adviseur omgevingscommunicatie.
- Adviesteam: adviseur duurzaamheid, planeconoom, planjurist, verkeerskundige.

7.3 Begroting

Voor de afronding van de voorverkenning wordt €230.000 gereserveerd. Deze reservering wordt gedekt uit de volgende bestemmingsreserve en opgenomen in de Kadernota 2023.

7.4 Planning

De doorlooptijd van deze fase is 4- 6 maanden, vanaf het moment dat een projectteam beschikbaar is. Wanneer op korte termijn succesvol projectteamleden kunnen gevonden en in april gestart kan worden met de werkzaamheden, zal naar verwachting kort na de zomer het resultaat kunnen worden opgeleverd aan het college.



Opdrachtgever: Gemeente Dronten

Titel rapport: Gemeente Dronten, Ontwikkeldocument Woningbouwopgave 2022

Rapporttype: Eindrapportage

Rapportnummer:

Datum: 15 maart 2022

Contactpersoon opdrachtgever: Margo van Staveren

Projectteam GO: Jeannet Tijmsma, Rosalie van Ruler, Gerko Nitrauw, Geert Gielen, Erwin Zwaan, Ed Gijsen, Arry Beens

Met ondersteuning van: stedenbouwkundig bureau BVR

Beknopte inhoud: De gemeente Dronten groeit. Dit document bevat de resultaten van de start van de voorverkenning voor de woningbouwopgave. Het doel van dit document is het ontwikkelen van een gedeeld beeld over de mogelijkheden, zowel ruimtelijk als in aantallen woningen. Dat gedeelde beeld wordt benut als uitgangspunt voor nader onderzoek naar kansrijke ontwikkellocaties en woonconcepten.