

Gemeenteraad van Dronten

Datum	12 oktober 2021
Kenmerk	5612
Contactpersoon	Mienie van Koningshoven
Onderwerp	Raadsinformatiebrief Gezondheidscentrum Biddinghuizen

Leden van de raad,

Begin dit jaar hebben wij u geconsulteerd of uw raad een positieve grondhouding aan wilt nemen ten aanzien van de realisatie van een nieuw gezondheidscentrum op de locatie “Koetshuis” in Biddinghuizen. Uw heeft hierop positief gereageerd.

Deze ontwikkeling is niet alleen van belang voor de inwoners, maar ook voor het beeld van de entree van het dorp Biddinghuizen. De transformatie van de A-locatie “Koetshuis” dient niet alleen de entree van het dorp te verfraaien, maar ook toekomstbestendig te worden ingericht. In dit kader informeren wij u over de stand van zaken en de stappen die hierin worden gezet, maar ook in welke stappen uw raad t.z.t. om bestuurlijke besluitvorming wordt gevraagd.

Uitwerking kaders

Stedenbouwkundig

Er is een stedenbouwkundige visie opgesteld en aan het college voorgelegd ter besluitvorming. Deze stedenbouwkundige visie is breed opgesteld en geeft ook al richting voor omliggende gebieden, deze worden nog nader uitgewerkt in bijgevoegd concept stedenbouwkundige visie, die mogelijk toekomstig van een andere invulling worden voorzien. Hierbij is het behoud van een aantrekkelijke entree voor Biddinghuizen het uitgangspunt. Tevens is er met oog op de klimaatadaptatie extra aandacht voor Groen in de openbare verblijfsruimten. Verkeerskundig is het versterken van de veiligheid door goede verkeersbewegingen een aandachtspunt. De vastgestelde stedenbouwkundige visie sluiten wij ter informatie bij. Met de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie kan de initiatiefnemer een massastudie voor de locatie laten opstellen. Deze massastudie zal t.z.t. aan uw raad ter besluitvorming worden aangeboden.

Woonbeleid

In de gemeentelijke Woonvisie 2016-2021 “Groeien met kwaliteit” is aangegeven dat inbreidingslocaties nabij wijk- en dorpscentra bij voorkeur ingezet worden voor het realiseren van woningbouwprojecten voor medioren en senioren. De locatie Koetshuis is uiteraard zo’n (schaarse) locatie. Door te kiezen voor een combinatie van een

Bijlage(n):

gezondheidscentrum met daarboven appartementen, wordt deze schaarse ruimte efficiënt ingevuld. Voor de op te stellen massastudie wordt dit als kader meegegeven. Woningcorporatie OFW heeft vorig jaar de wens uitgesproken om te komen tot een “2e Tas” in Biddinghuizen; dit is vastgelegd in de prestatieafspraken (dec. 2020). Programmatisch wordt daarom voorgesteld primair de mogelijkheid te onderzoeken tot realisatie in het sociale huur segment. Dit zou een goede toevoeging zijn voor Biddinghuizen. Daarbij is het advies met OFW te bespreken of een combinatie met een klein aantal middeldure huur- of koopwoningen mogelijk (verruiming Woningwet) danwel markttechnisch haalbaar is .

Bestaande voorzieningen

Conform uw wens wordt de voorziening van inloophuis De Kans behouden. Samen met de vertegenwoordigers van De Kans en de Maatschap wordt de nadere uitwerking ervan afgestemd. Ten aanzien van het “Trafohuisje” wordt de mogelijkheid van verplaatsing besproken. Mocht een verplaatsing niet mogelijk zijn dan wordt inbedding van het “Trafohuisje” in de ontwikkeling onderzocht.

Participatie en Samenwerking

In het kader van participatie worden actief alle externe belangen/belanghebbenden in kaart gebracht en breed de communicatie opgestart. In een dergelijke ontwikkeling is een breed gedragen acceptatie van de totale ontwikkeling wenselijk en dit wordt als uitgangspunt meegenomen.

Vanuit het project GCB wordt tevens de verbinding gezocht met de uitwerking Centrumplannen Biddinghuizen. Een goede afstemming met het herzien van de verblijfsruimte op de locatie “Koetshuis” is hierin gewenst.

Ruimtelijke ordening

Zoals in voornoemde consultatiebrief al is aangegeven dient voor de beoogde ontwikkeling de huidige bestemming te worden gewijzigd. Nu recent de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld, is de verwachting dat een reguliere bestemmingswijzigingsprocedure kan worden aangehouden. Een beeldkwaliteitsplan opstellen maakt daar onderdeel van uit. De start van deze procedure om de bestemming te wijzigen zal ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Financiën

De verkoop van de locatie Koetshuis wordt als reguliere grondverkoop beschouwd. Hierbij wordt de benodigde grond voor de ontwikkeling aan de initiatiefnemer verkocht en blijft de gemeente verantwoordelijk voor de openbare inrichting. De groen invulling, in het kader van klimaatadaptatie, is hierin een aandachtspunt.

Om de regie op de totaal ontwikkeling te behouden wordt ter zijner tijd een grondexploitatie opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd. In voorbereiding hierop wordt aan uw raad een voorbereidingskrediet aangevraagd via raadsvoorstel zaaknummer 60650.



Planning

Als de uitwerking zoals hierboven wordt omschreven, conform de ingeschatte planning verloopt, dan worden de voorstellen t.a.v. de Massastudie, GREX en RO-wijziging in het voorjaar van 2022 aan uw raad ter besluitvorming aangeboden.

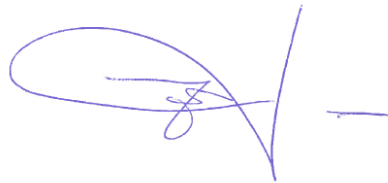
Wij hopen dat wij u op dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van Dronten



drs. T. van Lenthe
secretaris



drs. J.P. Gebben
burgemeester



Stedenbouwkundige visie en uitgangspunten

Onderwerp	Visie op gebied rondom Het Koetshuis in Biddinghuizen
Datum	27 mei 2021 concept
Opsteller	[naam]
Aan	Gemeente Dronten, Mw. Mienie van Koningshoven



afb 1 huidige topografische situatie afkomstig uit QGIS

aanleiding

In Biddinghuizen, gemeente Dronten, is binnen het college een positieve grondhouding om het gezondheidscentrum van Biddinghuizen te verplaatsen naar de voormalige locatie van het vrijgekomen buurthuis 'Het Koetshuis'. Deze vrijgekomen plek in het centrum leent zich goed voor een maatschappelijke functie in de vorm van een gezondheidscentrum. Doordat er in de nabije toekomst rondom Het Koetshuis meer herontwikkelingen worden verwacht, is er behoefte aan een visie van een groter gebied - in afbeelding 2 aangemerkt met 'studiegebied'. De gemeente Dronten vraagt Het Oversticht ruimtelijke randvoorwaarden aan te geven opdat samenhang in dit centrumgebied van Biddinghuizen gewaarborgd blijft.

huidige situatie



afb 2 luchtfoto met onderzoeksgebied afkomstig uit QGIS

Het studiegebied grenst aan de noordzijde aan het winkelcentrum van Biddinghuizen waar recentelijk woningbouw is toegevoegd tot drie bouwlagen. Direct aangrenzend aan het winkelcentrum is - ook recentelijk - De Tas ontwikkeld, een woongebouw van drie bouwlagen.

Aan de westzijde van het studiegebied zal het buurthuis op gaan in een MultiFunctioneel Gebouw MFG2 op de plaats van de kerk. Eerder is MFG1 ontwikkeld in de vorm van drie basisscholen, de bieb en de kinderopvang. De MFG's richten zich met hun hoofdentree op een gemeenschappelijk (parkeer)plein.

Het studiegebied is in te delen in vier onderdelen.

1. Het Koetshuis

Het bestaande gebouw komt te vervallen, waarmee dit de beoogde locatie is voor het gezondheidscentrum.

2. Centraal parkeerplein

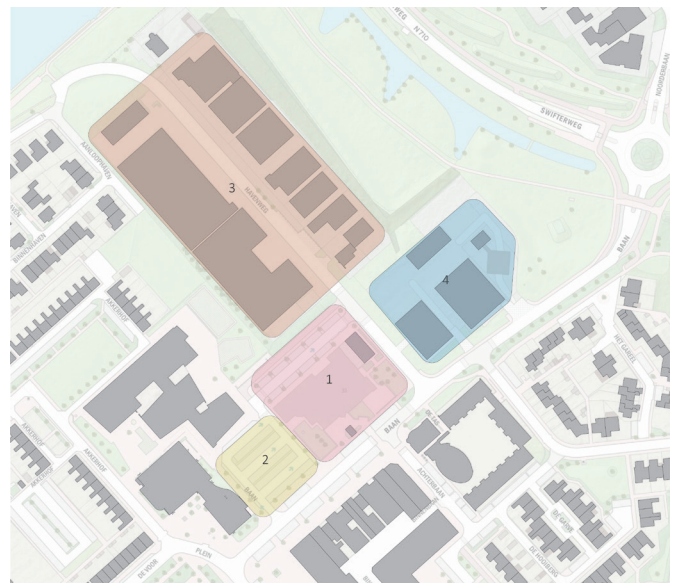
Onlangs aangelegd parkeerplein bestemd voor de aangrenzende functies.

3. Havenweg

Bedrijventerrein welke mogelijk in de toekomst zal worden vervangen voor woningbouw. In verband met de in gang gezette ontwikkeling van de Graafschap zal dit naar verwachting niet op korte termijn aan de orde zijn.

4. Entree gebied vanaf de N710

Huidige bezinestation met wasstraat en bedrijfsruimten die momenteel de entree tot het centrum van Biddinghuizen bepalen.



afb 3 onderverdeling studiegebied

historie

Na drooglegging van het IJsselmeer om Oostelijk Flevoland te ontginnen is vanaf 1963 vorm gegeven aan het meest zuidelijk gelegen dorp Biddinghuizen. Het grenst aan de zuidoever van Hoofdvaart 1 die van Ketelhaven naar de Harderhaven (Harderwijk) loopt. Momenteel loopt deze bij Biddinghuizen parallel aan de Biddingringweg N305 van Dronten naar Almere. Ten noorden van de Swifterweg werd langs de Hoofdvaart 1 eerst een silo gebouwd, waarna dit gebied door ontwikkeld is tot bedrijven terrein Middenland. Ten zuiden van de Swifterweg is parallel langs de Vaart richting het zuiden het dorp gegroeid. Er is een orthogonale structuur ontworpen en een groen casco aangelegd. Bij de entree vanaf de Swifterweg zijn eerst de centrale functies ontwikkeld en loopt de Baan recht tegen het Plein waaraan kerkelijk centrum De Voorhof is opgericht.

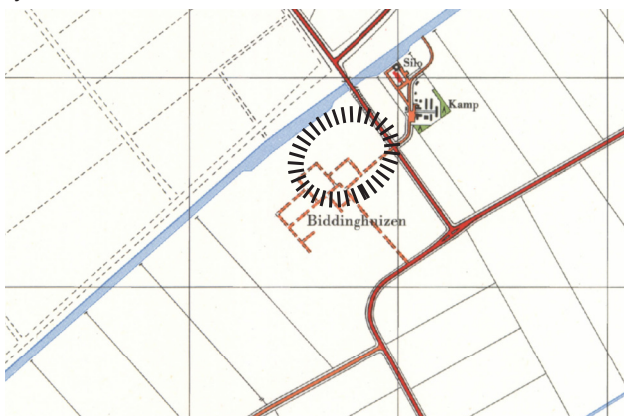
Aan de zuidwest zijde van de Swifterweg, loopt parallel de Havenweg. Deze ontsluit de aangelegde haven en wordt begeleid door bedrijfspanden/opslagloodsen. Tot op heden vormt dit een kenmerkend ensemble van schuren met gemetselde begane grond, houten topgevels en zadelkappen loodrecht op de Havenweg. Er is een groene zone van ruim 35 meter aangehouden tot de eerste woonbebouwing. Na ontwikkeling van de Kaai - op de plaats van de haven - is deze groenzone voor het grootste deel vervallen. Alleen aan het eind van de weg Aanloophaven is deze nog aanwezig.



afb. 4 1900



afb. 5 1962



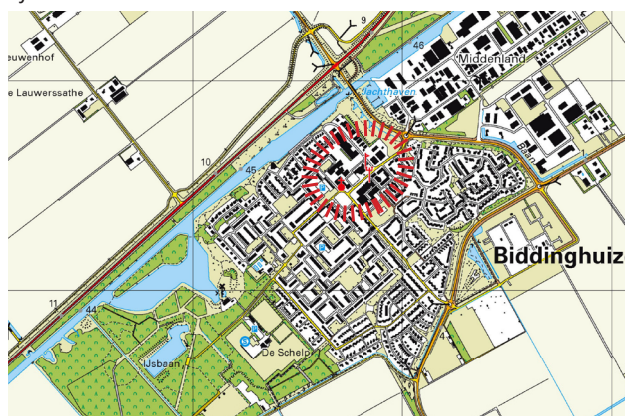
afb. 6 1971



afb. 7 1973



afb. 8 1988



afb. 9 2015

Omdat aan de westzijde het dorp is begrensd door sportpark De Schelp en het recreatieterrein wordt halverwege de jaren '80 woonwijk De Baan aan de zuidoostzijde ontwikkeld. Hiervoor wordt de Swifterweg omgelegd met een rotonde en de Baan richting de Oldenbroekerweg. Daarna worden de uitbreidingen met name verder zuidwaarts gezocht met Het Bremerpark en de huidige uitbreiding van De Graafschap aan de zuidzijde van de Oldenbroekerweg N709.

beleid

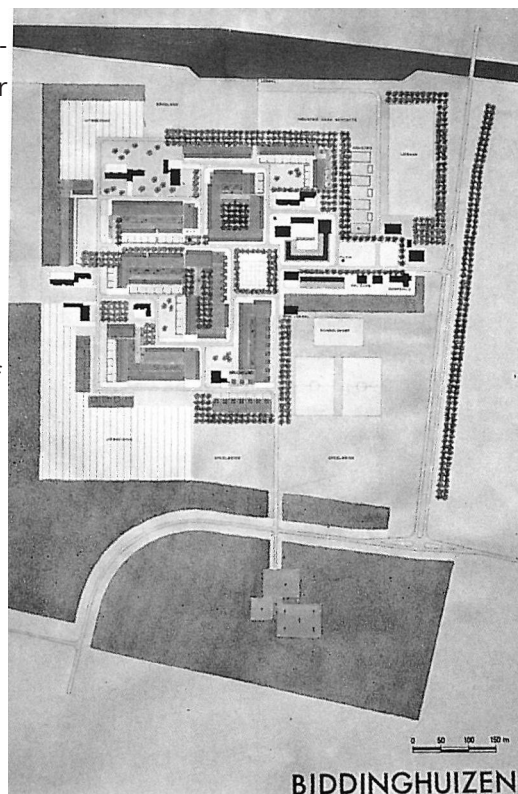
Structuurvisie Dronten 2030

Levendigheid van het dorp, instant houden van het voorzieningenniveau, meer recreanten naar het dorp trekken. Er wordt aandacht gevestigd op het ruimtelijke erfgoed; gebouwen, stedenbouwkundige structuren of ensembles (stratenpatronen en bouwblokken), groenstructuren, water, infrastructuur en ordeningsprincipes. Het is belangrijk voor de identiteit van de kernen dat het erfgoed - en daarmee de ontstaansgeschiedenis - behouden blijft.

Ruimtelijk erfgoed in de kernen van de Gemeente Dronten, 2010

Deze kern is ontworpen door ir. R. Hajema uit Assen. Beïnvloed door het Nieuwe Bouwen kreeg de kern een opzet met een min of meer rechthoekig patroon, waarin de straten loodrecht op elkaar staan (orthogonaal grid).

Biddinghuizen was aanvankelijk bedoeld als agrarisch dorp en de daarbij behorende voorzieningen. Rond 1960 was het plan om in Biddinghuizen 380 woningen te bouwen. In 1963 werd een bijstelling van de plannen gemaakt en werd het aantal woningen verdubbeld tot 700. De uitbreiding vond plaats naar het zuiden en sloot goed aan bij het plan van Hajema. De manier van de bestaande aaneenschakeling van ruimten werd doorgezet. Na de instelling van de gemeente Dronten in 1972 werd ingezet op 7.000



afb. 10. Plan uit 1961

inwoners in het jaar 2000. Vervolgens vond de groei plaats naar het oosten, werd de doorgaande weg verlegd en het industrieterrein op een andere manier ontsloten.

De entree tot de kern vormt in Biddinghuizen een beeldbepalende zone, met de combinatie groene toegangsweg, bedrijventerrein en (jacht)haventje. Deze zone wordt gemarkeerd met een opvallende, transparante tractorshowroom, die gelijk duidelijk maakt wat het bedoelde gezicht was van de kern: een woonomgeving voor landarbeiders. Deze entree vormt de opmaat tot het centrum met een ingetogen winkelcentrum, een kerkelijk centrum en een centraal plein. De cultuurhistorisch waardevolle hoofdstructuren in de kern bestaan uit de ontsluitingswegen de Baan en de Dreef, met de aangrenzende bebouwing, groenstructuren en het dorpsbos. De tractorshowroom, de ruimtelijke structuur van de eerste aanleg (Baan) worden daarbij als beeldbepalend en



afb. 11 het winkelcentrum langs de Baan



afb. 12 Tractorshowroom aan de Baan

cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Met beeldbepalende oude woon-/winkelcentrum met de bijbehorende groenstructuren.

Woonvisie 2016-2021 Groeien met kwaliteit

In Swifterbant en Biddinghuizen ligt het aandeel vrije ruimte hoger om meer maatwerk te kunnen bieden in relatie tot de vraag. Het aandeel huur- en seniorenhuurappartementen is voor Biddinghuizen laag omdat er de afgelopen jaren al diverse toevoegingen in dit segment zijn gerealiseerd.

Vanuit wonen is de wens extra appartementen te ontwikkelen; aantallen hangen sterk samen met stedenbouwkundige kaders. Globaal zou 20-25 appartementen als uitgangspunt aangehouden kunnen worden. Doelgroep hierbij is huur (sociaal) of koop (nader te bepalen) voor 55+.

Bestemmingsplan

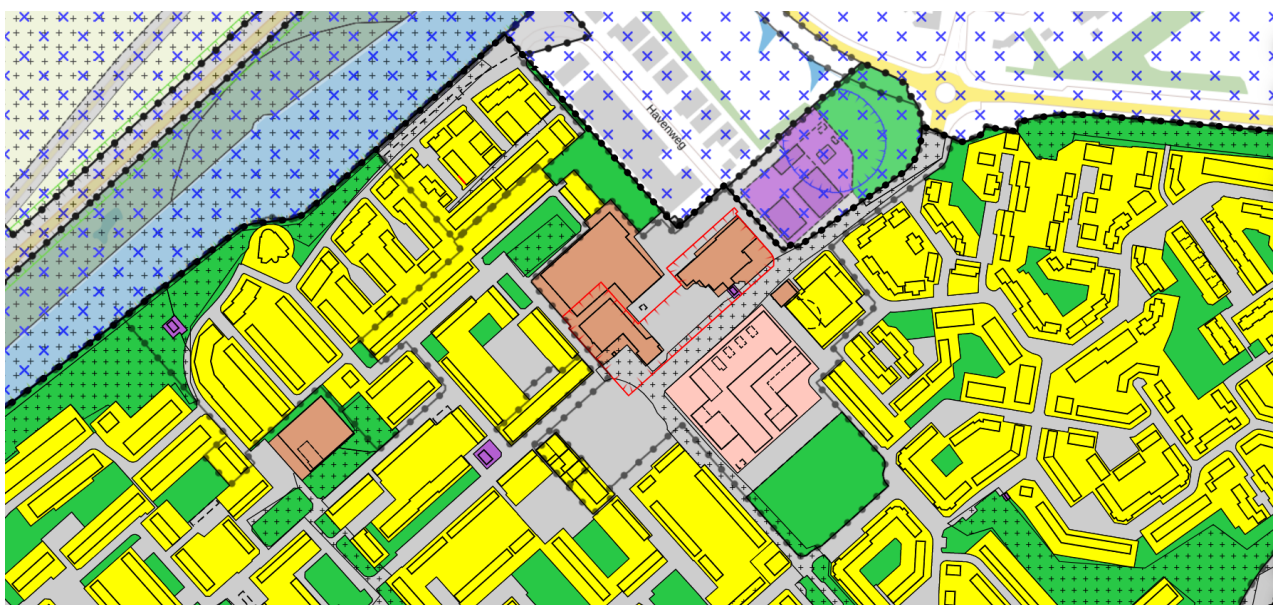
De bestemming van het Koetshuis is Maatschappelijk met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het valt onder wetgeviingszone - wijzigingsgebied 4, wat betekent dat B&W onder voorwaarden kan afwijken van de aangemerkte bestemming met betrekking tot het uitwisselen van de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer-Verblijf maar niet bij toevoeging van woningbouw. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt de bevoegdheid voor B&W.

De cultuurhistorisch beeldbepalende ruimtelijke structuur van De Baan is vastgelegd in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' waarin o.a. bouwbeperkingen zijn opgenomen in die zone.

De bestemming van het centrale parkeerplein is Verkeer en valt tevens onder wijzigingsgebied 4.

De Havenweg ter hoogte van het Koetshuis valt binnen het bestemmingsplan Woongebieden en heeft daar de bestemming Verkeer-Verblijf.

De bestemming van het entreegebied valt binnen het bestemmingsplan Biddinghuizen Centrum en is bestemd als Bedrijf met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Hierin is ook de specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf beschreven.



afb. 13 bestemmingsplan 2019

Welstandsnota 2013

Het Koetshuis en het parkeerplein vallen binnen beeldbepalend Centrum gebied 3b. Waarbij herstructurering van de entree, de begeleiding van de Baan, maar ook de hechting met het omringende gebied als nieuwe kansen worden gezien.

De Havenweg en de entree vallen onder bedrijventerreinen 7b. Hierin wordt aangemerkt dat de bedrijven aan de Havenweg op termijn zullen worden vervangen voor woningbouw. In verband met de in gang gezette ontwikkeling van de Graafschap zal dit naar verwachting niet op korte termijn aan de orde zijn. Voor de bebouwing langs De Baan is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.

waardering

Volgens het rapport *Leefbaarheid in Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant* uit 2014 valt op te maken dat het centrum van Biddinghuizen gemiddeld positief wordt gewaardeerd. Gewenste verbeteringen worden gewenst in het winkelaanbod, samenstelling van de bevolking, overlast van onder andere verkeer. Het culturele aanbod - en de waardering hiervoor - is meer gestegen. In de afgelopen zeven jaar hebben zich vele veranderingen en verbeteringen in het dorp voorgedaan onder andere gebaseerd op deze punten. Het punt van verkeer vraagt en heeft nog steeds de aandacht voor verbetering.

Binnen het plangebied worden voor de vier deelgebieden verschillende aspecten gewaardeerd en zijn er verbeteringen denkbaar:

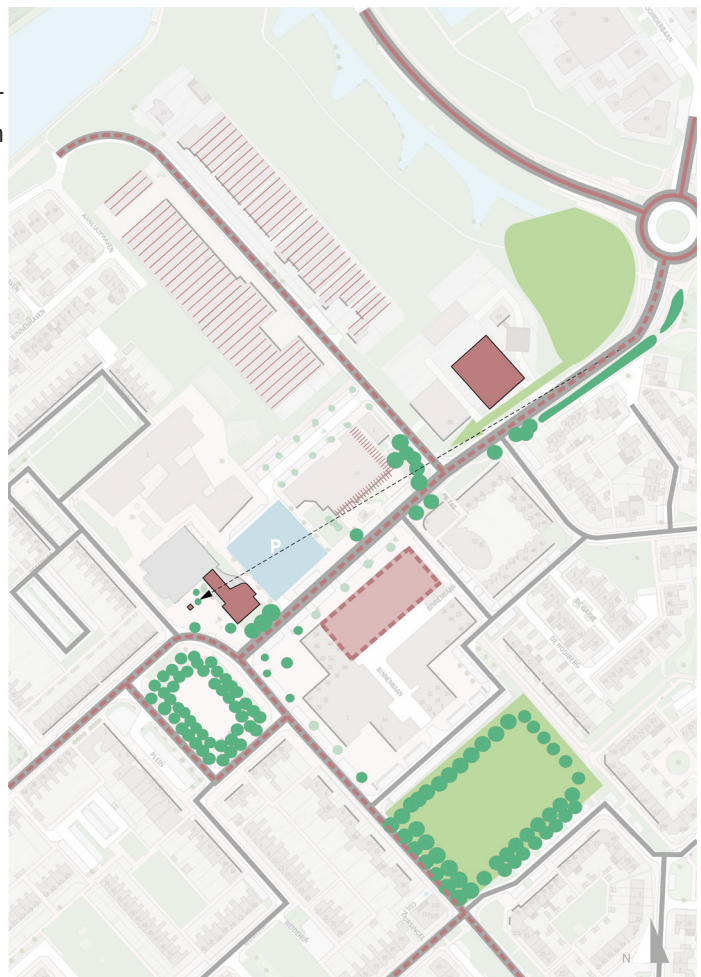
1. Koetshuis

Kwaliteit:

- Het groen/de bomen op de hoek van de Baan met de Havenweg.
- De zichtlocatie van Het Koetshuis vanuit de (hoofd)entree van Biddinghuizen.
- Verbinding met het aangrenzende culturele aanbod MFG1 en 2.
- Ligging aan de Baan, onderdeel van het orthogonale grid van de eerste aanleg.
- Ligging aan het centrale parkeerplein.

Verbeterpunten bij herontwikkeling:

- Nutsvoorziening en gebouw 'de kans' opnemen in de herontwikkeling.
- Versterken groene karakter aan de noordzijde van de Baan.
- Voorzien van een maatschappelijke bestemming die een relatie vormt met/aanvulling is op



afb. 15 analyse huidige situatie

de MFG's.

- Beeldbepalende welkome uitstraling van het centrum.

2. Centrale parkeerplein

PM

3. Havenweg

PM

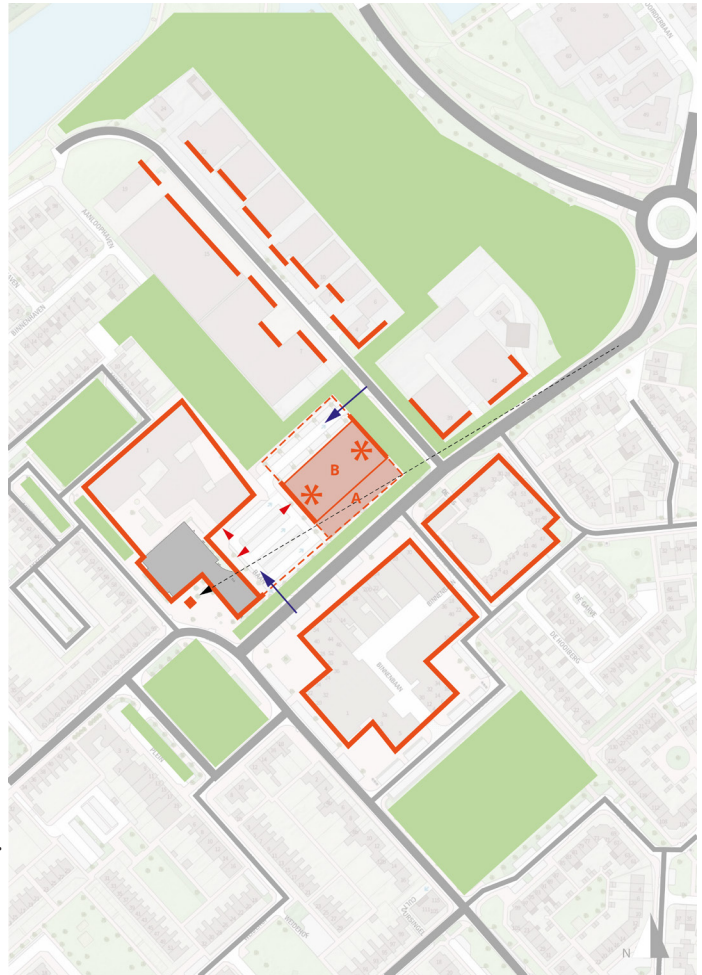
4. Entreegebied

PM

uitgangspunten

Gebiedsstructuur

- Behoud het orthogonaal karakter en versterk dit.
- Pas cultuurhistorisch waardevolle panden en structuren in en versterk de waarde ervan.
- Behoud panden en/of bouwdelen die geschikt zijn voor de beoogde functie. Herbestemming is een goede vorm van duurzaam ontwikkelen.
- Versterk de aanwezige biodiversiteit. Houd bij ontwikkelingen rekening met de aanwezige biodiversiteit en compenseer bij aantasting ervan.



afb. 16 uitgangspunten

Stedenbouwkundige structuur

Zoek bij alle ontwikkelingen naar een harmonieuze aansluiting met de aangrenzende bebouwing.

1. Koetshuis

- Neem de oorspronkelijke orthogonale structuur als uitgangspunt, hanteer deze of reageer hier op.
- Neem de zichtlijn naar de kerktoren in acht, laat nieuwe bebouwing hiermee niet concurreren.
- Neem in zone A een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen in acht.
- Neem in zone B een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen in acht, waarbij accenten van 4 bouwlagen denkbaar zijn mits dit een harmonieuze relatie aangaat met de omringende bebouwing.
- Oriënteer de hoofdentree op het centrale parkeerplein.
- Laat de drie voorgevels - langs de Baan, de Havenweg en het Centrale parkeerplein - als uitgangspunt de infrastructuur volgen.
- Pas de functie van bestaande losse bouwwerken waar mogelijk zoveel in (de Kans en trafo gebouw).
- Voorzie deze prominente locatie van een kwalitatief hoogwaardig gebouw, afleesbaar in vormgeving, materiaal en detaillering.

2. Centrale parkeerplein

PM

3. Havenweg

PM

4. Entreegebied

PM

Wonen

- Hanteer de gemeentelijke Woonvisie 2016-2021 "Groeien met kwaliteit" op het punt dat inbreidingslocaties nabij wijk- en dorpscentra bij voorkeur ingezet worden voor het realiseren van woningbouwprojecten voor mediores en senioren.
- Realiseer een programma met appartementen op de locatie van het Koetshuis. Neem hierbij als uitgangspunt een programma in de sociale huursector, al dan niet in combinatie met middeldure huur of koop.
- Verken mogelijkheden in overleg met woningcorporatie OFW.

PM

Infrastructuur en parkeren:

- Plaats private parkeerplaatsen ten behoeve van de functie op de locatie van het huidige Koetshuis aan de noordwest gevel en ontsluit deze vanaf de Havenweg.

PM

Water en groenstructuur:

- Versterk de aanwezige en cultuurhistorische groenstructuur en heel deze aan waar nodig.
- Pas de wateropgave in de bestaande of aangeheerde groenstructuur in waar mogelijk.
- Behoud bestaande bomen en struiken met toekomstwaarde en pas deze in.

PM

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

Het centrum gebied rondom het Koetshuis biedt vele kansen om natuurinclusief te bouwen. Daarom wordt als richtlijn voor het stedenbouwkundig plan meegegeven om groene zones op te nemen die linten vormen van het buitengebied tot diep in de buurt. De nieuwe bebouwing, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Ook hagen, struiken klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de

waterbergingen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

Er kan gebruik worden gemaakt van de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl om nog meer mogelijkheden te ontdekken.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl

