

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 669988
Documentnummer: 670004

Datum: 15 oktober 2024
Portefeuille(s): Biddinghuizen
Portefeuillehouder(s): L. Hillebrecht

Onderwerp *Startnotitie Sleutelproject Biddinghuizen*

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☒ Anders, vervolg raadsbesluit d.d. 11 mei 2023

Inleiding

Onderdeel van de groeiopgave tot 2050 is het sleutelproject Biddinghuizen. Voor het opstarten van dit sleutelproject is een startnotitie opgesteld wat een beeld geeft van het te doorlopen proces, organisatie, planning en benodigde middelen. Een door het college vastgestelde startnotitie vormt de basis voor het proces om te komen tot een ruimtelijk/functioneel ontwikkelkader met bijbehorend uitvoeringsprogramma voor het Sleutelproject Biddinghuizen.

Kernboodschap

De startnotitie geeft een vervolg op de vastgestelde visie “Richting aan groei”, mei 2023. Een van de sleutelprojecten is Biddinghuizen, waarin diverse sociale/fysieke vraagstukken en ontwikkelingen afspelen.

In het centrum/entree-gebied van Biddinghuizen spelen diverse sociale/fysieke vraagstukken en ontwikkelingen van uiteenlopende aard. Van de zorg om en vraag naar een veilige verkeerssituatie in het centrum tot een duurzame exploitatie van de Binding. Van de eerste ideeën voor woningbouwontwikkeling op de tankstation locatie en langs de Havenweg tot de concrete plannen voor de komst van een gezondheidscentrum met ook een woonfunctie. Ook de gevraagde duidelijkheid rondom de pleinen (pleinenplan), een buitenruimte die uitnodigt (en faciliteert) in ontmoeten en bewegen en de meer beleidsmatige opgaven rond: het sociale perspectief, duurzaamheid, energie en klimaat. Allemaal thema's en projecten die in één gebied samenkomen.

Een integraal concreet beeld van alle ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het centrum/entree gebied van Biddinghuizen is gewenst: “Een ruimtelijk/functioneel ontwikkelkader dat de komende tijd als kapstok houvast biedt voor een groot aantal uiteenlopende ontwikkelingen”. Zo krijgen de verschillende onderdelen met een eigen dynamiek toch een integraal perspectief. Doel is daarbij het concreet werken aan een toekomstperspectief van een aantrekkelijk en goed functionerend centrum/entreegebied. Dat geeft houvast aan plannen met een lange looptijd zoals de woningbouw, maar geeft

tegelijkertijd ook houvast aan het zetten van concrete en snelle stappen. Zo kunnen op de korte termijn al doelstellingen gerealiseerd worden waarmee toekomstige nog op te starten ontwikkelingen later naadloos op aan kunnen sluiten.

Doelstelling

Met het maken van een ruimtelijk/functioneel ontwikkelkader en een daaraan te koppelen uitvoeringsagenda geven we richting aan nu en straks. We krijgen de mogelijkheid om een aantal knelpunten structureel aan te pakken, te anticiperen op komende ontwikkelingen en passende woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Dat doen we vanuit het perspectief van opgave gericht werken waar we qua inzet en resultaat de samenhang en wisselwerking zoeken tussen het fysieke en sociale domein.

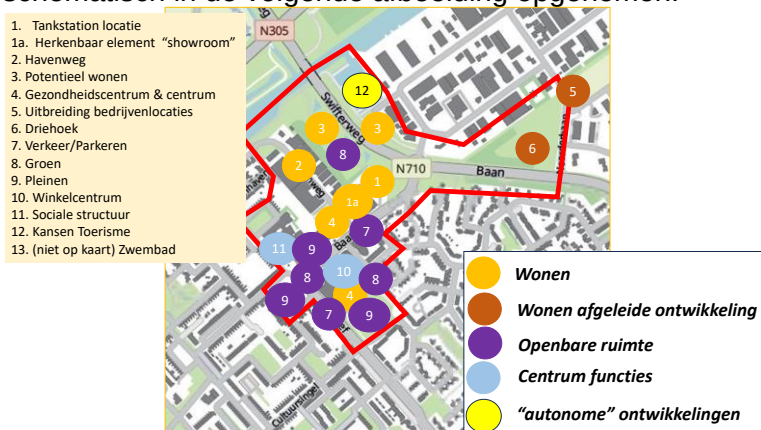
Startnotitie

De startnotitie bevat een omschrijving van de aanleiding, de aanpak, de rol van communicatie en participatie en organisatie. Bovenal geeft de startnotitie een beschrijving van de afbakeningen (scope) van waar het Sleutelproject zich op richt. Zowel qua gebiedsafbakening maar ook qua projecten/thema's binnen dit gebied.

Kenmerkend voor de aanpak is het bieden van een integraal beeld dat tegelijkertijd ruimte geeft om thema's en projecten in eigen en passend tempo te doorlopen. Daarbij verbinden we ook oud en nieuw. Ideeën en plannen van meer dan 2 decennia geleden gaan we actualiseren en combineren met een aantal nieuwe ontwikkelingen zoals de woningbouw, aanpassingen verkeersstructuur, impuls openbare ruimte in kwaliteit en gebruiksmogelijkheden, etc. Vanzelfsprekend nemen we daarbij ook de meer beleidsmatige ambities qua bijvoorbeeld duurzaamheid, circulariteit en hemelwatergebruik mee. Door op deze manier te werken wordt er actief en tastbaar gewerkt aan de brede welvaart van en voor Biddinghuizen en het welzijnsgevoel van de Biddinghuizenaren.

Input en consultatie in en met het dorp is mede basis

In het proces van de totstandkoming van de aanpak is gesproken met vertegenwoordigers/inwoners uit het dorp. De scope van projecten/thema's en het gebied is hieruit gedestilleerd. De uitwerking in de aanpak is ook weer voorgelegd in zowel in- als externe consultatieronde. Hierbij is het vertrouwen in de aanpak uitgesproken. De gepresenteerde scope qua gebiedsafbakening en qua projecten/thema's is op hoofdlijn en schematisch in de volgende afbeelding opgenomen.



Vervolg

Op basis van het collegebesluit over de startnotitie is gestart met de eerste voorbereidende werkzaamheden. Denk hierbij aan het verder formeren van de projectorganisatie en klankbordgroep, het uitvoeren/verbreden van (lopende) onderzoeken, het benaderen van



stakeholders in het gebied en het in gang zetten van parallelle sporen om de ruimte voor woningbouw te creëren. In het voorjaar van 2025 zal het eindproduct van deze eerste fase, het ruimtelijke functioneel ontwikkelkader inclusief bijbehorende uitvoeringsprogramma, worden opgeleverd. Hiermee komen gelijk de documenten voor de volgende fasen beschikbaar.

Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief
Startnotitie "Sleutelproject Biddinghuizen" (671266)



R. Hammenga MA
Secretaris



drs. J.P. Gebben
Burgemeester



BIDDINGHUIZEN

Startnotitie Sleutelproject Biddinghuizen

Sleutelproject: Entreegebied
100 tot 200 woningen in
combinatie met werken en
voorzieningen

In Biddinghuizen ligt naast het centrum een bedrijventerrein en enkele verouderde gebouwen en functies. Hier ligt de kans voor een grote en integrale ontwikkeling in het hart van de kern. Dit sleutelproject Biddinghuizen is een mix van moderne gebouwen en kenmerkende oude loodsen, van wonen en werken in de nabijheid van voorzieningen. De ontwikkeling legt de verbinding tussen centrum en Hoge Vaart en is een investering in de dorpsentree en het centrum, met een vernieuwde openbare ruimte en veel aandacht voor groen en water. Met dit sleutelproject kan de totale inbreiding van Biddinghuizen ca. 200 woningen worden.

Schets sleutelproject Biddinghuizen

Uit het visie document

KANSRIJKE ONTWIKKELINGSLocatIES UITBREIDING

Inhoud

Aanleiding en huidige situatie	3
1.1 Richting aan groei	3
1.2 Formuleren deelopgaven Biddinghuizen	3
Wonen primair.....	4
Wonen afgeleide ontwikkelingen	5
Openbare ruimte.....	6
Centrumfuncties/centrumvoorzieningen	7
Autonome ontwikkelingen.....	8
1.3 Samenhang zonder houdgreep	9
1.4 Houvast en context	11
Ruimte voor (autonome) ontwikkelingen	12
2. Waar werken we hoe aan en waarvoor	13
2.1 Doelstelling: 'ontwikkeldkader voor een verbindend, levendig en toekomstbestendig centrumgebied Biddinghuizen'	13
2.2 Op te leveren deelresultaten maar nu concreter	14
2.3 Kaders bij het maken van ontwikkeldkader sleutelproject Biddinghuizen	15
Drontense ontwikkeldoelen	15
Drontense (ontwikkel)principes.....	15
Gebiedsgericht	15
3. De aanpak: Proces op hoofdlijn.....	16
3.1 6 stappen	16
1. Vaststellen startnotitie	16
2. Formeren projectorganisatie.....	16
3. Analyseren van de opgaven en afhankelijkheden.....	16
4. Co-creatie als vorm van participatie (bouwstenen)	16
5. Opstellen van een ontwikkeldkader met afgewogen ambities.....	17
6. Deelontwikkelingen en thema's	17
7. Integraal uitvoeringsprogramma en besluitvormingsproces	18
3.2 Participatie & Communicatie	18
3.3 Participatiestappen	19
3.4 Inzoomen op de rol van de klankbordgroep	19
3.5 Communicatie	20
3.6 Bestuurlijke afstemming en communicatie.....	20
4 Procesbeheersing	21
4.1 Organisatie.....	21
Project en programmaplanning in capaciteit en middelen.....	22
4.2 Planning.....	23
4.3 Risico's en kansen.....	23
4.4 Kosten, baten en dekking.....	24

Aanleiding en huidige situatie

1.1 Richting aan groei

Dronten heeft de ambitie uitgesproken om geleidelijk te groeien naar 60.000 inwoners in 2050 met een focus op zes ontwikkellocaties voor woningbouw. Dat staat in de visie 'richting aan groei', die in mei 2023 is vastgesteld. In de visie staat kwaliteit voorop. Dronten bouwt verder aan een hechte samenleving, gebouwd op de waarden van de polderpioniers: gemeenschapszin en verbeeldingskracht ingebed in een groene, landschappelijke leefomgeving. De kwaliteiten van de dorpen en het landschap vormen het fundament voor de nieuwe plannen. Woningbouw draagt altijd bij aan meerdere doelen zoals klimaat, natuurontwikkeling, werkgelegenheid, duurzame mobiliteit en sociale samenhang. De gemeente investeert daarmee in een toekomstbestendige, duurzame samenleving met ruimte voor nieuwe vormen van samenleven en ontmoeten.

Vanuit de woningbouwopgave is het sleutelproject Biddinghuizen aangewezen als één van de ontwikkellocaties om extra woningen toe te voegen. De insteek van het sleutelproject Biddinghuizen is echter breder geformuleerd, namelijk (uit raadsvoorstel februari 2023):

"In Biddinghuizen zijn er mogelijkheden om binnen de kern woningen toe te voegen en daarmee ook de kwaliteit te verbeteren van de leefomgeving. Naast het centrum ligt een bedrijventerrein en enkele verouderde gebouwen en functies. Hier ligt de kans voor een grote en integrale ontwikkeling in het hart van de kern. Dit sleutelproject in Biddinghuizen kan een mix worden van moderne gebouwen en kenmerkende oude loodsen, van wonen en werken in de nabijheid van voorzieningen. De ontwikkeling legt de verbinding tussen centrum en Hoge Vaart en is een investering in de dorpsentree en centrum met een vernieuwde openbare ruimte en veel aandacht voor groen en water".

1.2 Formuleren deelopgaven Biddinghuizen

Naast de inhoudelijke omschrijving van het sleutelproject zijn er ook andere fysieke/sociale vraagstukken. Ook zijn er al enige ontwikkelingen in voorbereiding zoals het gezondheidscentrum op de locatie van het Koetshuis. Begonnen is met een verkenning van de scope van wat nu wel/niet in het sleutelproject wordt ondergebracht. Die verkenning heeft langs verschillende sporen plaatsgevonden:

- een interne analyse van kort en langlopende ontwikkelingen en plannen met betrekking tot primair het centrumgebied Biddinghuizen;
- een brede inhoudelijke beleidsmatige en feitelijke gebiedsverkenning (op inhoudelijke beleidsthema's in/output van de gebiedsregisseur, bezoeken met stedenbouwers/verkeerskundige etc etc);
- een consultatie ronde langs aantal betrokken personen en organisaties uit Biddinghuizen
- idem maar dan met een aantal ondernemers langs de Havenweg en uit het winkelcentrum (was extern initiatief, in afstemming loopt nu eigen initiatief om in contact met alle ondernemers te komen);
- de output van het participatieproces "wat zou u doen met een miljoen" (juli 2024);

Koppeling en samengaan Sociaal Domein

In het Sleutelprogramma Biddinghuizen wordt het fysieke perspectief verbonden met het sociale perspectief (en omgekeerd). Hierbij wordt de relatie gelegd met de maatschappelijke effecten waar de gemeenteraad in de komende jaren de focus op richt:

- 1) Inwoners ervaren hun gezondheid en veerkracht als voldoende om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan.*
- 2) Inwoners voelen zich verbonden met elkaar en hun omgeving.*
- 3) Inwoners ervaren bestaanszekerheid, gelijke kansen en doen mee naar vermogen.*
- 4) Inwoners voeren zelf de regie (kunnen hulpbronnen aanwenden indien nodig)*

Naast de relatie met de fysieke opgaven vertaald zich dit ook in een “eigen” opgaven vanuit het sociaal domein: ‘

A) Bouwen van stevige lokale informele netwerken => bijdragen aan veerkrachtige vitale samenleving

B) Bouwen aan stevige lokale teams met sociale pedagogische basis

De opgehaalde informatie is op hoofdlijn met elkaar in verband gebracht. Bezien is verder of en zo ja in welke mate ze, naast de woningbouwopgave, een onderdeel van het sleutelproject kunnen zijn. De meetlat waarop deze beoordeling heeft plaatsgevonden is het antwoord op de vraag: “kan deze (deel-)opgave een bijdrage leveren aan het creëren van een aantrekkelijk, levendig en veilig entree- en centrumgebied met een diversiteit aan functies die aan elkaar verbonden zijn door een openbare ruimte die uitnodigt tot verblijven en ontmoeten”. Deze exercitie resulteert in de volgende deelopgaven. Gezamenlijk vormen ze gelijk de afbakening (scope) van het sleutelproject.

Wonen primair

De opgave van circa 100 tot 200 woningen als bijdrage aan de algemene groei doelstelling heeft ook neven doelen. Met het creëren van een nieuw woonmilieu kan er een herstructurering plaats vinden van een karakteristiek maar ook verouderd werkmilieu. Met een goede stedenbouwkundige opzet en bijbehorende investeringen in de buitenruimte, kan er zo ook een aantrekkelijke verbinding tussen de vaart en het centrumgebied worden gelegd. Als plekken voor de woonopgave komen primair in aanmerking:

- De weerszijden van de Havenweg
- De tankstation locatie.



Uit een eerste stedenbouwkundige beschouwing lijken er ook kansen te liggen in de groenstrook ten noorden van de Baan (nabij de jachthaven). Ook een gedeeltelijke herstructurering van het winkelcentrum (met een commerciële plint) kan bijdragen aan de doelstelling. Er kan dan tegelijkertijd stedenbouwkundige eenheid gebracht worden (met de komst van het gezondheidscentrum aan de overkant. In de slipstream kan ook gelijk de versteende en desolate achterzijden van het winkelcentrum worden aangepakt.

Naast de locaties speelt vooral ook een passende programma een rol. Naast het definiëren van de doelgroepen/types/prijzen dient er ook afstemming (qua types en planning) te zijn met de andere woningbouwprojecten (Graafschap maar ook de ontwikkelingen in het centrum zoals bijvoorbeeld het wonen boven het gezondheidscentrum). Vanzelfsprekend is de woningbouwopgave in dit gebied ook gestoeld op de duurzame ambities in de breedste zin van het woord (hergebruik hemelwater/gescheiden aansluitingen, circulair bouwen etc.) Aandachtspunt, zeker voor wat betreft de woningbouw op de tanklocatie/Havenweg, is dat het vanuit financieel perspectief een lastige en ingewikkelde opgave gaat worden.

Inzoomen : Gezondheidscentrum

Het gezondheidscentrum (plint) met daarboven 3 woonlagen komt op een centrale plaats. Als onderdeel van de entree vormt dit qua functie en uitstraling een logische en samenhangende bouwsteen. Zowel qua ruimtelijk beeld, maar ook bijvoorbeeld met het inpassen van het parkeren en het woningbouwprogramma. Ook speelt er de relatie met de afstemming van functies in de plint met de andere functies in het centrumgebied. Zo verdient een eventuele programmatische en inhoudelijke afstemming met de maatschappelijke functies in het ECB en De Binding nadrukkelijk de aandacht. Gezien dit project al enige tijd loopt zijn de acties vooral gericht op de context helder te krijgen: waarmee moeten we rekening gaanhouden, of met andere woorden het ontwerp van het gezondheidscentrum is een vertrekpunt bij de verder invulling van het entree/centrum-gebied.



Wonen afgeleide ontwikkelingen

Om de woningbouw mogelijk te maken zijn er een aantal deelprojecten/ontwikkelingen te benoemen die van cruciaal belang zijn voor de voortgang, het tempo en de financiële consequenties. Deze afhankelijkheden zijn daarmee direct verbonden met het sleutelproject en worden om die reden ook hierin ondergebracht. Het betreft:

- **Beschikbare bedrijfskavels**
Bij de ontwikkeling aan de Havenweg hebben een aantal ondernemers aan gegeven mee te willen werken maar wel behoefte te hebben aan nieuwe bedrijfsverplaatsingen. Minimaal 1 (naast tankstation) heeft aangegeven in de nabijheid van Biddinghuizen te willen blijven. De straal voor een zoekgebied voor een ander bedrijf ligt zo tussen de 10 en 20 km. Mogelijk moet er daarom areaal uitbreiding plaatsvinden om deze bedrijven te kunnen verplaatsen. Vanuit de groei doelstellingen qua inwoneraantallen is het ook van belang de daarbij horende groei/ambitie van het aantal arbeidsplaatsen te betrekken. Vanuit deze bredere context kan een grotere uitbreiding van het bedrijventerrein dan alleen voor de te verplaatsen bedrijven een gevolg cq doelstelling zijn.
- **Tankstation en Kluslocatie**
Verwachte eerste fase van de woningbouw ontwikkeling in centrumgebied. Onlosmakelijk onderdeel van deelgebied Havenweg (integrale ontwikkeling tot woningbouw). Verplaatsing tankstation is randvoorwaardelijk. Hieraan is al veel aandacht besteed.
- **Driehoek**
Deze locatie heeft vooral een link met opgave woningbouw op tankstation locatie. Onderzocht moet evenwel ook worden of toch ook een locatie aan de provinciale weg (2A) geen optie is. Tevens is dit gebied in beeld voor een ambulancepost. Mogelijk losstaand naast elkaar of op onderdelen misschien te combineren ?
- **Oude showroom**
Naast het tankstation ligt een voor de geschiedenis van Biddinghuizen karakteristiek gebouw. De oude showroom met daarboven een woonfunctie. Onderzocht wordt of de bestaande, of een eventueel nieuwe uitvoering van de functie van dit gebouw een iconische bijdrage kan gaan vormen als markant punt in het entreegebied van Biddinghuizen.

Openbare ruimte

Het centrumgebied kenmerkt zich door grote oppervlaktes openbare ruimte. Deze zijn allen van verschillende gebruiks-/en kwaliteitsniveaus. Qua inrichting verder op veel plekken versteend (met vooral ook een functie voor verkeer/parkeren) en versnipperd qua groen. Door deze ruimte (inclusief de pleinen) integraal op te pakken (in combinatie met de woningbouwopgaves) wordt er gewerkt aan/oplossing verzorgd voor:



- Veilige bereikbaarheid.

Er zijn zorgen rond de (ervaren?) verkeersonveiligheid op de Baan en De Dreef (NB voor de Binding/Schoolomgeving zijn er medio 2023 schriftelijke vragen gesteld, waarbij geantwoord is dat er naar een maatwerk oplossing onderzocht gaat worden samen met ouders en de scholen. Deze nemen we nu in onderliggende aanpak als integraal onderdeel van een breder gebied mee).

Verkeersintensiteiten zijn relatief hoog, intensief parkeren op een aantal piekmomenten en een gevoeld gemis van vrij liggende fietsvoorzieningen. Er is een studie uitgevoerd met ook varianten van “een knip” (fysieke onmogelijkheid creëren voor verkeer). Vraag is of de voorzieningenstructuur gebaat is bij “een knip” (A) en of de extra verbindingsweg (B) een reële optie is om de knip optimaal te laten werken is de vraag. Duidelijk is wel dat aanpassingen in de infrastructuur / parkeren noodzakelijk zijn om een duurzaam levendig, verkeersveilig, aangenaam maar vooral ook bereikbaar centrumgebied te creëren en te behouden. Insteek die verder uitgewerkt wordt is een totale herinrichting van de openbare ruimte waar een minder prominente plek voor de auto centraal uitgangspunt vormt. Naast ontmoediging, verhogen veiligheid en een minder overheersend beeld van parkeren, wordt er zo ook ruimte geboden aan andere doelstellingen aan de openbare ruimte (vergroenen/klimaat/waterhuishouding/ontmoeten/bewegen). Dit maakt een nadrukkelijk onderdeel uit van het op te stellen ruimtelijk/functionele ontwikkelkader.



- Groen

Het centrumgebied kent zowel de toevoegingen van functies als functieveranderingen. De bestaande maar vooral ook nieuwe groenstructuren moeten meerde bijdragen leveren:

- op het terrein van klimaat (hittestress);
- biodiversiteit;
- kwaliteitsbeleving;
- verblijfsaantrekkelijkheid.

Kansrijkheid bestaat er mogelijk met het “naar binnen trekken” van de Hoge Vaart. Vanzelfsprekend dient de nieuwe groenstructuur op een passende (betaalbare) wijze onderhouden te kunnen worden. De (groene) buitenruimte kan ook zo ingericht worden dat ze uitnodigt tot bewegen/sporten en daarmee ook aan de gezondheid van inwoners en gebruikers van de buitenruimte. Daar ligt ook een nadrukkelijke relatie met de pleinen.

- De 3 pleinen

Kennisnemen van het pleinenplan maar ook beseffen dat dit al enige periodes op de plank ligt. Een frisse blik vanuit de andere ontwikkelingen uit het sleutelproject lijken voor de hand liggend. Niet om alles opnieuw te doen maar wel om een toekomst bestendig vizier te hebben. Bestaande en eventuele nieuwe toekomstige functies moeten een (nieuwe/bestaande) plek krijgen. De openbare ruimte en meer specifiek de pleinen geven een impuls aan de schijnbaar tegenstrijdige onderdelen van leefbaarheid: als plek voor rust/ruimte/verblijven/ontmoeten als ook van plek voor levendigheid/evenementen/verkeer en vanzelfsprekend plekken waar bijdrage geleverd kunnen worden aan het beleid van bijvoorbeeld water en klimaatadaptatie (NB is september 2023 is de raad met een memo geïnformeerd dat we het pleinenplan binnen het sleutelproject apart zullen uitlichten).



Centrumfuncties/centrumvoorzieningen

Wat het centrumgebied van Biddinghuizen kenmerkt is de clustering van een groot aantal maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Deze clustering (waar het gezondheidscentrum ook weer prima bij past) heeft alle kenmerken om bij te dragen aan een toekomstbestendig, aantrekkelijk en levendig centrumgebied. De mix van functies en de inzet op wonen en de openbare ruimte kan hierbij zowel sterk ondersteunend als ook voorwaardenscheppend zijn. Immers een aantrekkelijke openbare ruimte nodig ook weer uit om de voorzieningen optimaal te gebruiken. Voor een aantrekkelijke en toekomstbestendig voorzieningen centrum gaan we werken aan:

- Winkelcentrum (voorzieningen / aanbod plint en wonen)

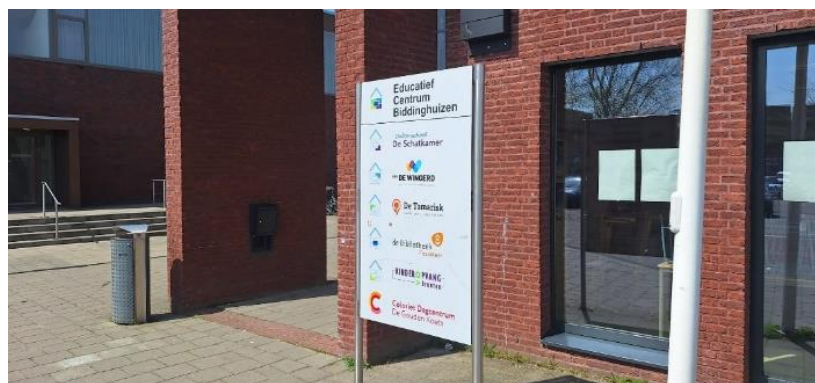
Er is nog een relatief ruim voorzieningen aanbod. De aanwezigheid van 2 supermarkten dragen daartoe bij. Uit het koopstromen onderzoek blijkt dat het centrum stabiel functioneert. De uitstraling is beperkt. Verder kunnen verbeteringen aan positionering/ingangen het gebied duurzaam aantrekkelijker maken. Dit zou eventueel ook gecombineerd kunnen worden met wonen boven de voorzieningen. Er zou dan meer evenwicht (visueel / ruimtelijk) kunnen gaan bestaan tussen de beide zijden van de baan (aan de overkant komen de plint plus drie lagen van het gezondheidscentrum). Voor de hand ligt de onderzoeksvraag welke investeringsruimte / plannen er bij de bestaande eigenaren/winkeliers zijn moet meer

richting aan deze opgave geven. We gaan voor het antwoord op deze vraag samen met EZ en ondernemers op zoek.



- Sociale structuur / Ontmoeting

Centraal staat de wens/noodzaak tot ontmoeting en bouwen aan cohesie. Voor jong en oud (en alles daartussen in). Per groep maar ook op een natuurlijke en passende wijze tussen de groepen. Hier ligt functioneel vastgoedtechnisch een kans voor bestaande voorzieningen zoals Educatief Centrum Biddinghuizen (ECB) De Binding maar mogelijk ook het toekomstige Gezondheidscentrum. Het gaat daarbij niet alleen om de voorzieningen (gebouw of buitenruimte) maar vooral ook op het gebruik en beheer die toekomstbestendig moeten zijn. Mogelijk als apart onderdeel later te verbijzonderen speelt daar nog de huisvesting voor de jeugd (Chillpoint).



Te betrekken specifieke opgaven vanuit strategisch vastgoedplan

- 1) Onderzoek eigendomsverhouding in combinatie met het functioneel technisch gebruik (hoe kan e.e.a. wellicht beter gehuisvest worden. Bijvoorbeeld straks in relatie met het nieuwe gezondheidscentrum)?*
- 2) Huisvestingsopgave De Kans (ouderen) en Chillpoint (jongeren) nu gehuisvest in De Dreef 5.*
- 3) Het toekomst functioneren/exploiteren van De Binding,*

Autonome ontwikkelingen

Een programma als het sleutelproject Biddinghuizen kent een continue dynamiek. Kansen verdwijnen, maar ook nieuwe dienen zich aan. Technische, economische maar ook beleidsmatige ontwikkelingen hebben en zullen een relatie kunnen hebben met het sleutelproject. Bij het schrijven van voorliggende aanpak benoemen we er twee die we als specifieke kans/deelproject gaan meenemen naast de andere deelprojecten te weten:

- Toerisme (onderzoeksopgave)

Niet alleen de haven maar ook het centrum zelf biedt potentie aan een meer toeristische profiel voor het centrumgebied. Zeker in relatie tot de randmeren. Toerisme over water, wandelen, fiets, voorzieningen etc bieden kansen voor uitbouw/behoud voorzieningen en vragen onder andere om een duidelijke profilering,

goed routes/bewegwijzering van en naar centrum en bij voorkeur ook “horeca” achtige functionaliteiten. Er ligt voor Biddinghuizen een hier een relatie met specifieke voorzieningen zoals BremerBaai en het Evenemententerrein Walibi Holland maar ook met de beleidsontwikkelingen zoals neergelegd in toekomstdromen van de Gastvrije Randmeren”.’

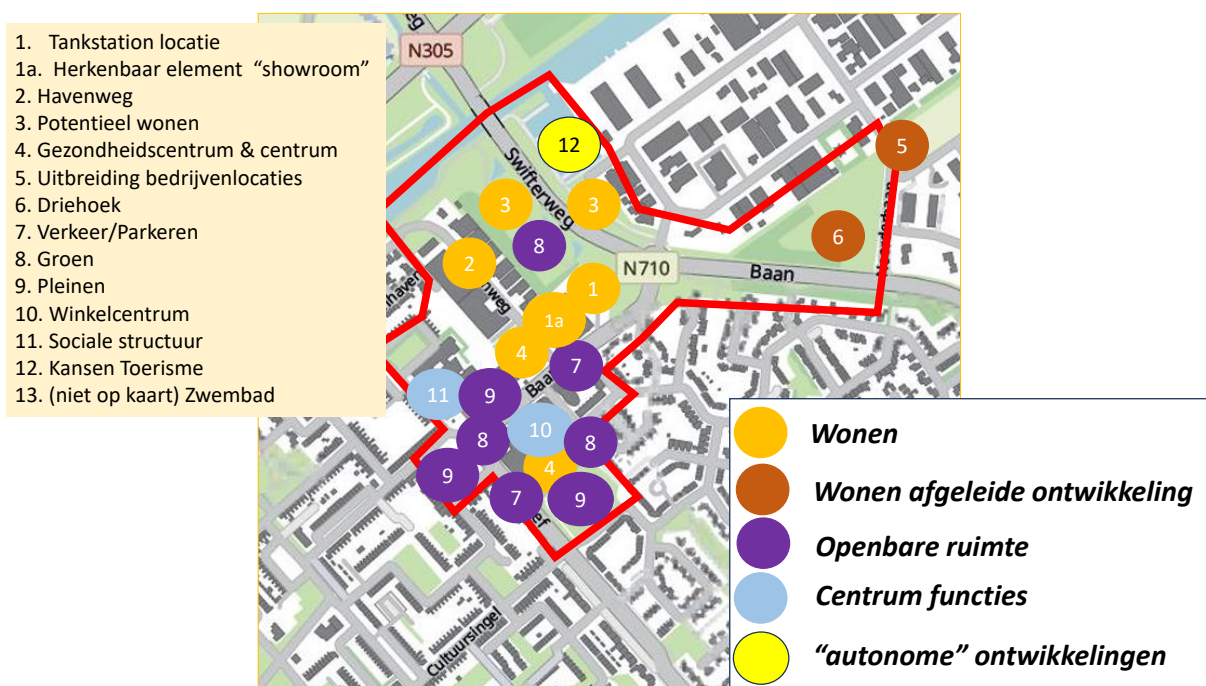
- Zwembad

Afhankelijk van de uitkomsten en keuzes rond het zwembad kan deze locatie, als deze beschikbaar komt, mogelijk een plek gaan bieden aan een breeds scala aan functies (van wonen tot jeugdhonk of bijvoorbeeld de versterking van de groenstructuur en biodiversiteit.

Keuze inzet zwembadmiddelen

In het kader van de inventarisatie in Biddinghuizen rond de besteding van de middelen voor het zwembad, onder de titel “Wat kun je doen met een miljoen” zijn er een groot aantal suggesties aangedragen. Afhankelijk van de besluitvorming (lopend proces tijdens opstellen van dit plan van aanpak) kunnen deze als “extra” middelen worden ingezet om de projecten in het entree-/centrumgebied een plus te geven (extra investeringsimpuls). Bij de besluitvorming en de verder uitwerking van de (deel-)projecten zal hier, indien van toepassing, actief en in naar synergie worden gezocht.

In onderstaande figuur is een kaartbeeld opgenomen met zowel de inhoudelijke projecten en thema's als ook de gebiedsafbakening.



Figuur 2: Scope Sleutelproject Biddinghuizen (projecten/thema's/gebied)

1.3 Samenhang zonder houdgreep

In het dorp Biddinghuizen spelen vele vraagstukken en ontwikkelingen. Met de komst van de titel “sleutelproject” biedt nu de uitgelezen kans om ideeën en plannen van meer dan 2 decennia geleden te actualiseren en combineren met een aantal nieuwe ontwikkelingen zoals de woningbouw, aanpassingen verkeersstructuur, impuls openbare ruimte in kwaliteit en gebruiksmogelijkheden, maar ook in andere gemeentelijke doelstelling qua bijvoorbeeld duurzaamheid, circulariteit en hemelwatergebruik. Zo worden een aantal knelpunten structureel aangepakt. Dit vraagt om:

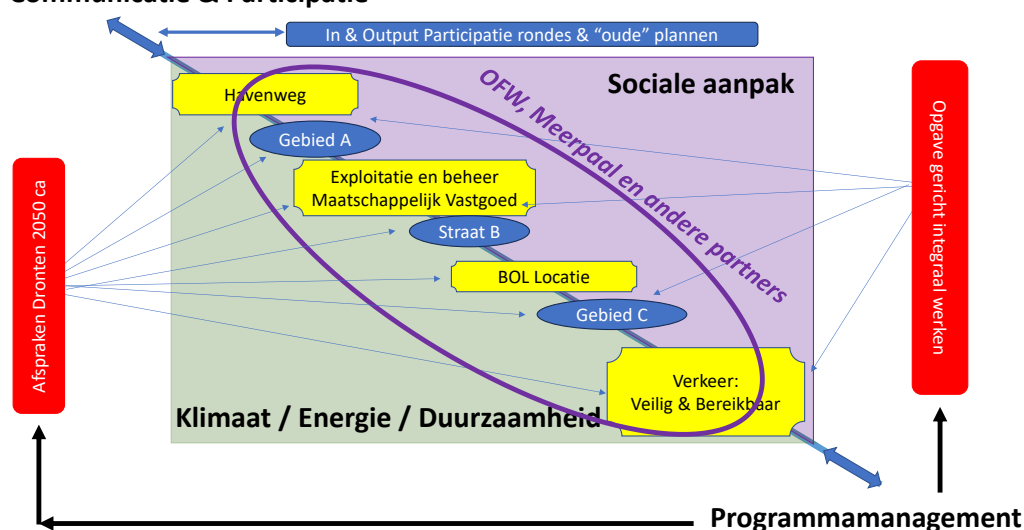
- (strategische) keuzes;

- een duidelijk kader van wat wel en niet kan;
- prioritering / volgorde van zaken om op pakken;
- inventariseren en managen van welke afhankelijkheden zoveel mogelijk vermeden moeten worden of juist gefaciliteerd zodat deze verworpen tot mogelijkheden

Door op deze manier te werken wordt er actief en tastbaar gewerkt aan de brede welvaart van en voor Biddinghuizen en het welzijnsgevoel van de Biddinghuizenaren. Dit vraagt om een werkwijze en organisatie die aandacht heeft voor het feit dat de afzonderlijke deelprojecten moeten waar mogelijk elkaar aanvullen/versterken.

Naast de deelprojecten zijn er ook een groot aantal beleidsdoelstellingen (zie hoofdstuk 1.4) die vanuit de “reguliere” taken van de gemeente ook ergens een plek moeten krijgen. Dat zelfde geldt ook voor specifieke belangen en opgaves van stakeholders. Om in deze “spaghetti aan deelaspecten, samenhang en belangen” goed de weg te vinden en te managen zijn, er een aantal activiteiten/functies die dit mogelijk moeten maken. Daar krijgen “participatie & communicatie” en “projectmanagement” de primair de verbindende functie. Deze wisselwerking en inbedding is in onderstaande afbeelding schematisch weergegeven. De diagonale projectenlijn (opgaves met kop en staart) wordt gevoed vanuit de meer algemene gemeentelijke beleidsdoelstelling (Sociale aanpak en Klimaat/Energie/Duurzaamheid) die een langjarige en beleidsmatige inbedding hebben binnen de gemeente Dronten. Gezamenlijk moet dit alles leiden tot een passende mix van concrete projecten en maatregelen die passen bij een entree- en centrumgebied in het algemeen en bij het karakter van Biddinghuizen in het bijzonder. Daarbij zal ook gelden dat niet alles overal volledig kan worden ingevuld en doorgevoerd en dat er, samen met onder andere het dorp, passende keuzes voorbereid en ook gemaakt moeten gaan worden.

Communicatie & Participatie



Extra aandacht voor proces qua participatie / co-creatie

Er is onder een deel van de inwoners van Biddinghuizen een toenemende zorg en moeheid omdat het gevoel bestaat dat er veel plannen worden gemaakt maar er weinig wordt gerealiseerd. De opzet en samenhang maakt ook dat niet alles in het zelfde tempo kan en soms/vaak uitvoering op zich laat wachten tot op een ander aspect er helder is. Vanuit dit perspectief is het nu zaak de samenhang te laten zien inclusief de volgorde qua uitvoering die daarbij hoort. Dat in volgorde en tijd plaatsen moet bij voorkeur in “hapklare brokken”. Duidelijk is ook dat er elementen zijn waar eigenlijk per direct mee begonnen kan worden omdat er al veel input ligt. Deze insteek maat dat het dan minder participatie maar meer communicatie is wat we toepassen. We gaan als het ware uitleggen wat we op welke wijze en welke termijn met de opgehaalde input gaan doen. Verder gaan we op onderdelen wel

zeker op een hoge trede van de participatieladder staan. We gaan actief op zoek naar onderdelen/schaalniveaus waar we actief co-creatie kunnen inzetten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan doelgroepen die op locatie- of functieniveau hun wensen, expertise en ervaring kunnen inbrengen. Dit met wisselende groepen op wisselende momenten binnen die deelprojecten waar dat kan.

1.4 Houvast en context

De opgave wordt vanuit verschillende schaalniveaus (Rijk, gemeente Dronten, Biddinghuizen, centrumgebied) bekeken, waarbij (indicatief) in ieder geval de input wordt ingebracht vanuit

Bestaand overheidsbeleid bestemmingsplannen zoals:

- Woongebieden Gemeente Dronten (D1000), vastgesteld 31-01-2019;
- Buitengebied Dronten (D4000), vastgesteld 5-10-2016;
- Bestemmingsplan Bedrijventerreinen (9060) 06-05-2009;
- Woningbouwlocatie De Graafschap



Bestaande beleidsdocumenten, bestuurlijke uitspraken en eerdere planvormingsprojecten /-verkenningen zoals:

- Structuurvisie Dronten 2030,
- Richting aan groei (2023);
- Woonperspectief Dronten (2023);
- Uitvoeringsnota Inwonersparticipatie (2020);
- Pleinenplan (2010)
- Participatieproces rond zwembad (“wat zou u doen met een miljoen”)



Parallel aan het proces van het sleutelproject wordt gewerkt aan een aantal beleidsdocumenten en/of regionale trajecten die van invloed kunnen zijn. De integrale aanpak heeft ook aandacht op eventuele kaders vanuit deze beleidsprocessen. Deze zijn onder andere:

- Integrale toekomstvisie op leefomgeving Gemeente Dronten;
- Woondeal ZUND (regionale woningbouwopgave 2030);
- Vervolg woonperspectief Dronten;

- Actualisatie Retailvisie (obv. Koopstroomresultaten 2023);
- Brede welvaart en Beleid Sociaal Domein 2025;
- Kans: Bijdrage Regiodeal Zwolle.

Ruimte voor (autonome) ontwikkelingen

Bovenstaande opsomming van kaders voor ruimtelijke beleid zijn helder maar kunnen door de dynamiek in ontwikkelingen en het acteren van hogere overheden ook ineens wijzigen. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld het openstellen van Lelystad Airport of de vestiging van een kazerne (al dan niet in combinatie met een oefenterrein). De relatie met het sleutelproject Biddinghuizen van deze ontwikkelingen is indirect maar nadrukkelijk wel van invloed. Denk bijvoorbeeld aan het wegvallen van geluidcontouren waardoor plekken voor (woningbouw)ontwikkelingen ineens beschikbaar komen. Of de komst van een kazerne en de potentie die dit heeft voor versterken van de middenstand. Of een combinatie van beide wat ineens een ander beeld geeft (en mogelijkheden biedt) van de verkeerscirculatie en ontsluiting.

Nieuwe ontwikkelingen wachten we niet af. In een snel veranderend Nederland volgende deze zich in snel tempo op. Wachten zal dan resulteren in besluitenloosheid in afwachting van steeds een nieuwe ontwikkeling. Bij het op te stellen ontwikkelkader (en de deelprojecten) zullen we steeds alert zijn op kansen en bedreigingen die samenhangen met deze ontwikkelingen. Dat geven we vorm door te werken met het denken in scenario's. Zo kunnen we ontwikkelingen die we al van ver (of dichterbij) kunnen signaleren, een plek in de plannen en/of besluitvorming geven.

2. Waar werken we hoe aan en waarvoor

Het eindresultaat van dit proces is een ruimtelijk en functionele blauwdruk van het centrumgebied Biddinghuizen. Bij de totstandkoming hiervan:

- zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen;
- zijn de verschillende onderdelen/deelopgaves in samenhang gebracht;
- is de focus gericht op het creëren van een aantrekkelijk, levendig en veilig centrumgebied;
- is er waar mogelijk een invulling gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen zoals bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit, watersysteem/gebruik hemelwater etc.
- is een kernkwaliteit de diversiteit aan functies en wordt ingezet op de verbindende kracht van een openbare ruimte die uitnodigt tot verblijven en ontmoeten;
- zorgt de blauwdruk dat een herkenbare eenheid gegarandeerd wordt en blijft onafhankelijk van het moment van realisatie van een deelopgave;
- zijn niet alleen fysieke herinrichtingen/bouwprojecten meegenomen maar nadrukkelijk ook sociaal maatschappelijke opgaves die bijdragen aan het functioneren van (delen van) het centrumgebied;
- is de blauwdruk tevens vertaald in een uitvoeringsprogramma dat richting geeft aan de tijd en kosten om ook het perspectief te kunnen realiseren.

2.1 Doelstelling: 'ontwikkeldkader voor een verbindend, levendig en toekomstbestendig centrumgebied Biddinghuizen'

Een belangrijk doel is om de gemeenteraad van Dronten te faciliteren bij het nemen van een onderbouwd besluit. Dit besluit richt zich op het vaststellen van een ontwikkeldkader en bijbehorende uitvoeringsagenda die zich richten op een verbindend, levendig en toekomstbestendig centrumgebied Biddinghuizen. Met de besluitvorming krijgen tegelijkertijd inwoners-/ondernemers ook de duidelijkheid over de stappen (en afhankelijkheden) die nodig zijn om toe te werken naar een toekomstbestendig en aantrekkelijke leefomgeving.

Definitie/context ontwikkeldkader:

Een ruimtelijke en functionele uitwerking van de hoofdlijn (inrichtingsprincipes) en van de verschillende (deel)opgaven in het plangebied. Deze worden verbeeld en verwoord in ruimtelijke/sociale principeschetsen/oplossingen. Zo ontstaat er een ontwikkelingskader waarbinnen de deelontwikkelingen kunnen plaatsvinden, ruimte is voor nieuwe initiatieven/ontwikkelingen zonder dat de eenheid en doelstellingen verloren gaat gedurende de uitvoeringsperiode van de verschillende deelopgaven.

De intentie is om in het voorjaar van 2025 een gedragen ontwikkeldkader voor het centrumgebied van Biddinghuizen gereed te hebben. Het proces moet daarbij vanzelfsprekend voldoende aandacht hebben voor de problematiek van de lokale eigenaren en gebruikers, het maatschappelijk draagvlak voor het ontwikkeldkader, de financiële haalbaarheid (voor zowel mogelijke initiatiefnemers als de overheid) en het functioneren van het centrumgebied als onlosmakelijk geheel van het totale dorp Biddinghuizen. Wat we gaan doen en maken om dat te realiseren:

- 1 Een gedragen integraal ontwikkeldkader die de samenhang en doelstellingen voor de verschillende deelproject waarborgt aangevuld met een concrete routekaart (uitvoeringsprogramma) om tot de invulling van het centrumgebied te komen met een agenda waarin de opgaven voor de korte termijn (1-5 jaar), middellange (5 -10 jaar) en lange termijn zijn benoemd. Deze routekaart richt zich ook op aanpalende ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de noodzakelijke acties voor verplaatsing van functies.
- 2 Een ontwikkeldkader dat gericht is op het versterken en verbeteren van de gebiedskwaliteiten van het centrumgebied van Biddinghuizen met een goede

samenhangende mix van toekomstbestendige functies (wonen, werken, ontmoeten, zorg/gezondheid, detailhandel, verkeer, recreatie en groen/blauw) ter bevordering van de leefbaarheid van het niet centrumgebied met als doelgroep alle inwoners, ondernemers en bezoekers van Biddinghuizen.

- 3 Het zorgdragen voor een gebiedsgericht, transparant en open planproces. Daarbij anticiperend op de al breed en uitvoerig uitgevoerde participatie-activiteiten (schouw, pleinenplan, zwembad, out/input gebiedsregisseur etc) en de “participatie-moeheid”. Dit vertaalt zich in een actieve participatie waarbij alle bekende en nieuwe belangen, wensen en zorgen vanuit de omgeving op tafel komen waarbij er wordt gezocht naar de beste instrumenten uiteenlopend van co-creatie (in planvormingsfase, uitvoering en exploitatie/beheer) tot alleen informeren/consulteren.

2.2 Op te leveren deelresultaten maar nu concreter

Een ontwikkelkader als doelstelling en eindproduct voor het centrumgebied Biddinghuizen lijkt abstract en misschien ook wel een vaag product. Ook de bijbehorende uitvoeringsagenda geeft als term waarschijnlijk nog niet een concreet beeld op. Om meer duidelijkheid te geven, bestaan zowel het ontwikkelkader als het uitvoeringsprogramma uit een aantal concrete bouwstenen/deelopgaven. Hieronder een opsomming van de concrete onderdelen die nu in beeld zijn. Deze kunnen gedurende het proces richting de uiteindelijke vaststelling van het ontwikkelkader nog wijzigen. We houden namelijk graag de ruimte voor (haalbare) aanvullingen, verdieping of bijstelling van deelopgaven. We onderscheiden voor dit moment de volgende deelopgaven:

- 1 Een beeld van de ruimtelijk structuur behorende bij het toekomstbestendig centrumgebied met ruimtelijke kaders voor verschillende deelprojecten. Speciale aandacht gaat vooral ook uit naar openbare ruimte en wel specifiek:
 - a. Voorstel verkeersstructuur
 - b. Voorstel uitwerking openbare ruimte met daarin verweven onderdelen Pleinenplan
 - c. Voorstel versterken toekomstig (blauw)groenstructuur.
 - d. Voorstel verbinden bestaande woningbouw/vaart/haven met centrumgebied.
- 2 Voorstel benutten/behouden/versterken economische waarde centrum gebied (voor detailhandel/horeca en met specifieke aandacht voor het toeristische belang).
- 3 Voorstel stedenbouwkundige en programmatische invulling woningbouw Havenweg.
- 4 Voorstel verplaatsing bestaande bedrijvigheid (inclusief voorstellen hoe deze nieuwe ruimtes ook in tijd/kosten/functionaliiteit) geschikt te maken.
- 5 Voorstel voor passende voorzieningen gericht op specifiek de doelgroep jongeren (alternatief voor de Kans en het Chillpoint).
- 6 Voorstel voor een duurzame en robuuste exploitatie van en samenwerking tussen de sociaal/maatschappelijke voorzieningen en de daartoe eventueel benodigde diensten/voorzieningen (in één van de consultatie rondes met het dorp is bijvoorbeeld gevraagd naar een ruimte voor opslag/gebruik van het verenigingsleven (anders dan vergaderzalen en/of kantoorachtige ruimtes) om evenementen en activiteiten te kunnen blijven organiseren/faciliteren.

Hoofdlijn van “Hoe gaan we het doen” (in hoofdstuk 3 meer detail over de aanpak).

De voorgestelde aanpak is gericht op een pragmatische denk- en handelwijze, met duidelijke beslismomenten. Wij streven ernaar om met het ontwikkelkader een duidelijk integraal ontwikkelperspectief voor het centrum van Biddinghuizen nee te leggen. Dat betekent dat de aanpak wordt afgestemd op de realiteit en is gericht op nut en haalbaarheid, op dat wat nodig is maar ook duidelijk wordt aangegeven wanneer iets wel of niet kan. Het perspectief moet immers straks ook uitvoerbaar kunnen zijn en ook “tegen een stootje kunnen”. Ook belangrijk is dat ontwikkelingen en besluiten waar mogelijk doorgang kunnen vinden zonder in een houdgreep te zitten. Met andere woorden: niet alles hoeft op elkaar te wachten. Uiteraard hoort daar een voldoende zicht bij op de afhankelijkheden en daarmee ook op de consequenties van de eventuele deelbesluiten.

2.3 Kaders bij het maken van ontwikkelkader sleutelproject Biddinghuizen

Er is al op meerdere plekken in dit plan van aanpak beschreven dat er veel zaken al worden/zijn opgepakt en/of onderwerp van gesprek zijn. Daar wordt bij het opstellen van het ontwikkelkader/uitvoeringsprogramma rekening mee gehouden. Maar vanzelfsprekend zijn er ook vanuit de gemeente nog andere zaken die bij het opstellen van het ontwikkelkader/uitvoeringsprogramma in acht worden genomen. Aspecten die dit betreft zijn hieronder kort met kleine context beschreven.

Drontense ontwikkeldoelen

Dronten bouwt aan een duurzame samenleving. In het kader van de voorbereiding op de integrale visie zijn daarom Drontense ontwikkeldoelen opgesteld die zijn afgeleid van de 17 internationale duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG's, sustainable development goals). Het Sleutelproject Biddinghuizen draagt bij aan deze ontwikkeldoelen.

Drontense (ontwikkel)principes

De Drontense principes zijn leidend bij de ontwikkelingen in onze gemeente en dus ook in Biddinghuizen. Deze vijf kernwaarden die inwoners van de gemeente Dronten hebben meegegeven als leidraad voor ontwikkelingen, beschrijven de kwaliteiten die gewaardeerd worden, kenmerkend zijn voor de gemeente en waar de gemeente zich mee kan blijven onderscheiden. Deze principes zullen specifiek worden gemaakt voor het dorp Biddinghuizen.

De 5 principes

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

Gebiedsgericht

Om tot een toekomstperspectief te komen voor het centrumgebied van Biddinghuizen zal gebiedsgericht worden gewerkt. Dit betekent maatwerk, immers elk dorp/deelgebied is anders en vraagt om specifieke maatregelen en/of oplossingen. Dit gaat hand in hand met de integrale aanpak, waarbij de verschillende opgaven in het centrumgebied van Biddinghuizen (maar ook daarbuiten met een relatie in het functioneren van dit gebied) in hun onderlinge samenhang worden gezien. Dat betekent dat we de uitdagingen binnen heel Biddinghuizen met een relatie met het centrumgebied als één geheel zien.

3. De aanpak: Proces op hoofdlijn

3.1 6 stappen

In het proces naar het ontwikkelkader/uitvoeringsprogramma voor het centrumgebied Biddinghuizen worden de volgende 7 hoofdstappen onderscheiden:

1. Vaststellen startnotitie.
2. Formeren projectorganisatie.
3. Analyseren van de opgaven en afhankelijkheden.
4. Co-creatie als vorm van participatie (maatwerk / bouwstenen).
5. Opstellen van een (ruimtelijk) hoofdkader met afgewogen ambities (het raamwerk dat de verbinding vormt tussen de deelopgaven en een ruimtelijke en functioneel samenhangende ontwikkeling borgt in tijdens de gehele uitvoeringsperiode).
6. Deel ontwikkelingen / scenario's (dat kan op thema en in de tijd).
7. Integraal uitvoeringsprogramma en besluitvormingsproces.

1. Vaststellen startnotitie

Besluitvorming/instemming onderliggend plan van aanpak.

2. Formeren projectorganisatie

Deze stap is al deels in gang gezet ten tijde van het schrijven van deze startnotitie. Met het organiseren van een slagvaardig kernteam en een brede projectgroep wordt er nagedacht over de benodigde in- en externe capaciteit gedurende het proces. Na vaststelling van deze notitie door het college, wordt de projectorganisatie verder vormgegeven en ingericht.

3. Analyseren van de opgaven en afhankelijkheden

De basis analyse is al grondig uitgevoerd en de gebieds- en stakeholderanalyse heeft bijgedragen de opgave in beeld te brengen. Vanuit het perspectief van opgavegericht werken zijn er diverse deelprojecten/trajecten te benoemen. Elk vraagt om een verbijzondering van de gebieds- en stakeholdersanalyse. Die voeren we op maat uit. Op deze wijze borgen we enerzijds betrokkenheid en zorgen dat de samenhang en integraliteit niet verzaakt in een soort van "houdgreep". We voorkomen daardoor dat het totale programma onnodig kan vastlopen op slechts een deelonderdeel. Ook per deelopgave houden we de overall scope en doelstellingen vanzelfsprekend wel strak in beeld. Daarbij gaat de aandacht bijvoorbeeld uit naar hoe de verschillende opgaven zich ten opzichte van elkaar verhouden maar ook hoe stakeholders en belangen elkaar over de projecten heen kunnen versterken of, waar mogelijk extra aandacht moet uitgaan naar tegenstrijdige belangen

Wat we zowel voor het brede ontwikkelkader als de specifieke deelopgave(n) aandacht geven zij:

- het betreffende DNA (van gebied, stakeholders etc);
- de specifieke ruimtelijke kwaliteiten;
- de meer specifiek toegespitste kaders zijn op het gebied van milieu, klimaat, etc;
- de mogelijke wisselwerking tussen de sociale en fysieke invalshoeken.

4. Co-creatie als vorm van participatie (bouwstenen)

Om het basis DNA verder te ontwikkelen wordt waar mogelijk co-creatie ingezet met de omgeving. Hierbij wordt dus gefocust op meer dan alleen het delen van informatie ("niet zenden, maar halen") of het bieden van ruimte voor inbreng van ideeën, zorgen en aandachtspunten. We gaan waar mogelijk echt samen aan het werk. In de voorbereiding, uitvoering maar vooral ook in de beheer-/exploitatiefase. Dat houdt in dat we bij het bedenken en vormgeven van ideeën, ontwerpen en plannen al doorkijken naar ook de latere fasen en met die doorkijk sturen in de voorbereiding van het maken van de plannen/uitwerken van ideeën.

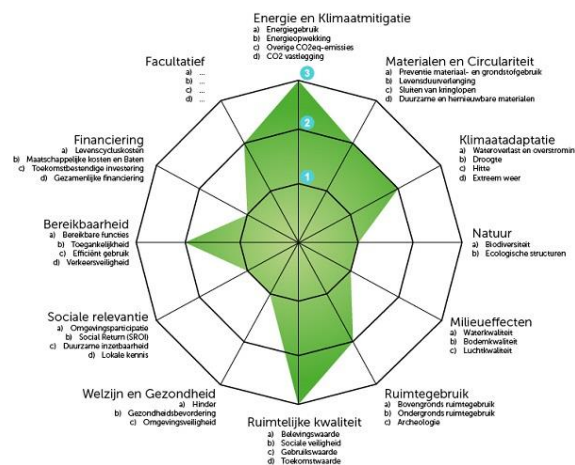
5. Opstellen van een ontwikkelkader met afgewogen ambities

Doel is het centrumgebied als samenhangend geheel alle afzonderlijke functie een uitstraling te geven die het aantrekkelijk maakt voor inwoners, bezoekers en ondernemers. Een gebied dat uitnodigt om te wonen, werken, te ontmoeten, bewegen etc en zo een belangrijke bijdrage te leveren aan het welzijn van alle inwoners van Biddinghuizen. Het centrumgebied kent echter vele onderdelen. De Havenweg/Bol locatie voor woningbouw, het gezondheidscentrum, de ideeën rond inrichting en gebruik van de pleinen, het gebruik/exploitatie van de maatschappelijke voorzieningen, de groenstructuur, een veilig en bereikbaar gebied etc etc.

De noodzaak van samenhang en keuzes maken.

Alle deelopgaven hebben in meer of mindere mate raakvlakken of overlappen elkaar grotendeels. Ook is de dynamiek en daarmee de doorlooptijd verschillend. Het één kunnen we morgen mee aan de slag, het andere vraagt om eerst voorbereiding en het creëren van randvoorwaarden elders om in het centrumgebied aan de slag te kunnen. Ook kan er per onderdeel spanning op bijvoorbeeld het draagvlak ontstaan.

Om de eenheid en samenhang te bewaken gaan we eerst gezamenlijk (organisatie en vertegenwoordigers / stakeholders) dit (ruimtelijk) hoofdkader opstellen dat de verbinding en eenheid van het centrumgebied tegelijkertijd moet gaan vormgeven en bewaken. Dit doen we mede aan de hand van het vastleggen van de thematische ambities. Veel kan, maar niet alles, waar leggen we dan vanuit de ambities de zwaartepunten en keuzes neer. We gaan dit wederom samen doen en hanteren daarbij de systematiek van het GWW ambitie web (onderstaande afbeelding geeft hier als voorbeeld een indicatie van thema's/werkwijze).



Op dit totaal niveau zal vanzelfsprekend ook een eerste globale financiële analyse worden opgesteld (in de vorm van een raming of een deexploitatie) om ook vanuit een reëel financieel perspectief het juiste ambitieniveau te kunnen kiezen. Een risicoanalyse hoort bij deze stap. Ter bewaking van de integraliteit worden deeloplossingen gereflecteerd door de opgezette klankbordgroep.

Optioneel: ook het college / de gemeenteraad kan integraal of parallel meewerken aan het hoofdkader en de ambitiebepaling

6. Deelontwikkelingen en thema's

Met het hoofdkader en de ambitie in beeld kan verder worden gewerkt aan de uitwerking van de verschillende deelopgaven. Deze kunnen in tijd en invulling hun eigen pad gaan doorlopen mits passend binnen het hoofdkader en de ambities. Vanzelfsprekend zal de definitieve volgorde van de projecten mede worden ingevuld vanuit het hoofdkader en de ambities, maar lijkt op basis van de opgehaalde input vooral de verkeersveiligheid/intensiteit en de exploitatie/beheer/huisvesting van de maatschappelijke voorzieningen snel op structurele of tijdelijke maatregelen vragen. Op deze vlakken maar ook op het thema

“ontmoeten” zal direct na stap 4 een voorzet worden gemaakt van tijdelijke en/of no-regret maatregelen op deze hoofdthema’s zal die nu bij start van het sleutelproject steeds als prominent en urgent naar voren worden gebracht.

7. Integraal uitvoeringsprogramma en besluitvormingsproces

Met de uitkomsten van de stappen 4 en 5 ontstaat er een samenhangend beeld voor een uitvoeringsagenda en de bijbehorende ontwikkelstrategie. Daarbij wordt er ook een antwoord gegeven op welke rol, met welke verantwoordelijkheden en bijbehorende risico’s de gemeente maar ook de andere partijen kan en wil nemen in de verschillende deelopgaven. Daarbij hoort ook de wijze van samenwerking in brede zin. Niet alleen wie doet wat, maar ook wat draagt wie met welke doelstellingen en uitgangspunten/randvoorwaarden in? Hoe gaan we om met prioritering maar ook met onverwachte ontwikkelingen / wendingen? Deze en andere zaken worden vastgelegd in ontwikkelstrategie op hoofdlijn.

De ontwikkelstrategie wordt voorgelegd aan de klankbord groep en vervolgens in een brede informatie consultatie ronde aan het dorp voorgelegd. Primair informatief, het deel consultatie ziet er op toe om zaken te kunnen aanscherpen of veranderen als daar aanleiding toe is waarbij de aanleiding moet bestaan uit het verrijken (binnen de kaders) of het wegnemen van een harde onmogelijkheid.

3.2 Participatie & Communicatie

Het sleutelproject gaat in wezen om het toekomstbestendig maken van het gehele dorp maar richt zich qua focus op het centrumgebied. Hierbij zullen keuzes worden gemaakt die direct een grote invloed hebben op de leefomgeving van haar (toekomstige) bewoners en ondernemers. Zowel qua type, grootte en locaties van de voorzieningen en woningen als de manier waarop men zich door het dorp beweegt (bereikbaarheid en infrastructuur). Deze keuzes willen wij maken in samenspraak met de inwoners en ondernemers van Biddinghuizen. Naast participatie door inwoners is ook participatie met professionele partners en partnerorganisaties essentieel voor het bereiken van het gewenste resultaat.

Hiervoor is een goed uitgelijnd en voorbereid proces nodig. De gemeente ziet graag een creatieve en doelmatige aanpak van participatie, om zoveel mogelijk een dwarsdoorsnede van de samenleving te bereiken en de kans te bieden mee te doen. Dat betekent dat we op een andere manier de maatschappij in willen dan gewend en dat dit misschien andere middelen en een andere manier van denken vraagt dan dat we tot heden hebben gebruikt.

In Biddinghuizen is er in het verdere maar ook recentere verleden al veel aandacht besteed aan het ophalen van informatie. Initiatieven als het Pleinenplan en meer recent de Schouw en het onderzoek naar de inzet van middelen uit het onderzoek “wat kun je doen voor een miljoen” zijn hier voorbeelden van. Daarmee lijkt er, en dat is ook geverifieerd in de selectie van gesprekken “met het dorp” sprake te zijn van een soort van participatie-moeheid. Veel is bekend en het credo lijkt dan ook “gaan aan de slag en neem ons mee waar nodig”. Deze gedachte maakt, zoals eerder beschreven, dat we op het voorliggend proces maatwerk qua participatie gaan toepassen. Daarbij stellen we de volgende principes voor:

- We streven ernaar om bewoners, ondernemers en overige stakeholders regisseur te maken van hun eigen leef- en werkomgeving én het gemeentebestuur de mogelijkheid te geven om een weloverwogen besluit te nemen over de toekomst van het centrumgebied van Biddinghuizen.
- We maken dankbaar gebruik van de betrokkenheid uit het dorp voor het inzichtelijk maken / inbrengen van gebiedskennis, belangen, ideeën en perspectieven van stakeholders.
- We gaan aan de slag met creëren van begrip/draagvlak in de omgeving voor het ontwikkelader (de centrale kapstok die houvast en eenheid biedt voor de

verschillende fysieke, organisatorische en maatschappelijke projecten/thema's) en de bijbehorende afwegingen en betrekken deze input bij de besluitvorming. We zetten in op het leren kennen en begrijpen van elkaars belangen.

- We vragen om reflecties/adviezen op (deel)uitwerkingen waarbij de dialoog de basis vormt.
- We zoeken actief naar mogelijkheden van co-creatie maar zien vooral ruimte mogelijkheden voor informeren en vanuit hier een consulterende rol van betrokkenen.

3.3 Participatiestappen

Om de op maat gemaakte participatie gedurende het gehele proces te borgen zijn participatiestappen opgesteld met als doel de betrokkenheid te organiseren. De stappen zijn hieronder in hoofdlijnen opgesomd:

- A. Belangen van stakeholders in beeld brengen en aanscherpen in persoonlijke gesprekken. Voor Biddinghuizen betreft dit vooral een terugkoppeling / verificatie op hetgeen al is opgehaald (A) en qua verbreding (B) scope (denk aan Recreatie&Toerisme, de Kans etc). Qua stakeholders gaan "we" samen met de adviseur participatie actief op zoek naar deze stakeholders. Voor een groot deel hebben we deze al in beeld via de gebiedsregisseur en het eerdere recente onderzoek naar de besteding van de middelen van het zwembad. Zo hopen we een bredere en deels ook nieuwe groep stakeholders in beeld te krijgen.
- B. Zo breed mogelijk terugkoppelen van opgehaalde en verzamelde input door het organiseren van een informatiebijeenkomst voor alle stakeholders en geïnteresseerden (een 'startsessie'). Hier word, naast verificatie en consultatie van de opgehaalde informatie, ook de aanpak gepresteerd inclusief de eerste uitwerking en gedachten van de hoofdstructuren en na te streven kernkwaliteiten. Focus ligt op het totale centrumgebied maar waar mogelijk wordt ook al ingezoomd op deelgebieden/deelopgaven.
- C. Formeren centrale klankbordgroep vanuit omgeving (zie ook 3.4). De zelfde inzet als het in beeld krijgen van de stakeholders passen we ook toe op het formeren van de klankbordgroep.
- D. Op basis van ideeën en opgehaalde input worden een aantal (nader te bepalen) verificatie en meedenksessies met de klankbordgroep georganiseerd. Hier wordt de voortgang van het ontwikkelkader voor het centrumgebied Biddinghuizen besproken. In een brede bijeenkomst wordt ter informatie het eindresultaat gepresenteerd.
- E. In kleinere groepen wordt waar mogelijk gewerkt aan de deelopgaven. In een structuur van periodieke (nader vast te stellen frequentie) bijeenkomsten/informatiebrieven worden voortgang en tussenresultaten gepresenteerd.
- F. Parallel aan D en E worden met college en gemeenteraad ook werksessie georganiseerd om duidelijkheid te krijgen over de verschillende ambities (overall/per thema), over afwegingskader en over eventuele scenario's deelopgaven.

3.4 Inzoomen op de rol van de klankbordgroep

Gezien de intensiteit om te komen tot het ontwikkelkader, de samenhang tussen de verschillende thema's en de vele deelopgaven wordt voorgesteld om in dit proces te werken met een klankbordgroep. De klankbordgroep kent bij voorkeur een samenstelling van ca. 12 personen met een representatieve afspiegeling van het dorp aangevuld met bij voorkeur steeds 4 tot 8 personen met een directe ruimtelijke of functionele relatie met een deelopgave (We zetten vol in op deze omvang. Mocht om redenen deze omvang niet gehaald worden dan is de minimale omvang voor een goede invulling 6 personen met een centrale relatie, aangevuld met 2 tot 4 per project/thema).

De functie van de klankbord groep is veelzijdig. Het is van belang om duidelijk een opdrachtomschrijving mee te geven aan de leden zodat helder is waar en op welke wijze er

een rol is voor deze groep en daarmee ook gelijk duidelijk waar niet. Behalve rol moet ook helder zijn welke inspanningen op welke momenten worden verwacht. Alleen zo kan een klankbordgroep een blijven meerwaarde hebben en teleurstellingen worden vermeden. De uitwerking hiervan wordt nog nader gedetailleerd. Voor dit moment denk we aan de volgende rol-/taakomschrijving: *“Ze denkt mee met de rode draad van het sleutelproject, waarborgt, en feedback/advies geeft over het proces. Dit advies (ofwel kritische vragen) gaat over keuzes die worden voorgesteld en/of gemaakt, of de uitvoering verloopt conform wat is afgesproken en of de uitwerkingen (inhoudelijk) op de realiteit van Biddinghuizen aansluiten. Zij hebben een adviserende rol met een integrale kijk, waarbij het algemene belang prefereert boven het individuele belang gedurende het gehele proces. Inbreng is niet bindend; besluiten worden genomen door het gemeentebestuur”*.

Tijdens de eerste participatieavond kunnen geïnteresseerden zich aanmelden, waarbij gezocht wordt naar een goede mix qua vertegenwoordiging. Indien te weinig aanmeldingen, zal de projectorganisatie gericht mensen benaderen. Competenties van een klankbordgroeplid is meedenkend, eerlijk, pro-actief en discreet. Daarnaast is het niet geheel vrijblijvend maar wordt er om commitment gevraagd van circa 1,5 à 2 jaar met een per project/thema uiteenlopend aantal bijeenkomsten. Om de tijdbesteding zo efficiënt mogelijk te laten zijn voor de betrokken inwoners en ondernemers zullen we de avonden combineren en ze met een maximale frequentie van 1 keer per kwartaal organiseren.

3.5 Communicatie

Het uitwerken van de communicatiestrategie is onderdeel van het formuleren van de projectorganisatie. Het doel van deze strategie zal zijn om transparant en frequent binnen en buiten de organisatie te communiceren. Daar ligt ook een nauwe relatie met vooral de informatieve insteek en deels de co-creatie insteek van de participatiestrategie. Op het moment van schrijven worden met de belangrijkste stakeholders startgesprekken gevoerd om niet alleen de verschillende belangen scherp te krijgen, maar vooral ook zicht te krijgen op de informatie behoefte. Is dit beeld er, dan gaan we samen met de gebiedsregisseur en de communicatie adviseur een passende invulling aan het communicatie geven. In de eerste brede sessie die met de omgeving wordt georganiseerd, zal de aanpak, inclusief de te hanteren participatie en communicatie middelen en kanalen nader worden toegelicht.

3.6 Bestuurlijke afstemming en communicatie

Na het vaststellen van deze startnotitie door het college van B&W, zal de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd over het proces. Indien gewenst kan de gemeenteraad een mondelinge toelichting krijgen op het voorgestelde proces en bijbehorende kaders. In deze sessie kan de gemeenteraad de ruimte krijgen om een reflectie te geven op het voorgestelde proces, bijbehorende kaders en doelstellingen en is er ruimte voor vragen. Zo borgen we dat iedereen achter het beoogde proces staat. Gezien het feit dat de gemeenteraad reeds het college opdracht heeft gegeven om met het sleutelproject Biddinghuizen te starten, heeft de sessie een informatief karakter en zal reeds worden gestart met de voorbereidingen van het proces.

Gedurende het proces zal de gemeenteraad worden geïnformeerd over de voortgang.

4 Procesbeheersing

4.1 Organisatie

Voorgesteld wordt om de volgende organisatiestructuren te gaan werken:

Stuurgroep (deelnemers:)

- Bestuurlijk portefeuillehouder
- Ambtelijk opdrachtgever
- Bestuursadviseur
- Projectmanager/Programmamanager *)

**) Het sleutelproject Biddinghuizen heeft meer het karakter van een programma (verschillende uiteenlopende projecten en thema's die in samenhang verder moeten worden gebracht) waarbij de dimensie van opgave gericht werken ook een beroep tot op een verdergaande samenwerking tussen fysieke en sociale doelstellingen/maatregelen/realisatie. Daarom is spreken van een programmamanager beter passend. Binnen de projecten- en organisatiestructuur van Dronten is het vooral van belang eenduidigheid te hebben in de verschillende rollen en verwachtingen/verantwoordelijkheden die daarbij horen.*

Frequentie stuurgroep overleggen: één keer per 2 mnd.

De stuurgroep toetst, adviseert en besluit over (deel)producten gedurende het proces.

Eventuele besluiten worden voorgelegd aan college van B&W cq. gemeenteraad.

Kernteam (deelnemers)

- Projectmanager/Programmamanager
- Assistent PL (Projectondersteuner/Projectsecretaris)
- Gebiedsregisseur (oren en ogen)
- Medewerker verkeer (verbindende factor en thema met meest urgente en grote zorg)
- Medewerker EZ (verplaatsing en ruimte bieden bedrijvigheid is randvoorwaarde wonen)
- Adviseur Sociaal Domein (samenhang sociaal en fysiek en de maatschappelijke huisvestingsopgave)

Frequentie kernteam overleggen: één keer per 2 weken.

Het kernteam is een soort van dagelijks bestuur van het project en bewaakt onder leiding van de projectmanager de voortgang van de afzonderlijke onderdelen als mede de samenhang van het totaal. Leden van het kernteam zijn dan ook direct gelieerd aan 1 of meerde deelopgaven. Eventuele besluiten/acties worden voorgelegd aan de stuurgroep/projectgroep.

Projectgroep

Naast de leden van het kernteam nemen in de projectgroep plaats :

- Participatie-/communicatieadviseur
- Stedenbouwkundige/landschapper
- Adviseur Groen/Water
- Adviseur economie / Retailadviseur
- R&T specialist
- Financieel adviseur (grex)
- PL Gezondheidscentrum.
- Adviseur Accommodaties.
- Adviseur beheer (groen, grijs, blauw 1 aanspreekpunt)
- Adviseur Participatie

In de loop van het proces zullen op afroep overige vakdisciplines worden ingeschakeld, zoals RO-adviseur, duurzaamheidsdeskundige, adviseur woningbouwprogramma en jurist. In een brede sessie wordt de interne organisatie op de hoogte gehouden van de voortgang.

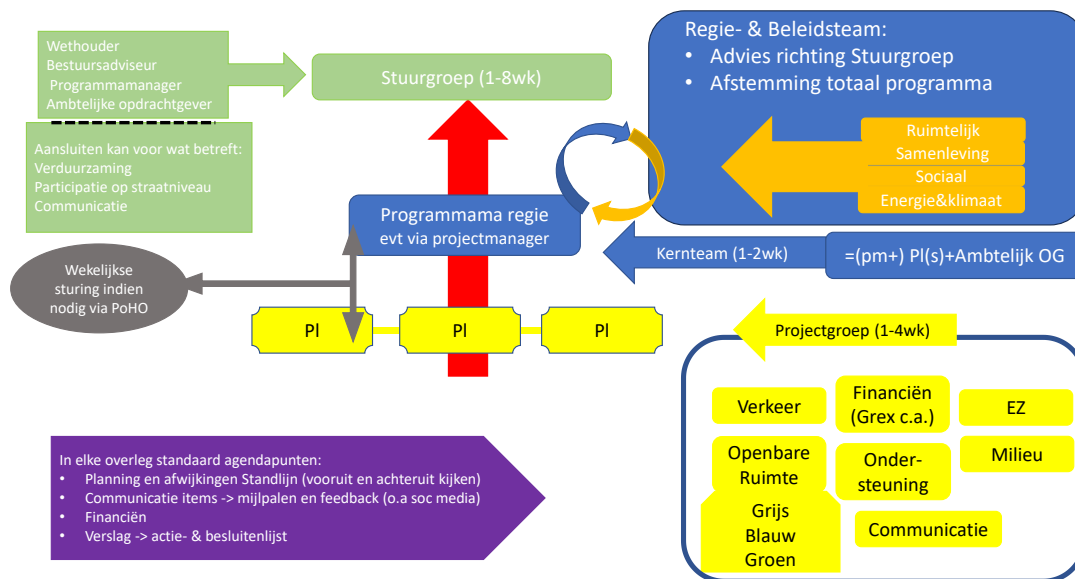
Frequentie projectgroep overleggen: één keer per 4 weken.

De projectgroep wordt aangestuurd door de projectmanager/programmamanager. Deze wordt in de praktische uitvoering van de taken ondersteund door een Assistent PL (Projectondersteuner/Projectsecretaris). Onder eindverantwoordelijkheid van de projectmanager/programmamanager zijn deze verantwoordelijk voor het tot uitvoering brengen van de startnotitie, het opstellen van een gedetailleerd communicatie- en participatieplan en de aansturing van de projectgroep. Daarnaast vallen de volgende taken binnen het takenpakket van de projectmanager:

- Bedienen college van B&W en de gemeenteraad;
- Voorbereiding overleggen en besluitvorming
- Bewaken voortgang en planning (project beheersing);
- Bewaken kosten en overige randvoorwaarden (idem);
- Regie op afstemming en communicatie;
- Verantwoording afleggen aan ambtelijk opdrachtgever;
- Betrekken en informeren initiatiefnemers en overige belanghebbenden;
- Afstemming met andere beleidstrajecten.

Onder de projectgroep kunnen werkgroepen/ontwerpteam worden georganiseerd.

Schematisch ziet de organisatie er dan als volgt uit:



Project en programmaplanning in capaciteit en middelen

Het sleutelproject Biddinghuizen staat niet op zich. Zeker vanuit de brede doelstelling te groeien in aantal inwoners zal er continue met verschillende intensiteiten een beroep op de bestaande capaciteit worden gedaan vanuit alle sleutelprojecten en overige opgaven. Zowel het Regieteam als Beleidsteam kunnen gaan helpen in het voorbereiden en voorleggen van keuzes als het gaat om eventuele schaarste in mens en middelen. Dit door het doen van voorstellen rond prioritering met bijhorende argumentatie. Het opschalen van capaciteit (en beschikbare middelen) behoort hier nadrukkelijk ook toe in de vorm van het voorbereiden van voorstellen richting college/raad als het gaat om de verschillende programma en

4.4 Kosten, baten en dekking

Het uitvoeren van dit proces naar een integraal toekomstperspectief doet een beroep op de interne capaciteit van de gemeente Dronten. Voor de externe projectleiding, ondersteuning op het vlak van landschap/stedenbouw en participatie, benodigde onderzoeken (zoals verkeer) en een post onvoorzien (voor onverhoopte tegenvallers) is een budget geraamd.

Voor het sleutelproject Biddinghuizen zijn ook globaal de kosten en baten in beeld gebracht om tot het ontwikkelkader en het bijbehorende uitvoeringsprogramma te komen. Na vaststelling van deze “producten” zullen er voorstellen worden gedaan qua planning en financiering behorende bij de verschillende deelprojecten/thema's. Conform planning worden deze begin Q2 2025 verwacht.