



Actieplan winkelcentrum Biddinghuizen

Juni 2020

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
Hoofdstuk 2. Participatieproces	6
Hoofdstuk 3. Gebiedsprofiel	9
Hoofdstuk 4. Ambitie & Ontwikkelingen	18
Hoofdstuk 5. Uitgangspunten, varianten & acties	22

01

Inleiding



Het retaillandschap verandert snel en structureel

De dynamiek in het retaillandschap uit zich onder meer in een toenemende leegstand binnen winkelcentra door heel Nederland. De leegstand in het winkelcentrum van Biddinghuizen bedraagt circa 15% van het winkelverkoopvloeroppervlak. Bij de realisatie van het relatief jonge winkelcentrum is uitgegaan van een hoger aantal inwoners dan dat op dit moment aanwezig is. Het college heeft mede daarom in februari 2020 Tweede Kamerleden verzocht om 'rondom Dronten' op te nemen in de motie Koerhuis. Deze Kamermotie verzoekt de regering om mogelijkheden voor grootschalige woningbouw in kaart te brengen. Deze potentiële woningbouwontwikkeling voor de gemeente Dronten is een stevige impuls voor het ontwikkelingsperspectief van de centra op de langere termijn. Het kan ertoe leiden dat de leegstandsproblematiek afneemt, vooropgesteld dat dit nu nog niet te voorspellen is.

Actieplan vormt de basis voor versterking winkelcentrum

Dit actieplan voor winkelcentrum Biddinghuizen bevat acties om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum te vergroten. In het plan richt de inzet en verantwoordelijkheid van de gemeente zich specifiek op de inrichting van openbare ruimte. Daarnaast stelt de gemeente kaders op, zodat ondernemers de ruimte krijgen om te kunnen ondernemen. Denk bijvoorbeeld aan het flexibiliseren van bestemmingen. Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor hun ondernemerschap en de vastgoedeigenaren verantwoordelijk voor de kwaliteit van het vastgoed. In verband met de verschillende belangen en afhankelijkheden wordt in dat kader voorgesteld om een verkenning te doen naar een gezamenlijke coördinatie van de aanpak van de leegstand.

*Economisch functioneren en
leefbaarheid staan centraal*



Bestuurlijk kader voor dit actieplan

De gemeenteraad heeft het college de opdracht gegeven om actieplannen voor de centra te ontwikkelen. Met raadsmoties (31 januari 2019 en 28 november 2019) heeft de raad bij de behandeling van de Retailvisie gevraagd om prioriteit te geven aan het centrum van Swifterbant, gevolgd door het centrum van Biddinghuizen. Ook vraagt de Retailvisie voor het transformatiegebied in Suydersee extra aandacht.

De raad heeft ook bij motie gevraagd de mogelijkheden voor flexibilisering in de bestemmingsplannen in beeld te brengen zodat er ruimte ontstaat voor startende ondernemingen en voor invulling van panden met andere functies dan winkels zoals zorg, wonen (voor jong en oud) en sport. Ook heeft de raad aangegeven geen PDV-winkels toe te willen staan aan De Rede. In september 2019 kreeg het college het verzoek vanuit een raadsfractie om voor de actieplannen voor de winkelcentra eerst een nieuw koopstromenonderzoek te laten uitvoeren.

Verkenning mogelijkheden leegstandsverordening

Op basis van de Wet kraken en leegstand uit 2010 kan worden overgegaan tot de invoering van een leegstandsverordening. Vastgoedeigenaren (van commerciële panden) krijgen daardoor een meldingsplicht opgelegd voor panden die langer dan (tenminste) zes maanden leegstaan. Met een leegstandsverordening kunnen gemeenten regels vaststellen voor het melden van leegstand van gebouwen en het doen van eventuele voordrachten van gebruikers. Een leegstandsverordening is het meest effectief als deze onderdeel is van een integrale aanpak. Het instrument draagt in de praktijk vooral bij aan het stimuleren van het constructieve gesprek tussen gemeente en vastgoedeigenaren over leegstaande panden. De coördinatie leegstand voor de centra is hierbij ook belangrijk (hoofdstuk vijf). De verordening brengt ook extra verplichtingen met zich mee. Denk aan administratie, monitoring van de leegstand en het aanpakken van leegstand.



02

Participatie- proces



Vitaal centrum vraagt om een brede blik

Bij de ontwikkeling van een centrum gaat het om economische ontwikkeling, maatschappelijke voorzieningen, beheer en onderhoud van de openbare ruimte, duurzaamheid, afval, handhaving, veiligheid, huisvesting en vergunningen. Dat vraagt om een integrale aanpak binnen meerdere beleidsterreinen en portefeuilles. Naast de (door het college vastgestelde) Retailvisie zijn ook vigerende beleids- en bestaande planologische kaders evenals wet- en regelgeving op lokaal, landelijk en Europees niveau (zoals de omgevingswet, de Wet Markt en Overheid en de Dienstenrichtlijn) bepalend voor dit actieplan.

Interactief participatieproces

De gemeente Dronten wil samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en sociaal-maatschappelijke partners werken aan vitale centra. Via een interactief participatieproces is er daarom toegewerkt naar dit actieplan voor het centrum van Biddinghuizen. Diverse inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, brancheorganisaties als INretail, sociaal-maatschappelijke partijen als Stichting Onder Dak, Adviesraad Sociaal Dronten, Huurderbelangen, Dorpsbelangen, De Meerpaal en consumenten (via een koopstromenonderzoek) hebben meegedacht. Dit uitgebreide participatieproces bracht veel wensen en concrete ideeën op. Daaruit blijkt dat er meer nodig is dan de reguliere investeringen in onderhoud en beheer in de openbare ruimte. Met de gemeenteraad is op twee momenten gesproken over de opbrengsten vanuit het participatieproces en zijn de uitkomsten van het koopstromenonderzoek gedeeld. Ook heeft de SEA-groep vitale centra een advies op de actieplannen ontwikkeld. Vanwege de maatregelen ter bestrijding van het coronavirus vond de afrondende fase van het participatieproces noodgedwongen deels online plaats via digitale sessies en een webinar.

Koopstromenonderzoek

Het consumentenoordeel vormt een belangrijke basis voor het functioneren van de centra en de actieplannen. Het koopstromenonderzoek van I&O Research heeft dit in beeld gebracht. Consumenten is gevraagd om een oordeel te geven over onze winkelcentra in Biddinghuizen, Swifterbant en Dronten. Via het onderzoek konden duizenden mensen hun consumentenoordeel geven over de drie winkelcentra. Het onderzoek is gehouden in opdracht van 53 gemeenten in de provincies Drenthe, Flevoland, Gelderland en Overijssel.

Provincie Flevoland

Gedurende het proces is de provincie Flevoland verzocht om een bijdrage te leveren aan de landelijke Retailagenda. De provincie is sinds 2015 aangesloten op de Retailagenda. Deze deelname heeft geleid tot een afsprakenkader en een handreiking over de provinciale afstemming rondom plancapaciteit, een nieuwe dienstenrichtlijn voor provincies en kennisuitwisseling aan de vastgoedtafel. De provinciale rol beperkt zich echter tot GDV/PDV vanwege de gemeentegrensoverschrijdende impact hiervan op de detailhandelsstructuur. Ook in de veranderagenda van de Ruimtelijke Visie Werklocaties Flevoland zijn gemeenten primair in de lead als het gaat om het borgen van levendige en toekomstbestendige centra. De provincie heeft aangegeven te willen faciliteren met een Retail-tour ter inspiratie specifiek voor de gemeente Dronten, ondernemers en vastgoedeigenaren en door kennis te delen over toekomstbestendige centra.

Metten is weten

We monitoren de ontwikkelingen in het centrum aan de hand van indicatoren als het consumentenoordeel, om zicht te houden op de effecten van onze maatregelen en om eventueel te kunnen bijsturen.



03

Gebiedsprofiel

3.1 Biografie

Historie

Biddinghuizen is in de jaren vijftig van de vorige eeuw op de tekentafel ontstaan en vernoemd naar het oude buurtschap Bidningahusum uit het jaar 800. Met de inrichting van Biddinghuizen werd afgeweken van de traditionele opzet van dorpsontwerpen. Nieuwe stedenbouwkundige principes met veel groen en ruimte werden gebruikt om een aantrekkelijk woongebied te maken. De eerste polderpioniers vestigden zich in de jaren zestig. Biddinghuizen telt op dit moment zo'n 6.345 inwoners.

Sterke band met de eigen kern

Het dorp kenmerkt zich door een sterke gemeenschapszin, betrokkenheid en saamhorigheid (veilige en verbonden gemeenschap). Met de komst van het nieuwe multifunctioneel centrum komen verschillende sociale activiteiten in Biddinghuizen onder één dak terecht.

Volop ruimte voor recreatie

Biddinghuizen geniet vooral landelijke bekendheid door attractiepark Walibi Holland en de tientallen landelijke en internationale festivals en evenementen die jaarlijks op het naastgelegen nationale evenemententerrein worden georganiseerd. Hiernaast maken de vele campings en stranden de omgeving tot een aantrekkelijk en populair vakantie- en recreatiegebied.



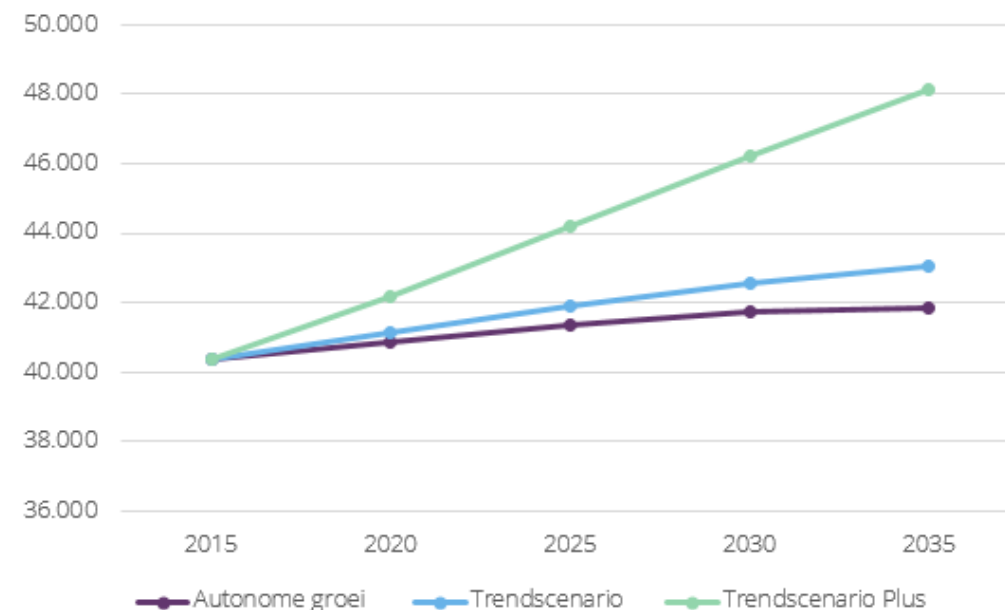
*Biddinghuizen is vernoemd naar
een oud buurtschap dat in 800
werd vermeld als
"Bidningahusum".*

3.2 Feiten en cijfers

Bevolkingsontwikkeling en prognose

De gemeente Dronten telt 40.815 inwoners (2019) verdeeld over Dronten (28.125 inwoners), Biddinghuizen (6.345 inwoners) en Swifterbant (6.330 inwoners). De bevolkingsprognose laat zien dat het aantal inwoners op langere termijn zal toenemen (zie tabel 1). Van de verschillende denkbare scenario's, gaat de gemeente uit van een beperkte bevolkingsgroei, conform het trendscenario. De groei van het aantal inwoners vindt voor een groot deel plaats in de kern Dronten. Om de bevolkingsgroei op te vangen, zijn meer woningen nodig. De gemeente streeft naar een woningbouwproductie op basis van trendscenario-plus. Voor de periode 2016-2021 betekent dat een gemiddelde woningbouwproductie van 250 woningen per jaar in de gehele gemeente. Dit streven wordt anno 2020 niet gehaald.

De Tweede Kamer heeft in februari 2020 een motie aangenomen (de zogenaamde motie Koerhuis) waarin de regering is verzocht, om samen met de provincie Flevoland en de een aantal gemeenten waaronder Dronten de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw in kaart te brengen. Deze woningbouw versterkt (in potentie) het ontwikkelingsperspectief voor de centra op de langere termijn. Het kan ertoe leiden dat de leegstandsproblematiek in de centra afneemt, vooropgesteld dat dit nu nog niet te voorspellen is.



Figuur 1. Bevolkingsontwikkeling en groei gemeente Dronten (Bron, Prognosemodel Companen 2016)

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035
Biddinghuizen	6.120	6.250	6.330	6.330	6.320	200
Dronten	27.790	28.300	28.910	29.550	30.020	2.230
Swifterbant	6.450	6.600	6.670	6.690	6.700	250
Totaal	40.360	41.150	41.910	42.570	43.040	2.680

Tabel 1. Bevolkingsprognose kernen gemeente Dronten op basis van trendscenario ((Bron, Prognosemodel Companen 2016)

3.3 Eigenschappen winkelcentrum

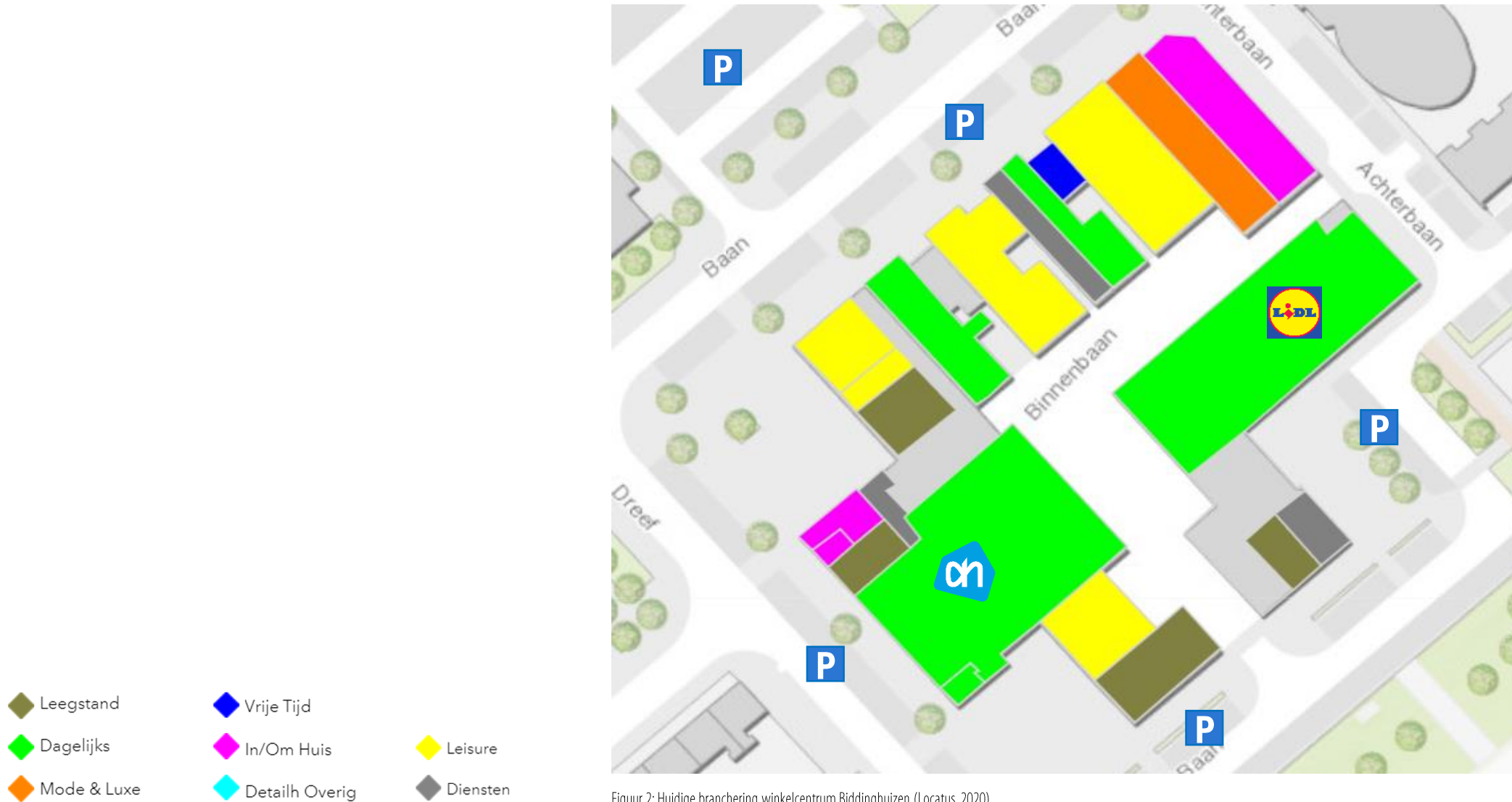
Boodschappen doen staat centraal in het winkelcentrum van Biddinghuizen. Boodschappen doen is een belangrijke reden om het centrum te bezoeken. Dit is ook zichtbaar in de branchering. Andere functies die deze functie versterken, zijn de warenmarkt op het Plein, een bibliotheek en dienstverleners zoals kappers en een sportschool. Horecagelegenheden faciliteren ontmoetingen in het centrum. Zowel ondernemers, vastgoedeigenaren en inwoners zijn trots op de samenwerking tussen de partijen, het dorpskarakter, de gemoedelijke sfeer en de betrokkenheid. Het centrum van Biddinghuizen vormt samen met het nieuwe MFC het hart van Biddinghuizen.

In het centrum van Biddinghuizen staat ruim 600 m2 (circa 15%) van het winkelverkoopvloeroppervlak leeg (Locatus, 2019). De leegstand bevindt zich verspreid over het centrum zoals het kaartbeeld op de volgende pagina laat zien. Uit de CBS leegstandmonitor 2020 voor winkels volgt dat de leegstand 9% bedraagt in de gemeente Dronten. In Flevoland bedraagt de leegstand 7% en in Nederland staat zo'n 8% van het winkelverkoopvloeroppervlak leeg.

BIDDINGHUIZEN-CENTRUM	VERKOOPPUNTEN	AANTAL M2 WVO
Leegstand	4	639
Dagelijks	5	2.225
Mode & luxe	1	221
Vrije tijd	1	32
In/om huis	3	300
Detailh overig		
Leisure (inclusief bibliotheek en sportschool)	6	553
Diensten	3	176
Eindtotaal	23	4.146

Tabel 2: Branchering winkelcentrum Biddinghuizen (Locatus, 2019)

Brancheringkaart centrum Biddinghuizen



Figuur 2: Huidige branchering winkelcentrum Biddinghuizen (Locatus, 2020).

3.4 Ruimtelijke functionele structuur

De 'huiskamer' van Biddinghuizen

De onderstaande kaart geeft de onderdelen van de huiskamer van Biddinghuizen weer.



Het winkelcentrum van Biddinghuizen kan niet los gezien worden van de functies in de directe omgeving en de pleinen. Binnen dit gebied is plaats voor een mix van functies die samen invulling geven aan de functie van het centrum als boodschappencentrum en ontmoetingsplaats. Op de kaart zijn ontwikkellocaties weergegeven die van invloed zijn op de toekomstige ontwikkelingen. Het gaat om het Plein (1), het Maaiveld (2) en de locatie van het Koetshuis (3). De oranje blokken zijn het huidige winkelgebied met de twee supermarkten als trekker. In dit winkelgebied zien we ontwikkelkansen voor flexibilisering van bestemmingen. De blauwe vlakken behoren niet tot het kernwinkelgebied maar vormen de entree van het centra. De paarse vlakken zijn de locatie van MFG1 en het toekomstige MFG2. Centraal in het beeld is een groene zone te vinden. Dit symboliseert de openbare ruimte die uiteindelijk de verschillende onderdelen en blokken met elkaar verbindt. Momenteel maken de twee pleinen en de locatie van het MFC2 nog geen verbinding met het winkelcentrum. Met de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte kan de verbinding tussen de verschillende centrumdelen worden versterkt. Zo ontstaat synergie waar ook de bedrijven in het gebied van profiteren.

Figuur 3: Ruimtelijke afbakening winkelcentrum Biddinghuizen

3.6 Koopstromen en marktruimte

Koopstromen

In 2019 is door onderzoeksbureau I&O een koopstromenonderzoek uitgevoerd in de gemeente Dronten. Dit onderzoek geeft inzicht in het koopgedrag. De inwoners van Biddinghuizen zijn de belangrijkste doelgroep. Een deel van de omzet is daarnaast afkomstig van bezoekers van buiten de gemeente (waaronder toeristen). In de bijlage zijn de fact sheets voor Biddinghuizen vanuit dit onderzoek opgenomen. Hierna beschrijven we enkele belangrijke uitkomsten.

De inwoners uit de gemeente zijn verantwoordelijk voor het merendeel van de omzet in de winkels (zowel in het dagelijkse als niet-dagelijkse aanbod). Wanneer we inzoomen op kernniveau zien we dat 82% van de inwoners uit de kern Biddinghuizen hun dagelijkse inkopen doen in de eigen kern.

Dat is hoger dan het gemiddelde (77%) voor vergelijkbare kernen (tussen de 5.000 en 10.000 inwoners) uit de benchmarkgroep van I&O. Door het beperkte aanbod in de eigen kern doet slechts 9% van de inwoners uit Biddinghuizen hun niet-dagelijkse aankopen in de eigen kern in vergelijking met 24% van dorpen uit de benchmarkgroep.

Voor efficiënt recreatief winkelen zijn inwoners uit de gehele gemeente vooral gericht op SuyderSee. Voor een dagje winkelen zijn de inwoners uit de gemeente georiënteerd op aankoopplaatsen in de directe omgeving.

Marktruimte

Wanneer we kijken naar de omzet per vierkante meter winkelloppervlak als indicator voor het economisch functioneren van winkels, functioneert het dagelijks aanbod nagenoeg op het landelijk gemiddelde.

Consumentenomzet

Wanneer wordt ingezoomd op de herkomst van consumentenomzet zien we dat 69% van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen in Biddinghuizen afkomstig zijn uit de eigen kern. Bij de niet-dagelijkse artikelen is dit 41%.

Door het complementaire supermarktaanbod krijgt Biddinghuizen enige toevloeiing uit Dronten, de regio en uit toerisme. De omzetafvloeiing vanuit Biddinghuizen naar Dronten is relatief beperkt (Koopstromenonderzoek, 2019).

3.5 Oordeel consument

Consument waardeert het winkelcentrum in Biddinghuizen

Via een koopstromenonderzoek is consumenten gevraagd om hun oordeel te geven over het centrum van Biddinghuizen. Bezoekers waarderen het centrum gemiddeld met een 7,6 – een mooie score. Net zoals bij de andere kernen in de gemeente Dronten wordt het functionele karakter van Biddinghuizen gewaardeerd. Dit komt tot uiting in de rapportcijfers voor de schoon, heel en veilig, onderhoud, bereikbaarheid en het parkeren.

Inzetten op de openbare ruimte

De beoordeling van het winkelaanbod is goed terwijl de consument kritisch is op het aanwezige horeca-aanbod in Biddinghuizen. De ontwikkeling van de MFG biedt hier mogelijk kansen voor verbetering. De aanwezigheid van groen en faciliteiten scoren wat lager. De sfeer en beleving zijn aandachtspunten (zie ook de onderstaande quotes). Uit trends en ontwikkelingen blijkt dat het belang van een aantrekkelijk verblijfsgebied toeneemt. Op basis van de uitkomsten richten de acties vanuit de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte zich vooral op de aanwezigheid van groen en faciliteiten zoals bankjes.

‘Een leuk café en terras zou leuk zijn.’

‘De bestrating mag beter.’

‘Meer groen, bloembakken en terras.’

Quotes bezoekers centrum Biddinghuizen (Koopstromen 2019)

OORDEEL CONSUMENT	
Omvang winkelaanbod	6,8
Kwaliteit winkelaanbod	7,5
Aanbod horeca	4,9
Sfeer & uitstraling	6,9
Veiligheid	8,0
Schoon en onderhoud	7,9
Faciliteiten (bankjes etc.)	5,7
Aanwezigheid groen	6,6
Kwaliteit openbare ruimte	7,2
Parkeermogelijkheden auto	7,7
Stalling fietsen	7,7
Bereikbaarheid auto	8,3
Bereikbaarheid ov	7,2
Bereikbaarheid fiets	8,6
TOTAAL OORDEEL	7,6

Tabel 3. Oordeel bezoekers centrum Biddinghuizen (Koopstromen 2019)

Ambitie & Ontwikkelingen

04





Het centrum als bruisend dorpshart van Biddinghuizen

In de Retailvisie staat de volgende ambitie geformuleerd voor het centrum van Biddinghuizen:

*Een **bruisend dorpscentrum** om de **leefbaarheid** in het dorp te versterken is het uitgangspunt. Biddinghuizen-centrum functioneert primair als boodschappencentrum. Het complementair supermarktaanbod (...) bedient een eigen verzorgingsgebied (...). De overige voorzieningen profiteren van deze aantrekkingskracht. Het centrum heeft een **compacte, duidelijke en overzichtelijke structuur**, is **goed bereikbaar** met **voldoende parkeren** en is een **ontmoetingsfunctie** voor bewoners.*



4.1 Plannen en ontwikkelingen

De volgende plannen en ontwikkelingen zijn van belang zijn voor de ontwikkeling van het centrum.

- **Multifunctioneel centrum.** In Biddinghuizen wordt momenteel gewerkt aan de bouw van een nieuw Multifunctioneel gebied (MFG2) waar verschillende functies samenkomen, zoals het dorpshuis, kerkcentrum De Voorhof en de gymzaal.
- **Dorpshuis het Koetshuis.** Met de komst van het nieuwe MFG2 zal op termijn het gebouw van dorpshuis het Koetshuis ontwikkeld worden. Een mogelijke nieuwe invulling van deze locatie is nog niet bekend.
- **Motie Koerhuis.** De Tweede Kamer heeft in februari 2020 een motie aangenomen (de zogenaamde motie Koerhuis) waarin de regering is verzocht, om samen met de provincie Flevoland en een aantal gemeenten waaronder Dronten de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw in kaart te brengen. Deze woningbouw versterkt (in potentie) het ontwikkelingsperspectief voor de centra op de langere termijn. Het kan ertoe leiden dat leegstand afneemt, vooropgesteld dat dit nu nog niet te voorspellen is.
- **Pleinenplan.** Het pleinenplan voorziet een ruimtelijke verbinding van de drie centrale gelegen pleinen in Biddinghuizen (het Plein, Kerkplein en het Maaiveld) om zodoende het hart van Biddinghuizen te verfraaien en functioneel te verbeteren. De realisatie van het pleinenplan kwam tijdens het participatieproces naar voren als belangrijke wens.



4.2 Programmatische mogelijkheden

De onderstaande tabel geeft een indicatief overzicht van het huidige en het mogelijk toekomstig programma weer.

	HUDIG (M2 WVO)	TOEKOMSTIG PROGRAMMA (M2 WVO)
Leegstand	640	200
Dagelijks	2.225	2225
Niet-dagelijks	555	400
Leisure	555	630
Overig	180	700
Eindtotaal	4155	4155

Tabel 4. Huidige leegstand t.o.v. toekomstig programma

Het centrum van Biddinghuizen zal in de toekomst gaan verkleuren. Voor het dagelijkse aanbod richten we ons op het behoud van het huidige aanbod. Rekening houdend met trends en ontwikkelingen voorzien we voor het niet-dagelijkse aanbod een krimp. Bij het toekomstig programma gaan we er van uit dat de economie zich na de crisis in de komende jaren weer herstelt. Echter, economische hoogconjunctuur is geen garantie voor een afname van de leegstand, zoals de crisis uit 2008 liet zien. Lege panden worden niet automatisch gevuld wanneer het goed gaat met de economie.

Toelichting branchering

- **Dagelijks aanbod:** gericht op voedings- en genotmiddelen oftewel de dagelijkse boodschappen zoals supermarkten, levensmiddelen-speciaalzaken en drogisterijen- en parfumeriezaken.
- **Niet-dagelijks aanbod:** gericht op mode, kleding, luxeartikelen, vrije tijd besteding, interieur, benodigdheden voor in en rondom huis en bijvoorbeeld een kringloopwinkel.
- **Leisure:** bestaat uit commerciële dienstverlenende ondernemingen en horeca zoals een restaurant, snackbar, café en lunchroom, en culturele voorzieningen zoals een bibliotheek.
- **Overig:** bestaat uit (ambachtelijke) dienstverleners zoals, beauty & health (schoonheidssalons, yoga, fitness), maar ook zakelijke dienstverleners, sociaal-, maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen, concepten waarbij ambacht, diensten en verkoop worden gecombineerd en zelfs woningen.

4.3 Opgaven voor Biddinghuizen

Uit het voorgaande volgende de onderstaande opgaven voor Biddinghuizen:

- **Op orde houden van de basisvoorwaarden schoon, heel en veilig.**
- **De bereikbaarheid en parkeermogelijkheden op orde houden.** Het centrum scoort goed op deze punten, maar zij vragen blijvende aandacht om de kritische consument en toerist te verleiden en te binden. Niet alleen voor de bezoeker die met de auto komt, maar ook de fietser, de voetganger, mensen die minder mobiel zijn.
- **Gezamenlijke coördinatie aanpak leegstand.** Het centrum van Biddinghuizen kent winkelpanden die leeg staan. Marktruimte om deze allemaal met winkels te vullen, ontbreekt. Verschillende panden moeten een andere invulling krijgen. Denk aan andere vormen van bedrijvigheid, diensten, leisure, maatschappelijke functies en zorg. De gemeente kan ruimte bieden voor flexibilisering. In specifieke gevallen, kan via een zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht) planologische medewerking worden verleend.
- **Vergroten van de sfeer en beleving door vergroening en faciliteiten als bankjes.** Het functionele karakter van het centrum van Biddinghuizen is een belangrijke kwaliteit. Tegelijkertijd is het centrum vrij steno van karakter.

Een aantrekkelijk verblijfsklimaat is een basisvoorwaarde om bezoekers te verleiden langer in het gebied te zijn. De sfeer en beleving willen we verbeteren door acties gericht op groen en faciliteiten in de openbare ruimte zoals bankjes. Met groen kan tevens hittestress en wateroverlast aangepakt worden.

- **Faciliteren gezamenlijke marketing en promotie.** De kritische consument kan kiezen uit een enorm aanbod van winkel- en vrijetijds mogelijkheden. Binnen de gemeente Dronten, in de regio en daarbuiten. Door gezamenlijke promotie door ondernemers wordt de consument verleid om naar het centrum te komen. Door haar toeristische en recreatieve gunstige ligging nabij de Oostrand zijn toeristen en recreanten een belangrijke doelgroep voor het winkelcentrum in Biddinghuizen. Vanuit citymarketing wordt hier door de gemeente aandacht aan besteed.
- **Samenwerking.** Een aantrekkelijk centrum vraagt om samenwerking en daadkracht tussen ondernemers, gemeente, vastgoedeigenaren, Dorpsbelangen en andere partners. Niet alleen tussen ondernemers, maar ook tussen de partners. Alleen door samenwerking kan de effectiviteit en impact van de acties worden vergroot.

05

Uitgangspunten,
varianten & acties



5.1 Uitgangspunten

De gemeente neemt het voortouw

De gemeente neemt in dit actieplan het voortouw bij de versterking van het centrum. Zij richt zich op haar gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden in de openbare ruimte. Het participatieproces en de uitkomsten van het koopstromenonderzoek hebben daarvoor verschillende praktische en toepasbare ideeën opgeleverd. Daarnaast kwamen ook acties gericht op het terugdringen van de leegstand voor de langere termijn in beeld. Daarbij spelen onderhandelingen en tal van afhankelijkheden een rol. Zo zijn vastgoedeigenaren en ondernemers primair verantwoordelijk voor (de leegstand van) hun panden. De gemeente verkent samen met ondernemers en vastgoedeigenaren de mogelijkheden voor een gezamenlijke coördinatie gericht op het terugdringen van de leegstand.

Focus op de openbare ruimte

De gemeente kiest voor een aanpak met quick wins en (no-regret) maatregelen gericht op de punten in de openbare ruimte die een kwaliteitsimpuls kunnen krijgen. Er wordt geïnvesteerd in groen en faciliteiten (zoals bankjes).

Om de samenhang in de stedenbouwkundige ontwikkeling van locaties zoals het winkelcentrum, MFG1, Plein, evenementenlocatie Maaiveld en de locatie van het Koetshuis te waarborgen wordt een schets ontwikkeld. Daarbij wordt het pleinenplan meegenomen. Dit plan is erop gericht om de pleinen door looproutes en vergroening met elkaar te verbinden in het centrum van Biddinghuizen. Ook wordt gekeken naar de verkeerssituatie, de toegankelijkheid minder validen en de mogelijkheden voor terrassen.

Ruimte bieden om te ondernemen

Daarnaast stelt de gemeente randvoorwaarden waarbinnen initiatiefnemers, vastgoedeigenaren en ondernemers zelf aan de slag kunnen. Denk bijvoorbeeld hierbij aan het flexibiliseren van bestemmingen (bijvoorbeeld om wonen, sport of zorg mogelijk te maken) met een procedure voor een projectafwijakingsbesluit om (op de lange termijn) het bestemmingsplan of omgevingsplan – in het kader van de Omgevingswet – aan te passen/ te flexibiliseren. Ook de noodzaak voor actualisatie van het standplaatsenbeleid is een veelgehoorde wens.

Ondernemersdienstverlening

De gemeente richt een (online) ondernemersloket in voor alle ondernemers binnen de gemeente Dronten, waarin de ondernemers een duidelijk aanspreekpunt hebben. Dit wordt actief gecommuniceerd naar ondernemers en vastgoedeigenaren. Dit stelt partijen in staat om vroegtijdig over bijvoorbeeld verkleuring van winkelfunctie in gesprek te gaan met de gemeente.

Rol van ondernemers, vastgoedeigenaren en samenwerking

Ondernemers en vastgoedeigenaren zijn verantwoordelijk voor ondernemerschap, vastgoed en promotie. De gemeente voert de regie op citymarketing. Ook van ondernemers en vastgoedeigenaren wordt inzet van middelen (tijd en geld), expertise en innovatiekracht gevraagd. Wanneer iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid neemt en daarbij ook acties samen op worden gepakt, kan de samenwerking groeien.

De SEA groep en ondernemers in het centrum adviseren om de mogelijkheden voor een bedrijveninvesteringszone (BIZ) voor Swifterbant en Biddinghuizen nader te verkennen. Op het moment dat hier voldoende draagvlak voor is bij ondernemers in Swifterbant, wordt de gemeente gevraagd om een financieringssysteem beschikbaar te stellen.

Verkenning overkoepelende coördinatie leegstand centra

Vanuit het participatieproces kwam nadrukkelijk de wens naar voren voor een coördinator leegstand voor alledrie de centra in Dronten. Vanuit het actieplan zal een verkenning worden opgestart naar de mogelijke invulling van de gezamenlijke overkoepelende coördinatie van de aanpak van leegstand. De gemeente, SEA-groep en de (collectieven van) ondernemers en vastgoedeigenaren verkennen hoe de coördinatie kan worden ingevuld en uitgevoerd. Dit moet aanvullend zijn op wat partijen zelf kunnen oppakken. Daarom wordt in beeld gebracht wat de bijdrage kan zijn vanuit ondernemers, vastgoedeigenaren (bijvoorbeeld op termijn vanuit een BIZ) en de gemeente. En welke materiële, personele en/of financiële middelen beschikbaar zijn en hoe deze zo efficiënt mogelijk kunnen worden ingezet.

De overkoepelende coördinatie richt zich op het terugdringen van de leegstand. Zo kunnen tijdig kansrijke locaties voor verkleuring in kaart worden gebracht, kan ingezet worden op acquisitie voor de winkelcentra en kan worden gekeken naar het ruilen van locaties, verplaatsen van bedrijven en samenvoegen van panden. Het primaat voor het ontwikkelen, financieren en realiseren van initiatieven gericht op de eigen panden en gevels, ligt bij de vastgoedeigenaren en ondernemers.

Versterking van de ruimtelijke structuur

Tijdens het participatieproces kwamen ook de onderstaande kansen naar voren om de ruimtelijke structuur te versterken. Vastgoedeigenaren en ondernemers hebben daarbij het primaat.

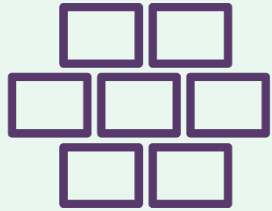
De aanwezigheid van voorzieningen maakt het centrum een aantrekkelijke plek voor verschillende doelgroepen om te wonen. Door het toevoegen van (mogelijkheden voor) woningen vergroten we bovendien de kansen voor vastgoedeigenaren om tot een sluitende businesscase te komen.

Bij verschillende vastgoedeigenaren is er ook de bereidheid om met ondernemers mee te denken over een alternatieve invulling van leegstaande panden. Vanuit de coördinatie leegstand is het belangrijk om partijen en mogelijkheden onder de aandacht te brengen.

Flexibilisering

Het retaillandschap is volop in beweging. Nieuwe concepten ontstaan waarbij ambacht, dienstverlening en verkoop worden gecombineerd. Ook zien we elders in het land dat ondernemers die vanuit huis starten bij doorgroei centrumgebieden opzoeken om ook te profiteren van de zichtbaarheid en bezoekersstromen. Dit geldt voor ondernemers met een webshop maar ook voor creatieve ondernemers die thuis bijzondere producten maken, binnen tijdelijke en pop-up-concepten. Dit soort vernieuwende concepten vergroot de aantrekkelijkheid van het centrum. Het is aan ondernemers om deze kansen te grijpen, en aan vastgoedeigenaren de uitdaging om concepten te ondersteunen. Binnen de geldende (huur)wetgeving zijn er verschillende mogelijkheden om dit mogelijk te maken. Denk bijvoorbeeld aan contracten met een looptijd van 5 jaar met een 'break-optie' na twee jaar, of de mogelijkheden om via een bruikleenovereenkomst tijdelijke concepten een kans te geven om te ontdekken of en hoe het concept aansluit. Soms worden mogelijkheden vanuit geldende bestemmingsplannen beperkt. De gemeente kan ruimte bieden voor flexibilisering. In specifieke gevallen, kan via een zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht) planologische medewerking worden verleend.

5.2 Varianten en financiële middelen



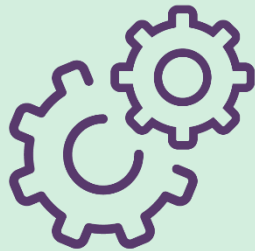
Basis variant

Gemeente (openbare ruimte)

- Opstellen schetsen op basis van het pleinenplan
- Uitvoering onderdelen pleinenplan gericht op de openbare ruimte
- Kwaliteitsimpuls bestaande groenstructuur
- Faciliteiten toevoegen (bankjes etc.)
- Verbeteren parkeersituatie
- (Beleids)kaders updaten: standplaatsenbeleid, bestemmingplan e.a.
- Inrichten onafhankelijke brancheadviescommissie (winkelcentra/bedrijventerreinen)
- Inrichting ondernemersloket
- Verkenning gezamenlijke coördinatie leegstand / verkenning leegstandverordening
- Continueren ondermijningsaanpak en introductie keurmerk Veilig Ondernemen
- Verkenning verkeersremmende maatregelen

Totale begroting basisvariant =

€ 110.000,— incidenteel



Midden variant

Alle onderdelen uit de basis variant, plus:

- Uitvoering pleinenplan gericht op de openbare ruimte
- Vergroening entree van het centrum
- Waar nodig bestrating vernieuwen
- Aanvullende verkeersremmende maatregelen

Totale begroting midden variant =

€ 452.500,— incidenteel



Maximale variant

Alle onderdelen uit de basis- en midden variant, plus:

- Historische identiteit zichtbaar maken in de openbare ruimte
- Aanpak hittestress en wateroverlast door aanvullende vergroening
- Opknappen van de openbare ruimte bij de entree van het centrum

Totale begroting maximale variant =

€ 827.500,— incidenteel

