



Actieplan winkelcentrum Suydersee Dronten

Juni 2020

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
Hoofdstuk 2. Participatieproces	6
Hoofdstuk 3. Gebiedsprofiel	9
Hoofdstuk 4. Ambitie & Ontwikkelingen	17
Hoofdstuk 5. Uitgangspunten, varianten & acties	30

Inleiding

01



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 winkelcentrum Suydersee bedraagt circa 14% 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 Suydersee 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.



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 (zie hiervoor hoofdstuk vijf). De verordening brengt ook extra verplichtingen met zich mee. Denk aan administratie, monitoring van de leegstand en het aanpakken van leegstand.



02

Participatieproces



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 daarom toegewerkt naar dit actieplan voor Suydersee. Diverse inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, brancheorganisaties als INretail, sociaal-maatschappelijke partijen als Adviesraad Sociaal Dronten, De Meerpaal en consumenten (via een koopstromenonderzoek) hebben meegedacht. Ook de werkgroep Keurmerk Veilig Ondernemen heeft een schouw gedaan. Het uitgebreide participatieproces heeft veel wensen en concrete ideeën opgeleverd.

Daaruit blijkt dat er meer nodig is dan de reguliere investeringen in onderhoud en beheer in de openbare ruimte. In 2017 is circa € 500.000 geïnvesteerd in het Meerpaalplein door de gemeente.

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. Door de maatregelen ter bestrijding van het coronavirus vond de afrondende fase van het participatieproces noodzakelijkerwijs deels online plaats via digitale sessies en een webinar.

Transformatiegebied

Er is gedurende het participatieproces nadrukkelijk gesproken met individuele ondernemers en vastgoedeigenaren uit het transformatiegebied. Belangrijke uitkomst hiervan is dat van sloop van het transformatiegebied geen sprake is. Het gebied heeft een authentiek karakter en biedt kansen voor bijvoorbeeld startende ondernemers. Verder is er een stedenbouwkundige analyse van het transformatiegebied gemaakt, die zicht heeft gegeven op mogelijke ontwikkelingsvarianten.

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, 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, zodat we zicht krijgen op de effecten van onze maatregelen en eventueel kunnen bijsturen.

An aerial photograph of a city grid, showing streets, buildings, and green spaces. A large purple shape, resembling a stylized map or a speech bubble, is overlaid on the right side of the image. Inside this shape, the text '03' is written in large white numbers, and 'Gebiedsprofiel' is written below it in white text.

03

Gebiedsprofiel

3.1 Biografie

Pionieren in de polder

In 1957 viel Oostelijk Flevoland droog en werden de plannen gemaakt voor een nieuwe gemeente genaamd Dronten. De plannen waren destijds ambitieus. Dronten zou een streekverzorgingscentrum worden met een breed voorzieningenniveau voor de omringende kernen. Er werd een meer stedelijk karakter nagestreefd met een compact levendig centrum. De eerste polderpioniers die in 1962 in Dronten kwam wonen, moesten ook aan bepaalde eisen voldoen. Zo werden aspirant-polderpioniers gekeurd op doorzettingsvermogen, intelligentie en werd het huishouden geïnspecteerd op properheid. Dronten telt op dit moment 28.125 inwoners.

Vooruitstrevend Dronten

De Meerpaal was een van de allereerste overdekte marktplaatsen in Nederland waar verschillende functies onder een dak kwamen. De veelheid aan functies en de openheid zou de sociale interactie sterk bevorderen. Ook was Dronten vooruitstrevend op het gebied van preventieve gezondheidszorg met het eerste gezondheidscentrum van Nederland.

Trots op Dronten

De inwoners van Dronten kenmerken zich door trotsheid op hun kern en de ruimte die de gemeente biedt, om te ondernemen, ontwikkelen en te recreëren. Het gemeenschapsgevoel is alom aanwezig. De inwoners zijn echte pioniers te noemen. Zij kwamen in de jaren zestig uit alle windstreken naar de polder en bouwden Dronten samen tot wat het nu is.



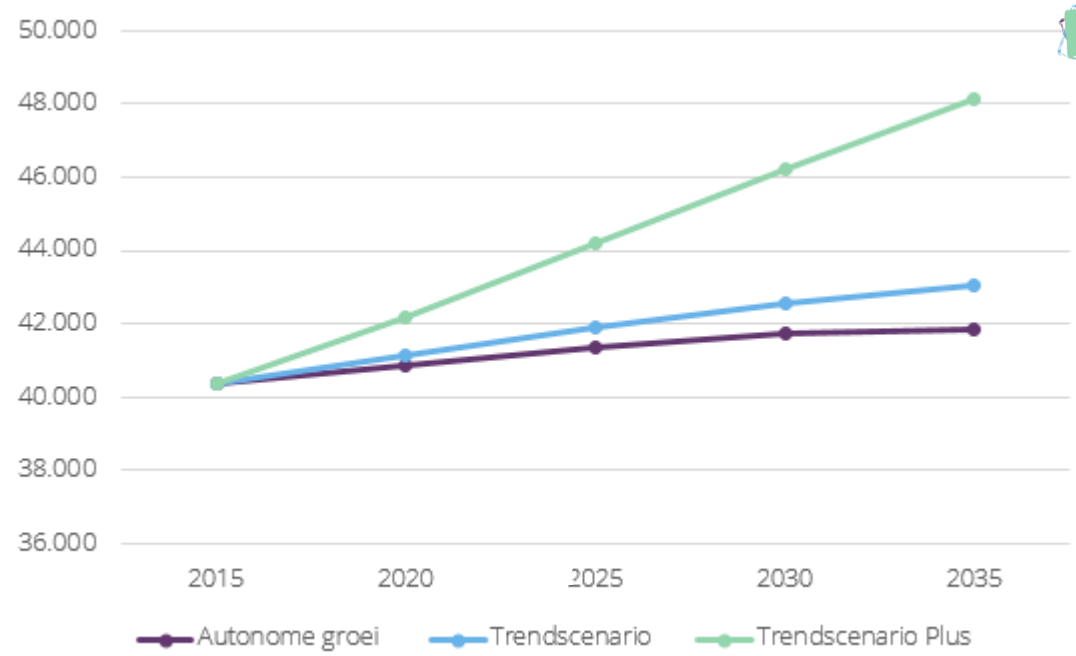
*De naam Dronten is
ontleend aan de
verdwenen polder en
buurtschap
'Dronthen' uit 1470*

3.2 Feiten & 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 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 leegstand 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

Winkelcentrum Suydersee heeft diverse onderscheidende kwaliteiten zoals de goede bereikbaarheid en de ruime gratis parkeergelegenheid, de compacte opzet (het kwadrant) en de mix van zelfstandige ondernemers en de bekende merken/grootwinkel- en filiaalbedrijven. Het centrum scoort goed op schoon, heel en veilig.

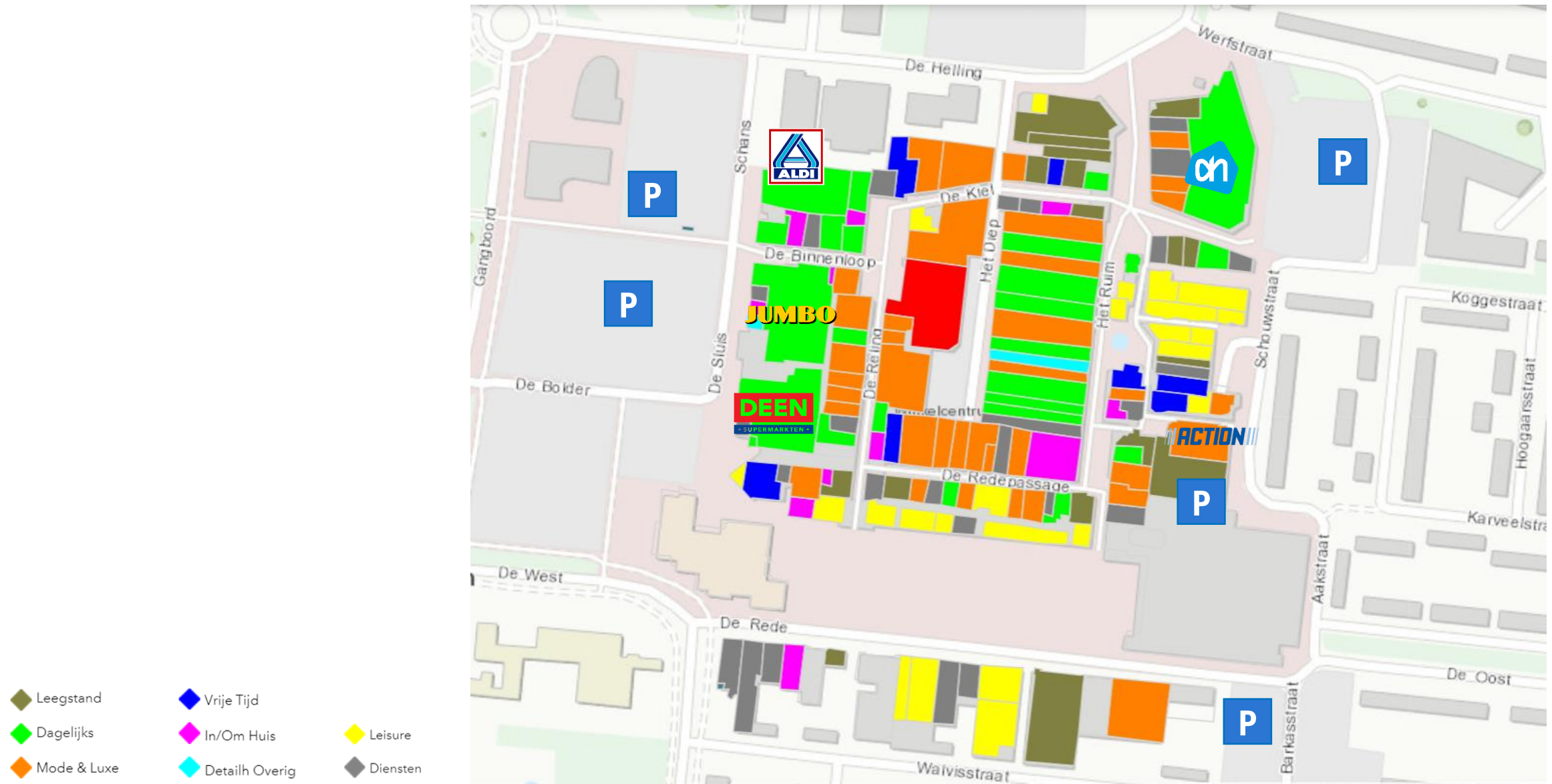
Op het gebied van 'food' heeft het centrum het nodige te bieden, zowel qua winkels als horeca. De consument kan in Suydersee aanvullend terecht om efficiënt recreatief te winkelen. Voor een dagje winkelen gaat de consument steeds vaker en sneller naar andere gebieden. Gemak, comfort en keuzemogelijkheden zijn de elementen waarop Suydersee goed scoort. Het centrum kent een bijzondere ontstaansgeschiedenis die ook zichtbaar is door de stedenbouwkundige opzet van het centrum.

Het centrum is, mede onder invloed van trends en ontwikkelingen, kwetsbaar. Dit komt ook tot uiting in de leegstand van bijna 4.000 m² (circa 14%) van het winkelverkoopvloeroppervlak leeg (Locatus, 2019). De leegstand bevindt zich verspreid over het gehele 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.

Suydersee – CENTRUM	VERKOOPPUNTEN	AANTAL M2 WVO
Leegstand	17	3.987
Dagelijks	26	6.925
Mode & luxe	38	9.389
Vrije tijd	7	1.139
In/om huis	11	1.252
Detailh overig	2	261
Leisure	26	3.580
Diensten	30	1.939
Eindtotaal	157	28.472

Tabel 2: Branchering winkelcentrum Suydersee (Locatus, 2019)

Brancheringkaart winkelcentrum Suydersee



Figuur 2: Huidige branchering winkelcentrum Suydersee (Locatus, 2019)

3.4 Ruimtelijke functionele structuur

De kaart geeft een beeld van het winkelgebied Suydersee, dat bestaat uit een aantal trekkers, entrees en pleinruimte. Deze structuur is sterk bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor het centrum. Het centrum is uitstekend bereikbaar per de auto en de bushalte ligt op ongeveer 200 meter afstand van het centrum.

Het kaartbeeld laat de entrees voor de bezoekers van onder andere de parkeerlocaties naar het centrum zien (donkerpaarse pijlen). Aan de oostzijde kent het gebied relatief veel entrees. Niet alle entrees hebben dezelfde kwaliteit. Ook zijn de Meerpaal en de bedrijven die dagelijks veel bezoekers trekken weergegeven (sterren). Naast de supermarkten zijn dat de Hema en Action. De groene gebieden zijn gebieden met (mogelijk hoge) verblijfskwaliteiten en rustpunten in het centrum.

Opvallend is de aanwezigheid van horeca aan het Meerpaalplein en het Ruim. Wanneer we kijken naar de dagelijkse artikelensector, dan valt op dat een belangrijk deel van de supermarkten aan De Sluis is gelegen. Een groot aantal levensmiddelenpeciaalzaken bevindt zich in de omgeving van Het Ruim. Leegstand is verspreid over het gehele centrum, met een cluster van leegstaande panden aan het noordelijke deel van het Ruim. Ook op afstand van het kwadrant aan De Rede bevinden zich verschillende leegstaande panden. Daarnaast zullen de panden die nu als tijdelijk gemeentehuis dienen (ten tijde van de verbouwing) op enig moment weer beschikbaar komen.



Figuur 3. Functioneel kwaliteiten van Suydersee

3.5 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 Dronten zijn de belangrijkste doelgroep. Een deel van de omzet is afkomstig van bezoekers van buiten de gemeente, waaronder toeristen. In de bijlage zijn de factsheets voor Suydersee 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 89% van de inwoners uit de kern Dronten hun dagelijkse inkopen doen in de eigen kern.

Dat is lager dan het gemiddelde voor vergelijkbare kernen (tussen de 20.000 en 50.000 inwoners) uit de benchmarkgroep van I&O. Wat betreft niet-dagelijkse inkopen, doen ruim 48% van de inwoners uit de kern Dronten aankopen in de eigen kern. Dat is ook lager dan de 53% 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 winkeloppervlak als indicator voor het economisch functioneren van winkels, dan blijkt dat de winkels (zowel in dagelijks als

niet-dagelijks aanbod) in Suydersee beneden het landelijk gemiddeld presteren.

In Dronten is de verwachting niet dat er marktruimte ontstaat voor uitbreiding van het dagelijkse of niet-dagelijkse artikelenaanbod. Er zijn onvoldoende marktmogelijkheden (gezien het koopgedrag, consumentenomvang en de bevolkingsontwikkeling) om alle lege panden met winkels te vullen.

Bij de realisatie van het relatief jonge winkelcentrum is uitgegaan van een hoger aantal inwoners dan dat op dit moment aanwezig is.

3.6 Oordeel consument

Consument waardeert Suydersee

Via het koopstromenonderzoek zijn consumenten gevraagd om hun oordeel te geven over winkelcentrum Suydersee. Bezoekers waarderen Suydersee gemiddeld met een 7,7 - een mooie score. Vooral het functionele karakter van Suydersee wordt gewaardeerd. Dit komt tot uiting in de rapportcijfers voor de schoon, heel en veilig, bereikbaarheid en het parkeren. De mogelijkheden voor fietsparkeren in het centrum is een verbeterpunt. De beoordeling van het winkel- en horeca-aanbod is goed. Ook de ondergrondse parkeergarage vraagt om aandacht.

‘Meer groen ruimte, meer attractie voor kinderen niet alleen maar "regenboog" en fontein!’

‘Meer groen! Ik mis sfeer in het centrum.’

‘Creatieve invulling leegstaande panden (out-of-the-box)!’

Figuur 4. Quotes bezoekers centrum Suydersee (Koopstromen 2019)

Inzetten op de openbare ruimte

De consument is wat kritischer als het gaat om de aanwezigheid van groen en faciliteiten. Dit onderstreept het functionele karakter van Suydersee, namelijk een plek voor de boodschappen en het doelgerichte winkelen. De sfeer en beleving zijn aandachtspunten (zie ook de onderstaande quotes). Het centrum moet zich verder ontwikkelen van ‘place to buy’ naar ‘place to be’. Dit vraagt om investeringen in de openbare ruimte, zoals faciliteiten als bankjes, meer groen en het verfraaien van de openbare ruimte in het transformatiegebied.

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

Tabel 3: Oordeel bezoekers centrum Suydersee (Koopstromen 2019)

04

Ambitie & Ontwikkelingen





Winkelcentrum Suydersee als hét bruisende hart van de gemeente Dronten

In de Retailvisie staat de volgende ambitie geformuleerd voor winkelcentrum Suydersee:

*Dronten-centrum onderscheidt zich ten opzichte van grotere centra in de regio door haar kwadrant. Het centrum biedt de consument mede hierdoor **gemak**, **gastvrijheid**, een **compact autovrij gebied**, een **goede bereikbaarheid** en **gratis** en **voldoende parkeren**. **Boodschappen** doen in combinatie met **efficiënt recreatief** winkelen staat centraal. Daarnaast zijn op strategische plekken goede **(dag)horecavoorzieningen** aanwezig en biedt het centrum nog diverse andere voorzieningen die de **leefbaarheid** en **reuring** ten goede komt. De doelstelling is dat de **binding** met Dronten-centrum toeneemt en er meer bezoekers worden **aangetrokken**. Daarnaast verblijven deze bezoekers **langer** en wordt er meer **besteed**.*

Ook krijgt (de openbare ruimte in) het transformatiegebied prioriteit vanuit de Retailvisie.



4.1 Plannen en ontwikkelingen

In en rondom winkelcentrum Suydersee zijn diverse ontwikkelingen. Deze zijn mede van invloed op het toekomstige functioneren van Suydersee. De volgende plannen en ontwikkelingen zijn bekend:

- **Gemeentehuis Dronten.** Het gemeentehuis van Dronten wordt verbouwd en gemoderniseerd. Werkzaamheden zijn gestart in november 2019. Hiernaast wordt het parkeerterrein achter het gemeentehuis deels overkapt met zonnepanelen. Het tijdelijke gemeentehuis aan De Rede komt weer vrij wanneer het nieuwe gemeentehuis wordt opgeleverd.
- **Hanzekwartier.** Het Hanzekwartier in Dronten biedt vanaf het station gezien belangrijke kansen voor het winkelcentrum Suydersee.
- **Overige woningbouw.** Bijvoorbeeld de samenvoeging van verschillende scholen in Dronten zorgt voor nieuwe mogelijke ontwikkelingen.
- **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 de leegstand afneemt, vooropgesteld dat dit nu nog niet te voorspellen is.



4.2 Programmatische mogelijkheden

Winkelgebieden transformeren van 'place to buy' naar 'place to be'. Ook winkelcentrum Suydersee. Voor het dagelijks aanbod richten we ons op het behoud en moderniseren van het huidige aanbod. Rekening houdend met trends en ontwikkelingen voorzien we voor het niet-dagelijks 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, zoals de crisis uit 2008 liet zien, is economische hoogconjunctuur geen garantie voor een afname van de leegstand. Lege panden worden niet automatisch gevuld wanneer het goed gaat met de economie. In bovenstaande tabel laat de rij 'overige' zien hoe de transformatie plaats vindt; een deel van de units zal van kleur verschieten zoals de tabel laat zien. Hierna wordt per deelgebied beschreven hoe die transformatie vorm krijgt.

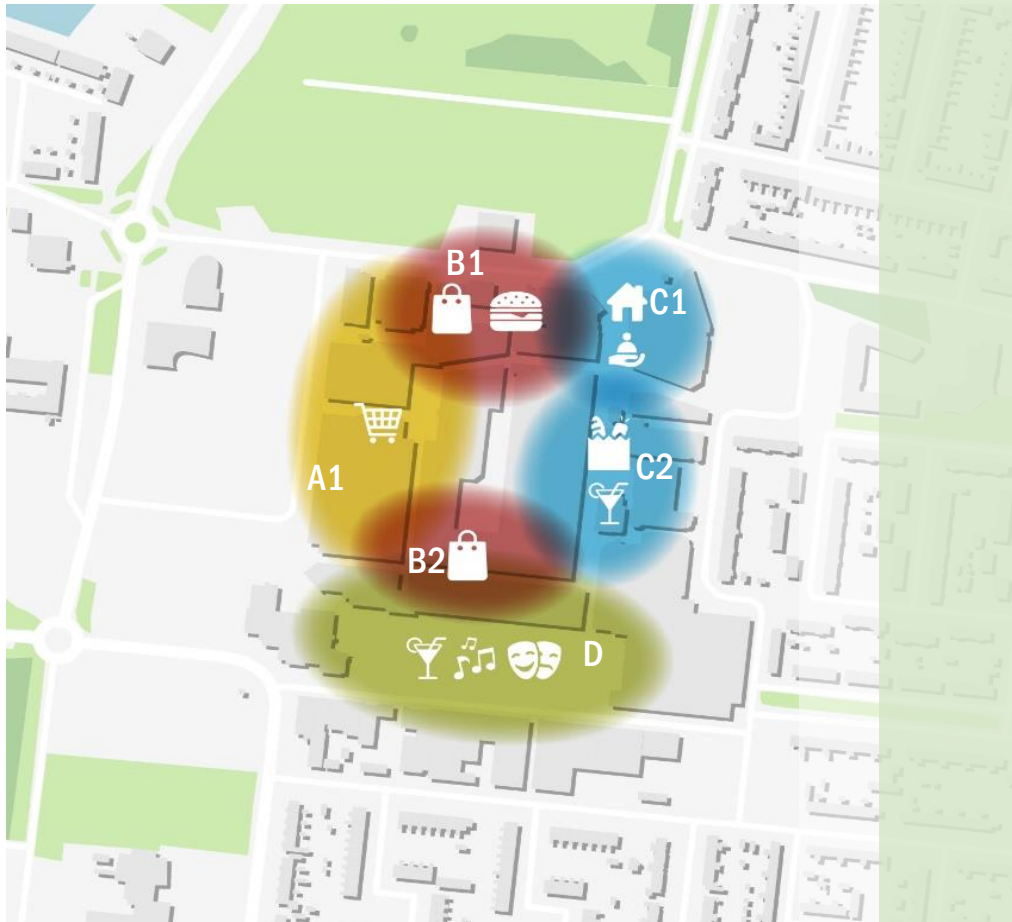
	HUIDIG (M2 WVO)	MOGELIJK TOEKOMSTIG PROGRAMMA (M2 WVO)
Leegstand	4.000	1.000
Dagelijks	7.000	7.200
Niet-dagelijks	12.050	10.000
Leisure	3.580	4.200
Overig	1.940	6.170
Endtotaal	28.570	28.570

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

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 Deelgebieden



In het centrum van Dronten onderscheiden we verschillende deelgebieden met ieder een eigen ontwikkelingsperspectief, karakter en mogelijk programma. Het zogenaamde kwadrant vormt daarbij de commerciële ‘ruggengraat’ waaraan zich de winkels, horeca en consumentgerichte diensten bevinden. De randen ‘verkleuren’. PDV-winkels passen niet in het centrum.

A1. Schans en de Reling

Dit gebied profiteert van de zichtbaarheid en de (gratis) parkeerplaatsen direct voor de deur. Het is een modern en functioneel gebied met publiekstrekkingen zoals de supermarkten. Daarnaast bestaat het programma uit winkels en winkelondersteunende horeca. De opgave voor het Havenplein is om hier de sfeer en beleving van het gebied te versterken. Bijvoorbeeld door de buitenruimte meer te gebruiken (voor terrassen en kleinschalige evenementen) en via aankleding met groen.

B1. Overgangsgebied (De Kiel)

Dit gebied kenmerkt zich door de open uitstraling, een mix van winkels, ondersteunende horeca en dienstverleners. De kruising met laad- en losverkeer (Het Diep) en de achterkanten van de winkels vragen om aandacht. De beleving van de openbare ruimte kan met groen en verlichting vergroot worden, waardoor ook een eigen profiel ontstaat ten opzichte van de andere deelgebieden.

B2. Overgangsgebied (De Kajuit)

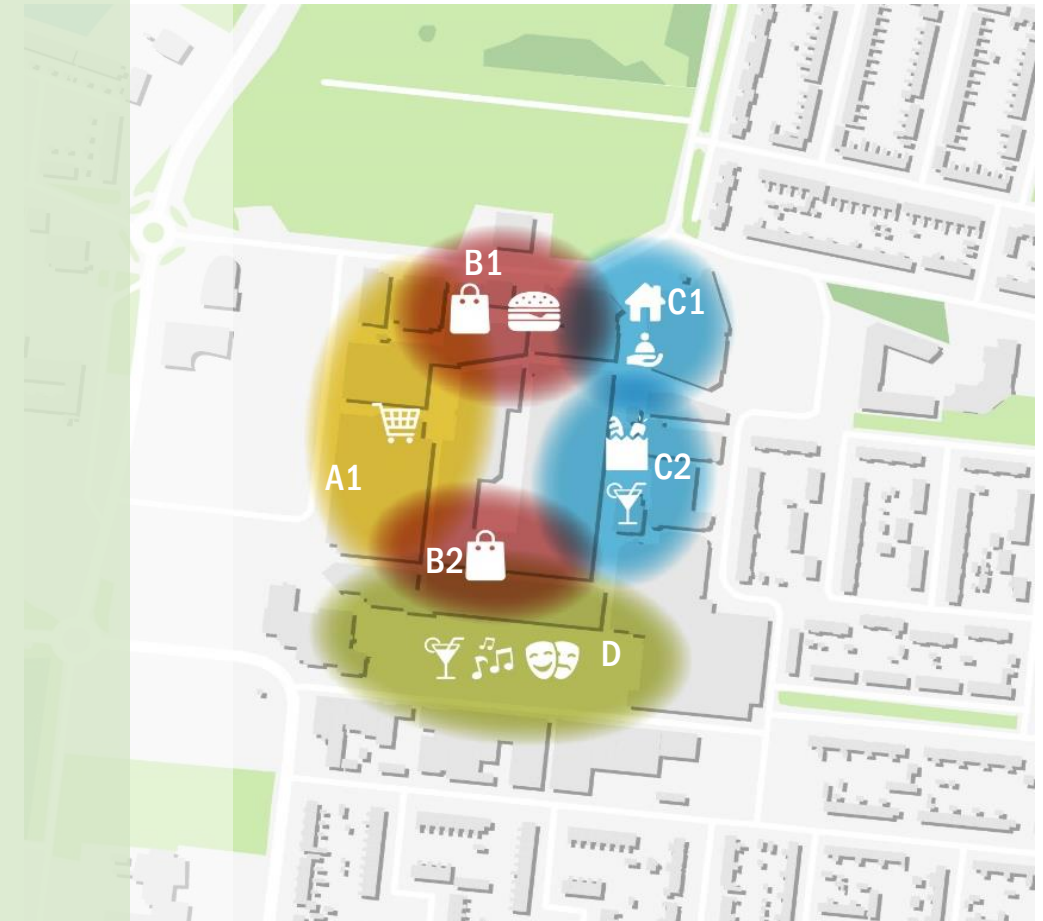
Dit overdekte winkelgebied kenmerkt zich door een mix van winkels en consumentgerichte dienstverleners. De openbare ruimte en bedrijfsruimte lopen in elkaar over. Het comfort van het overdekte gebied wordt goed benut.

C1. Wonen en Diensten

De groene uitstraling van deze noordelijke entree zorgt voor een onderscheidend verblijfs- en woonkwaliteit. Het gebied is ruim van opzet en bestaat uit een mix van dienstverleners, woningen en enkele winkels. Om dit te bereiken worden de leegstaande winkelruimten in het noordelijke deel getransformeerd naar woningen en wordt groen toegevoegd. Door ruimte te bieden aan tafeltjes en stoelen aan de gevels van panden wordt meer reuring in dit gebied gecreëerd. Door dit gebied bewegen ook de nodige bezoekers. Daarom moet voorkomen worden dat de doorgang wordt geblokkeerd door terrassen.

C2 Transformatiegebied (prioriteit)

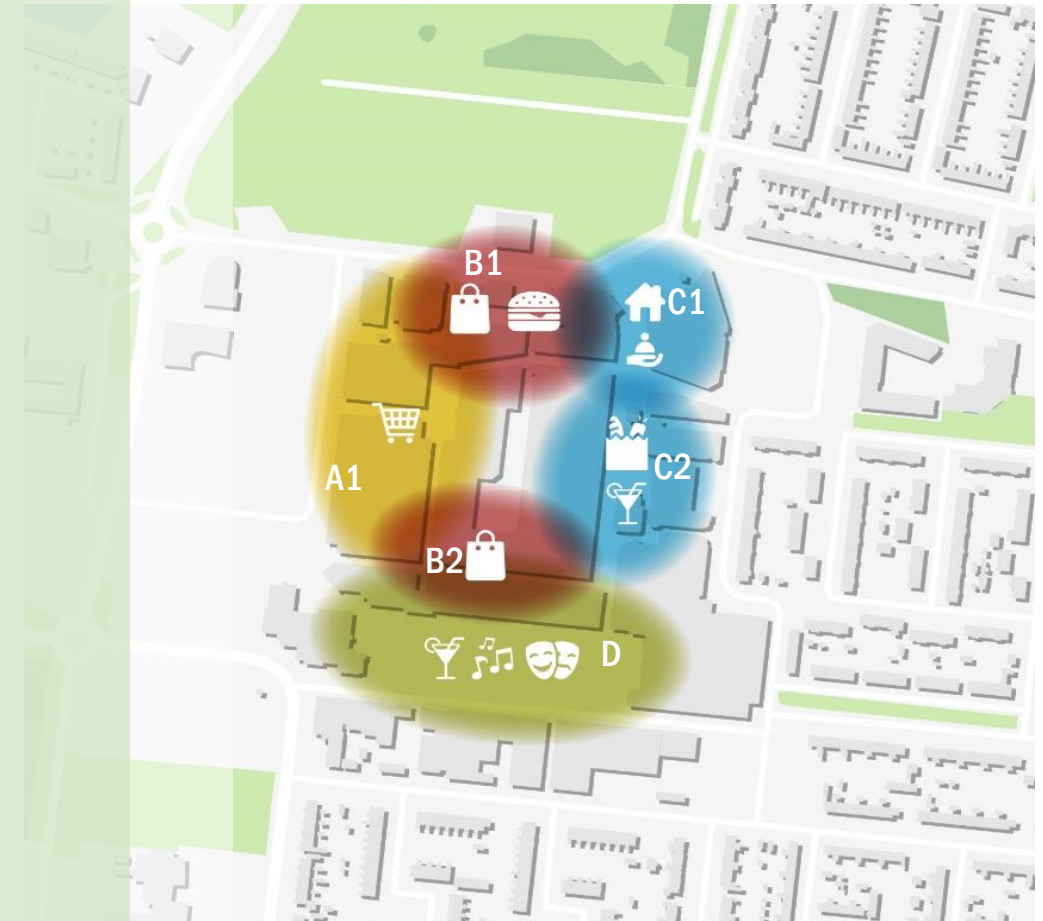
Dit is het gebied tussen Het Ruim en de Schouwstraat. Dit is dé plek waar het allemaal begon. Het 'oude' winkelgedeelte van Dronten. MKB-ers in de food-sector kleuren het straatbeeld en worden afgewisseld door versspecialisten, horecazaken, speciaalzaken, modisch aanbod en dienstverleners. Ook is het gebied voor (startende) ondernemers en nieuwe concepten kansrijk. Dit gebied heeft een unieke charme en authentieke sfeer, mede door de pleinruimten zoals bij de fontein en daar waar Het Ruim en de Redepassage op elkaar aansluiten. Van het slopen van het transformatiegebied is dan ook geen sprake. Het transformatiegebied biedt met haar bijzondere DNA en als onderdeel van de jonge historie van Dronten een meerwaarde aan het centrum. Dit kan (meer) zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt met acties die aansluiten bij de stedenbouwkundige schetsen die hierna zijn opgenomen. Het gebied kan nog meer profiteren van de parkeergarage door de entrees hiervan te verbeteren.





D. Meerpaalplein en omgeving

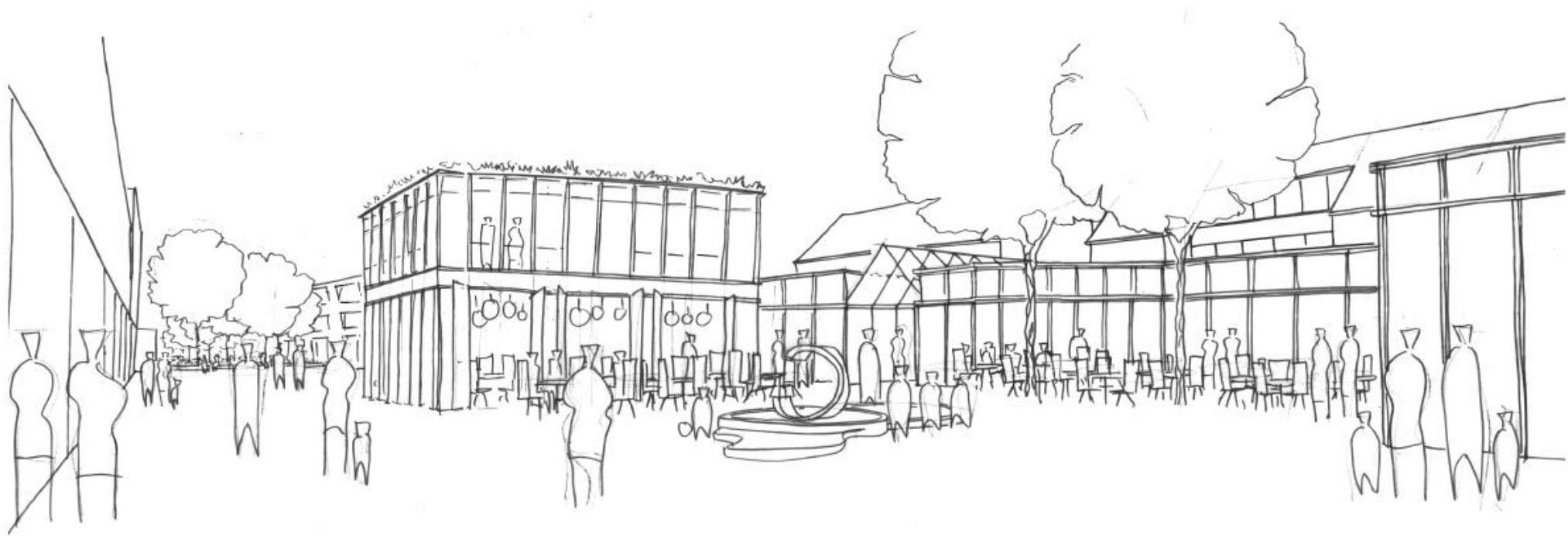
Het Meerpaalplein is het culturele hart van Dronten. Horeca en enkele winkels wisselen het straatbeeld af. Het is een dynamisch, functioneel en modern verblijfsgebied dat ruimte biedt voor terrassen, de warenmarkt en (grootschalige) evenementen. De potenties van het plein voor evenementen kunnen nog meer worden benut. Winkels aan de randen van dit gebied kunnen op termijn naar het kwadrant verplaatsen. Daarmee ontstaat ruimte voor dienstverleners, sociaal-maatschappelijke, culturele, zorgvoorzieningen en zelfs woningen.



4.4 Kansen transformatiegebied

Hierna staan de kansen weergegeven voor het transformatiegebied op basis van de uitkomsten van het participatieproces en de stedenbouwkundige analyse. De stedenbouwkundige structuur van het oude centrumdeel (in de Retailvisie als transformatiegebied genoemd) is een prima basis om op voort te borduren. De uitstraling van de openbare ruimte rondom de panden en de samenhang tussen de delen kan versterkt worden. De kansen zijn door middel van schetsen ter inspiratie op de volgende pagina's nader uitgewerkt.





transformatieschets het Ruim (plein) kijkend naar noord





transformatieschets het Ruim (plein) kijkend naar zuid-oost





transformatieschets Schouwstraat kijkend naar zuid-west



Opgaven voor het centrum Suydersee

Uit het voorgaande volgen de onderstaande opgaven voor Suydersee:

- **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. De functie van de ondergrondse parkeergarage als bronpunt kan versterkt worden.
- **Gezamenlijke coördinatie aanpak leegstand.** In het centrum staan verschillende winkelpanden leeg. Er is onvoldoende marktruimte om deze met winkels te vullen en andere vormen van bedrijvigheid moeten dit overnemen: diensten, leisure, maatschappelijke functies, zorg etc. Ook moet gedacht worden aan het schuiven en verplaatsen van bedrijven, om de kwaliteit van de ruimtelijke structuur, het kwadrant als de ruggengraat, optimaal te benutten. Aan de randen ontstaat ruimte voor transformatie naar woningen. Daarnaast kan het transformatiegebied in het centrum een broedplaatsfunctie vervullen voor nieuwe ondernemers en nieuwe concepten. 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: vergroening en faciliteiten.** Het functionele karakter van het centrum is een belangrijke kwaliteit. Tegelijkertijd is het centrum vrij stenig 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.
- **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. De ondernemers werken hierbij al samen. Ook vanuit citymarketing wordt hier door de gemeente aandacht aan besteed.
- **Samenwerking.** Een aantrekkelijk centrum vraagt om samenwerking en daadkracht tussen ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en andere partners zoals De Meerpaal. Alleen door samenwerking kan de effectiviteit en impact van de acties worden vergroot. Hier worden al stappen gezet door de oprichting van een vereniging van eigenaren.

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. Daar 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 gemeente 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) in het transformatiegebied en in de verbetering van de parkeergarage in Suydersee. Ook wordt ingezet op het toegankelijk maken van minder valide mensen.

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 maken) met een procedure voor een projectafwijkingbesluit 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, zodat de ondernemers een duidelijk aanspreekpunt hebben. Dit wordt actief gecommuniceerd naar ondernemers en vastgoedeigenaren. Daardoor kunnen partijen vroegtijdig, bij eerste ideeën over bijvoorbeeld verkleuring van winkelfunctie naar een andere functie, in gesprek met de gemeente over uitgangspunten en de mogelijkheden om hun plannen verder te brengen.

Rol van ondernemers, vastgoedeigenaren en samenwerking

Ondernemers en vastgoedeigenaren zijn verantwoordelijk voor ondernemerschap, vastgoed en promotie. De gemeente voert de regie op de 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 wanneer acties samen worden opgepakt, kan de samenwerking groeien. De oprichting van de Eigenaren Vereniging is daarin een belangrijke stap.

Verkenning overkoepelende coördinatie leegstand centra

Vanuit het participatieproces kwam nadrukkelijk de wens naar voren voor een coördinator leegstand voor alledrie de centra. 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 focust 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.

Binnen Dronten zien we verschillende concepten waarbij combinaties worden gemaakt tussen verkoop, ambacht, dienstverlening en horeca. Denk bijvoorbeeld aan Fris Concept Store. Bij verschillende vastgoedeigenaren is er ook de bereidheid om met ondernemers mee te denken. 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 komen op 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 en voor creatieve ondernemers die thuis bijzondere producten maken, voor 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



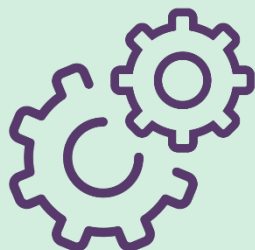
Basis variant

Gemeente (openbare ruimte)

- Groene elementen toevoegen transformatiegebied en plein vanaf De Noord.
- Faciliteiten toevoegen als bankjes etc.
- (Beleids)kaders updaten: standplaatsenbeleid en bestemmingplan.
- Onderhoudsbeurt parkeergarage (verf, verlichting)
- Afspraken uitstraling kamerbewoning
- Inrichten onafhankelijke brancheadviescommissie (winkelcentra/bedrijventerreinen)
- Inrichting ondernemersloket
- Verkenning gezamenlijke coördinatie leegstand / verkenning leegstandverordening
- Continuering ondermijningsaanpak en keurmerk Veilig Ondernemen

Totale begroting basisvariant =

€ 95.000,– incidenteel



Midden variant

Alle onderdelen uit de basisvariant, plus:

- Groene elementen toevoegen in het winkelkwadrant
- Bewegwijzeringsplan
- Aanpak parkeergarage (vloer, verf, verlichting vernieuwen)
- Fietsenstallingen transformatiegebied
- Aanpak hittestress en wateroverlast door vergroening
- Groene entrees in het hele centrum

Totale begroting midden variant =

€ 360.000,– incidenteel



Maximale variant

Alle onderdelen uit de basis- en middenvariant, plus:

- Optimalisatie openbare ruimte transformatiegebied (overdekte passage / plein fontein)
- Fietsenstallingen gehele centrum
- Verbouwing parkeergarage (herinrichting en entrees parkeergarage)
- Historische identiteit zichtbaar maken in de openbare ruimte

Totale begroting maximale variant =

€ 660.000,– incidenteel

