

TER
INFORMATIE

re:publiek



Een Verukkelijk Stadshart tussenrapport kansenkaart en uitvoeringsagenda centrum Dronten

2024 03 15 | Gemeente Dronten

inhoud

inleiding	3
1. van ambitie naar opgaven	4
2. propositie	10
3. doelgroepen	16
4. kansen	18
5. uitvoeringsagenda	40
6. bijlagen	42

inleiding

Aanleiding en opdracht

De ontwikkelingen en veranderingen van winkelgebieden is een actueel onderwerp. Steeds meer steden voeren een actief beleid ten aanzien van winkelgebieden om het hoofd te bieden aan toenemende leegstand, veranderend consumentengedrag en daarmee een veranderende rol van een winkelgebied. Ook in Dronten. Mede in het licht van de voorgenomen groei van Dronten is de wens en ambitie om het hoofdcentrum Suydersee te versterken en om te vormen van een winkelcentrum naar een levendig en bruisend hart met stedelijke uitstraling. Van winkelen naar beleven, ontmoeten en verblijven. Hiertoe stellen de gemeente en betrokken stakeholders een kansenkaart en uitvoeringsagenda op.

Doel van de kansenkaart is kansen te schetsen en concrete ontwikkelingsrichtingen te duiden. De kansenkaart biedt een wenkend perspectief waarin heel Dronten en direct betrokkenen bij het centrum zich herkennen. Concrete actiepunten en ieders rol zijn geborgd in een uitvoeringsagenda die kaders biedt voor de toekomst.

Proces

Om te komen tot de kansenkaart met bijhorende uitvoeringsagenda is een participatief proces gevolgd waarin nauw wordt samengewerkt met de

stakeholders. Naast een projectgroep is een brede werkgroep ingesteld met vertegenwoordiging van onder andere ondernemers en vastgoedeigenaren (vanuit VWS, DOES en BVVS) actief in het centrum van Dronten. De rol van deze groep is het toetsen, aanscherpen en aanvullen van voorstellen en ideeën.

Daarnaast is in het najaar een eerste centrum-atelier georganiseerd en volgt in de loop van het voorjaar een tweede centrum-atelier. Met de centrum-ateliers betrekken we ook hen die niet lid van een van de centrum organisaties, waaronder bewoners.

Status document

Dit document is ter informatie en heeft geen verdere status. Het is een tussenrapportage van de ontwikkeling van de Kansenkaart. De potentiële projecten voor de uitvoeringsagenda zijn benoemd en worden komende weken samen met stakeholders verder uitgewerkt.



ambitie

'In het licht van de voorgenomen groei van Dronten, is de wens en ambitie om het hoofdcentrum Suydersee te versterken en om te vormen van een winkelcentrum naar een levendig en bruisend hart met stedelijk comfort. Van winkelen naar beleven, ontmoeten en verblijven.'

stadshart van de toekomst is...

een plek voor retail en
nieuwe (meng)concepten



culturele hart van de stad



een verblijfsplek



groen



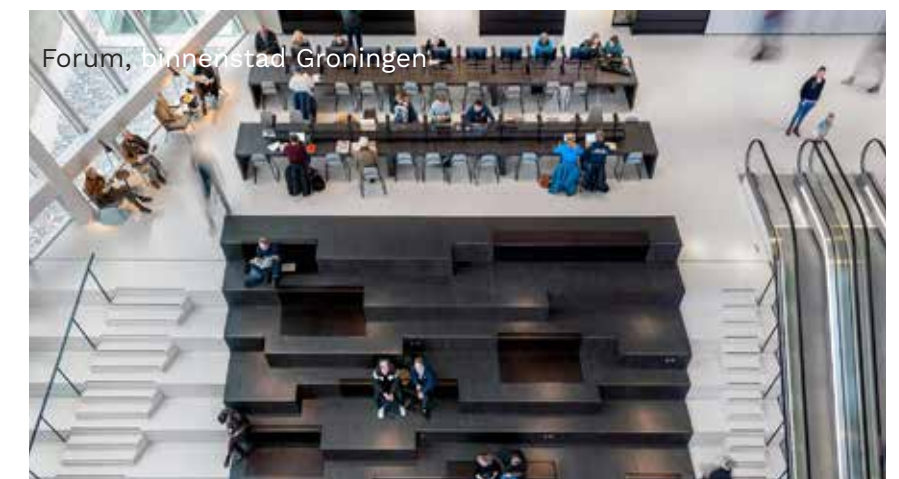
een plek voor sport en spel



een plek om te wonen



goed georganiseerd



een plek om te werken en studeren

1. opgaven voor Dronten

De ambitie is helder, maar ook nog generiek. Wat betekent deze voor het centrum van Dronten? Op basis van een analyse (zie bijlage), locatiebezoeken, deskresearch en bijeenkomsten met stakeholders is de ambitie vertaald naar zeven opgaven die zijn uitgewerkt in de kansenkaart en de uitvoeringsagenda.

Een verrukkelijk stadshart de opgaven



Wat betekent de ambitie in de context van het centrum van Dronten?

1. Van gesloten winkelcentrum naar open hart van een stad

Door de planmatige opzet met de ruime parkeervelden om het centrum is het centrum van Dronten naar binnen gekeerd. We moeten het centrum van Dronten niet langer als een ‘gesloten’ winkelcentrum zien, maar als het hart van de stad door daar waar het kan:

- sterkere ruimtelijke (groen en infrastructureel) en programmatische verbindingen met de omgeving te leggen
- het een gezicht naar buiten geven door functies naar buiten te keren
- overgangen naar het centrum verzachten

2. Koesteren van 'het dagelijkse' aangevuld met andere functies

Het centrum van Dronten is als winkelgebied ontwikkeld, maar heeft haar recreatieve winkelfunctie in de loop van de jaren verloren met toenemende leegstand als gevolg. Voor boodschappen en dagelijkse behoeften is Dronten (met vier supermarkten en een aantal speciaalzaken) juist een sterk centrum en trekt het ook mensen van buiten Dronten. Dit komt mede door de goede bereikbaarheid met veel gratis parkeren. We zien kansen om 'het dagelijkse' te koesteren en daarnaast een breed aanvullend aanbod te definiëren passend bij een bruisend stadshart. Het gaat hierbij ook om andere functies dan traditionele retail. In het geval van Dronten betekent dit:

- meer differentiatie in horeca
- nieuwe leisure functies voor jongeren en jonge gezinnen
- meer cultuur en ambachten
- meer wonen



Wat betekent de ambitie in de context van het centrum van Dronten?

3. Doelgroep denken

Het centrum van Dronten heeft verschillende gebruikers. Voor de verdere ontwikkeling moeten deze gebruikersgroepen als doelgroepen worden gezien waarbij wordt ontwikkeld vanuit de behoeften en klantenreis van deze groepen. Meer concreet:

- Drontenaren: van boodschappenplek naar ontmoetingsplek.
- Bewoners centrum: een bruisende, veilige en aantrekkelijke woonplek.
- Jongeren (6 scholen) en studenten: meer en breder horeca en leisure aanbod.
- Werkenden: een fijne plek voor een lunchwandeling, om af te spreken of te werken.
- Bezoekers van buiten Dronten: een must see of must do.

4. Verhogen van de verblijfskwaliteit

Door de sterke retail focus en de eentonige en functionele inrichting van de openbare ruimte heeft het centrum van Dronten onvoldoende verblijfskwaliteit. Voor een bruisend stadshart is het verhogen van de verblijfskwaliteit in het hele centrum noodzakelijk door naast een gevarieerd aanbod verschillende levendige actieve verblijfsplekken te maken en de pleinen te activeren.

Een verrukkelijk stadshart opgeven

Wat betekent de ambitie in de context van het centrum van Dronten?

5. Groen als Drontense kwaliteit ook beleefbaar maken in het centrum van Dronten

Groen en water zijn twee elementen die bijdragen de verblijfskwaliteit. Groen draagt ook bij aan de beleving, geeft identiteit en draagt positief bij aan de gemoedstoestand van mensen en zelfs hun bestedingen. Het centrum van Dronten heeft nu nauwelijks groen en water. In het geval van Dronten, waar groen zo nadrukkelijk als Drontense kwaliteit wordt gezien, is een stevige vergroening van het centrum om daarmee ook een bijdrage te leveren aan de klimaatadaptieve en natuurinclusieve stad een logische stap.

6. Transformatie en herontwikkeling onderzoeken

Het centrum van Dronten heeft een aantal plekken die voor transformatie of herontwikkeling in aanmerking komen. Door deze plekken in te vullen met andere functies dan retail kunnen deze ook bijdragen aan een levendig stadshart.

7. Betekenis geven door middel van een wervende propositie

Een levendig en bruisend stadshart is een stadshart waar mensen zich mee verbonden voelen, waar ze trots op zijn en dus graag naar toe gaan. De identiteit van de plek die komt uit het DNA van Dronten is hierbij van groot belang. Het huidige centrum heeft vanuit programma, architectuur, inrichting of kunst niet een uniek karakter. De rijke agro en food historie en de ambities hierin voor de toekomst komen vaak terug in gesprekken en zijn als uitgangspunt gekozen. Deze moeten we vertalen naar zaken als programma, evenementen en activiteiten en zelfs de openbare ruimte. Een wervende propositie is hiervoor een middel.

2. propositie

Om tot een levendig en bruisend stadshart te komen is meer nodig dan het toevoegen van andersoortig programma dan retail. Centrumgebieden moeten daarnaast op zoek naar nieuwe relevantie en een eigen verhaal voor meer onderscheidend vermogen. Een verhaal dat richting geeft aan de invulling van het programma, de inrichting van de openbare ruimte, maar ook aan evenementen, storytelling, branding en communicatie. Een propositie of brand story is hiervoor de basis. Om de nieuwe concurrentie positie te duiden maken we gebruik van positioneringschema's.

propositie

Een verrukkelijk stadshart propositie

Een propositie is een wervende, korte, maar krachtige stip op de horizon die in woord én beeld het toekomstbeeld van het Drontense stadshart beschrijft. Een uniek verhaal op basis van het DNA van Dronten en is daarmee onderscheidend.

De positionering is vervolgens ook het kader dat richting geeft aan de uitwerking van de kansen voor de ontwikkeling van het stadshart en voeding geeft aan de 'waarom' voor bepaalde keuzes. Daarmee ontstaat samen met het projectenprogramma een samenhangend raamwerk en toekomstig toetsingskader.

Voor het centrum van Dronten is de rijke agro en food historie en de ambities hierin voor de toekomst als basis genomen voor de propositie 'Een verrukkelijk stadshart'.

Een verrukkelijk stadshart.

VEREECKEN DRONTEN

Een verrukkelijk stadshart

Denkend aan Dronten

Denkend aan Dronten, dan denk je aan groen. Letterlijk en figuurlijk. Aan de ruim opgezette groene stad, maar ook aan de rijke agro en food historie en de ambities hierin voor de toekomst. Dit is de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het stadshart.

Waar boodschappen doen een uitje wordt

We koesteren 'het dagelijkse' en versterken dat wat het centrum van Dronten nu al onderscheidend maakt en mensen van buiten de stad trekt: boodschappen doen. Hierin 'tonen we lef' en blijven we pioniers: we maken een duidelijke keuze en zetten hier op in. In Dronten wordt boodschappen doen een foodbeleving en een uitje doordat we het boodschappenaanbod versterken en uitbreiden met nieuwe food en food-gerelateerde concepten. Ook in de meer gedifferentieerde horeca voel je dat goed en lekker eten en werken met lokale producten op nr 1 staat. Nieuwe leisure concepten ondersteunen dit en dragen bij aan een breed en attractief programma, waar recreatief winkelen ook nog steeds onderdeel vanuit maakt en kan groeien. Vanuit het rijke agro en food profiel is dit een logische keuze: zo verbinden we de identiteit van de stad en de omgeving met de economische ambities voor de toekomst. Voor Drontenaren en de regio.



Een verrukkelijk stadshart



Drontens verhaal maken en uitdragen

Op het niveau van **storytelling, placemaking en branding** maken we **samen** met het bedrijfsleven, het onderwijs en de culturele sector de koppeling met de agro en food historie en ambities van Dronten. **Verhalen uit de sector** worden ontsloten en toegankelijk gemaakt in het centrum. Denk aan een museum of **experience center, evenementen, tentoonstellingen** in de openbare ruimte, educatieprojecten of een symposium. Het gehele stadshart fungeert als podium met het **Meerpaalplein als het hart**.

De ontmoetingsplek van de stad

'**Mensen maken de samenleving**', mensen maken ook het hart van Dronten. Dit betekent dat het centrum van Dronten **dé ontmoetingsplek** van de stad wordt waar het fijn vertoeven is. Door de functies en de activiteiten die mensen samenbrengt, maar ook door een **openbare ruimte** die ontmoeting stimuleert. We verhogen de **verblijfskwaliteit** met verschillende levendige verblijfsplekken waardoor het centrum een ontmoetingsplek wordt voor alle Drontenaren. Waar je gezellig afsprekt of elkaar spontaan tegenkomt. Van jong tot oud. In een substantieel **vergroende openbare ruimte**, want het Drontense principe '**onze basis is groen**' voel je natuurlijk ook in het centrum. Zo leveren we een bijdrage aan de **klimaatadaptieve en natuurinclusieve stad**.



Een verrukkelijk stadshart



Dorps karakter met stedelijk comfort

Dronten groeit. Het stadshart groeit mee. Door een transitie te maken van een winkelcentrum naar een levendig stadshart met een breder programma. Waar naast horeca, cultuur en leisure ook ruimte gecreeërd wordt voor werken en nieuwe meer stedelijke woonmilieus. Hiermee krijgt het centrum van Dronten meer levendigheid en 'stadse allure'. Dit is ook de wens van de inwoners van Dronten. We koesteren daarbij het dorpse karakter van Dronten. De ruimtelijke schaal en architectuur van de nieuwe ontwikkelingen moet dit waarborgen.

Een verrukkelijk stadshart

Het centrum van Dronten ontwikkelt zich de komende jaren samen met de gemeente, ondernemers, culturele instellingen, vastgoedeigenaren en bewoners tot een verrukkelijk stadshart met regionale aantrekkingskracht. Een plek waar letterlijk en figuurlijk ruimte is gegeven aan nieuwe functies, nieuwe initiatieven en ondernemerschap. Een centrum dat niet langer als winkelcentrum wordt gezien, maar als het kloppende stadshart van Dronten. Een bruisende, foody ontmoetingsplek goed verankerd in de stad en de omgeving. In de breedste zin van het woord.

positionering

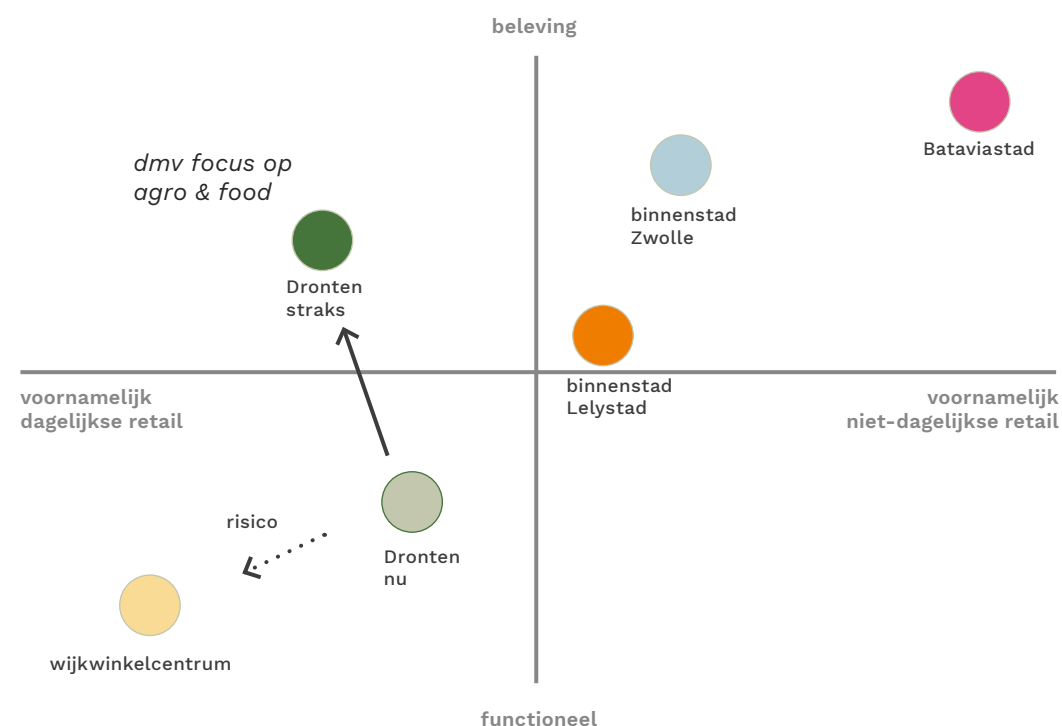
De propositie 'Een verrukkelijk stadshart' geeft door middel van een focus op agro & food richting aan de toekomstige ontwikkeling van het stadshart. Deze is ook af te zetten tegen andere stads- en dorpscentra in de buurt om inzichtelijk te maken welke kant Dronten zich gaat

ontwikkelen ten opzichte van deze andere plekken. Bijvoorbeeld op basis van de retailfunctie. Als we hierbij kijken naar aspecten als een functioneel centrum versus een centrum met veel beleving draagt 'Een Verrukkelijk Stadshart' door de focus op

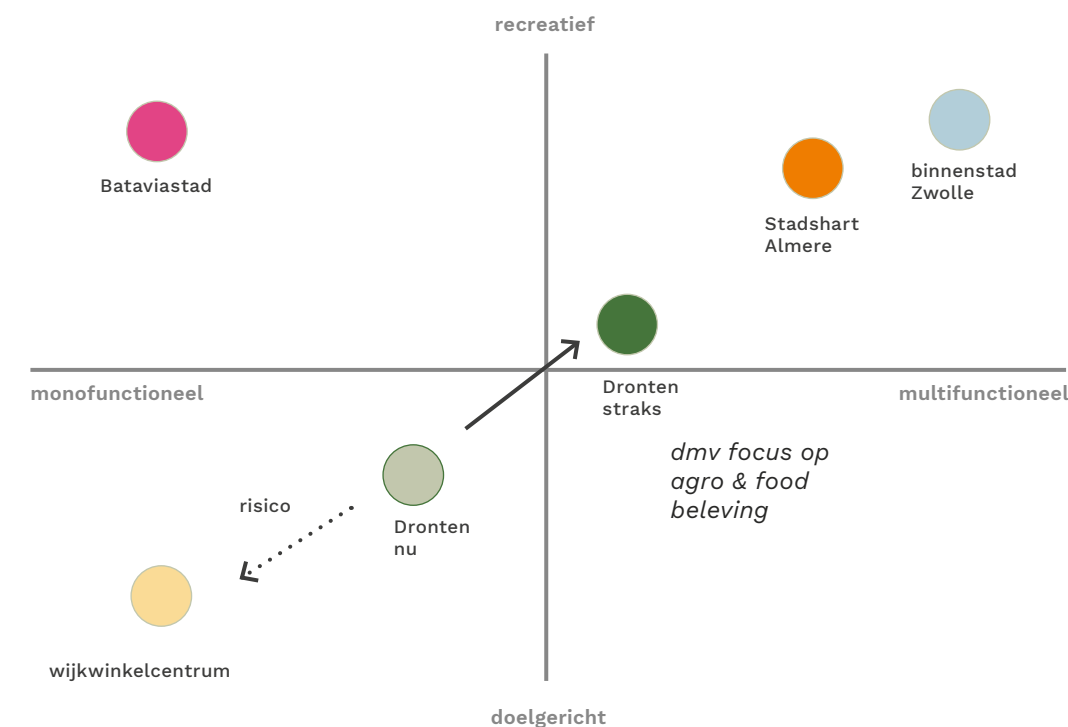
dagelijkse retail met een sterker agro & foodbeleving bij om afstand te nemen van een wijkwinkelcentrum en niet die kant op te glijden. Dit is immers een risico als we niets doen. Als we kijken naar bezoekmotief kunnen we met 'Een Verrukkelijk Stadshart' door een breder en

onderscheidend programma ook afstand nemen van een wijkwinkelcentrum en opschuiven richting binnensteden als Lelystad, Almere en Zwolle.

positonering op
de retailfunctie



positonering op
bezoekmotief



3. doelgroepen

Het Stadshart is er voor alle Drontenaren, daarbinnen vallen verschillende groepen te onderscheiden die allemaal andere bezoekmotieven hebben en daarmee eigen verwachtingen en wensen. Het is belangrijk rekenschap te geven van deze verschillende groepen bij de verdere ontwikkeling van het nieuwe programma en de inrichting van de openbare ruimte om tot een levendig en bruisend stadshart te komen.

doelgroepen en behoeften



1. Drontenaren

Wie

- gezinnen, stellen, emptynesters, senioren Met extra aandacht voor groepen die nu minder komen (middelbaar welvarend en trendsetten en trendgevoelig)

Behoefte

- voor boodschap, efficient winkelen, markt
- willen in hun vrije tijd het centrum bezoeken voor uitgaan, vermaak, verblijf



2. Bewoners

Wie

- studenten en oudere doelgroep
- kleinere huishoudens
- verlengde van directe woonomgeving

Behoefte

- dagelijkse boodschap, ommetje
- zoeken vertier en comfort buitenshuis



3. Jeugd & studenten

Wie

- scholieren
- studenten (Aeres), deels ook bewoners

Behoefte

- boodschap of snack in pauze
- ontmoeting met vrienden en klasgenoten
- beperkt budget
- willen uitgaan en vermaak



4. Werkenden

Wie

- gemeente, kantoren, diensten

Behoefte

- koffie- en lunchpauze, kleine boodschap, ommetje
- korte momenten
- stadshart als ontmoetingsplek voor relaties en collega's



5. Bezoekers

Wie

- met name uit Lelystad, Kampen en Noordoostpolder

Behoefte

- recreatieve toerist uit omgeving meer bedienen?

4. kansen

Om de ambitie van een levendig en bruisend stadshart met bijbehorende opgaven en de propositie 'Een verrukkelijk stadshart' verder handen en voeten te geven zijn samen met stakeholders kansenkaarten opgesteld. De kansenkaarten benoemen toekomstige verbeteringen, ingrepen en gewenste ontwikkelingen binnen de volgende thema's:

- breed en attractief programma
- kwaliteitsimpuls vastgoed
- optimaal en gezond bereikbaar
- naar buiten keren en verbinden
- uitnodigende groene openbare ruimte

een breed en attractief programma

Een levendig en bruisend stadshart is meer dan een winkelgebied. Dit is een multifunctionele ontmoetingsplek waarin naast winkelen ruimte is voor horeca, cultuur, leisure, wonen en werken. Daarnaast zijn er jaarrond activiteiten die bijdragen aan de levendigheid en verblijfskwaliteit van het stadshart.

Doelstellingen

Een kloppend hart van de stad

- van winkelen naar ontmoeting (place to buy -> place to be, live, work)
- naar een bredere programmamix
- overdag, in de avond, (soms) in de nacht

Met stadse dynamiek en een dorps karakter

- voorzien in behoeften van een groeiende gemeenschap met nieuwe bewoners ook van buiten Dronten

Regionale trekkracht vanuit sterke eigen identiteit

- "waar boodschappen doen een uitje wordt"
- foodbeleving & experience in horeca en leisure
- recreatief winkelen maakt aanbod compleet
- verrukkelijk stadshart als kader voor events die bijdragen aan de identiteit van Dronten

Terugdringen leegstand

- opnieuw invullen met o.a. scherp foodretail profiel
- transformatie naar leisure, horeca, werken, wonen

Kansen



Boodschappen versterken



Cultuur en leisure toevoegen



Werken stimuleren



Meer differentiatie in de horeca



Wonen toevoegen



Aanvullende evenementen

Een verrukkelijk stadshart kansen

1. Boodschappenfunctie versterken

- Agro-food identiteit doorvertalen naar het retail-aanbod
- Met regionale aantrekkingskracht: 'recreatief boodschappen doen'.
- Unieke concepten met makers en producenten uit de omgeving.

Programma voorbeelden:

Winkel in streekproducten (Polder & Food), speciaalzaken (groente, kaas, bier, wijn), maar ook kookwinkel, traiteur, streekmarkt etc.



Een verrukkelijk stadshart kansen

2. Meer differentiatie in horeca

- Focus op (avond)horeca voor jongeren en studenten
- Eigentijdse en kwalitatieve concepten
- Diversiteit in keukens
- Werken met streekproducten
- Hotelconcept.

Programma voorbeelden:

(boetiek)hotel, bar-dancing, thai, (all day) café-restaurants, eigentijds koffieconcept of bierbrouwerij etc.



3. Cultuur & leisure toevoegen en verrijken

- Stadshart als plek voor vrijetijdsbesteding en verblijf.
- In (te transformeren) leegstaande panden en de openbare ruimte.

Programma voorbeelden:

(permanent aanbod):
escaperoom, in- en
outdoor jeu de boules,
food experience
(instagram), gallery,
museum, bolderen,
arcade, educatiecentrum,
kunst in de openbare
ruimte etc.



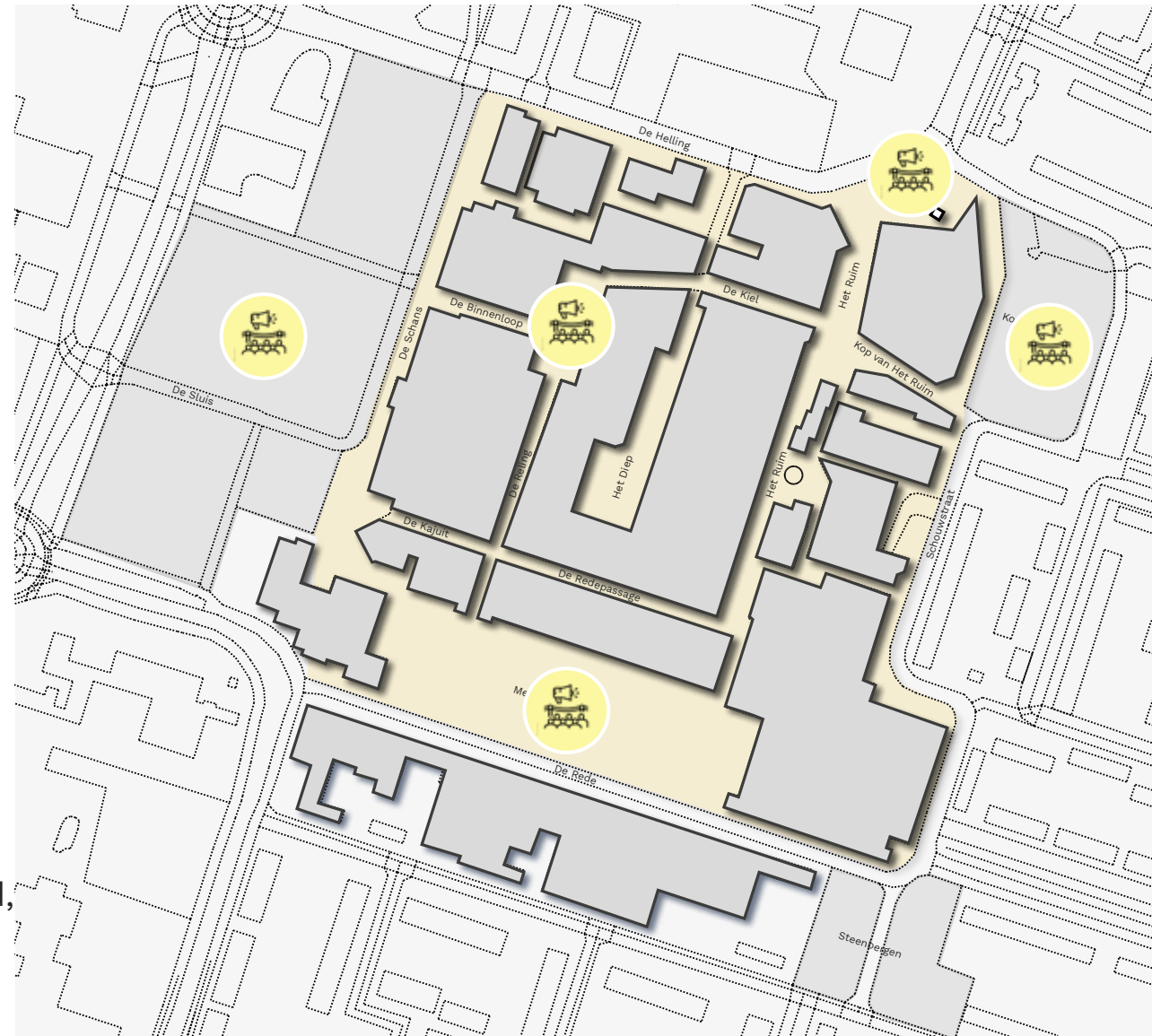
Een verrukkelijk stadshart kansen

4. Identiteit en attractiewaarde versterken via evenementen

- Agro & food jaarprogramma met (terugkerende) en seizoensgerelateerde evenementen
- (Deels) in samenwerking met de gemeenschap organiseren
- Meerpaal en het Meerpaalplein als herkenbaar hart

Programma voorbeelden:

Koningsdag, Vrijheidsmaaltijd, Meerpaaldagen (andere opzet), Tulpenfeest, stadsstrand, openlucht bios, 'intreeweek', ijsbaan, sportevenementen (i.s.m. sportclubs) etc.



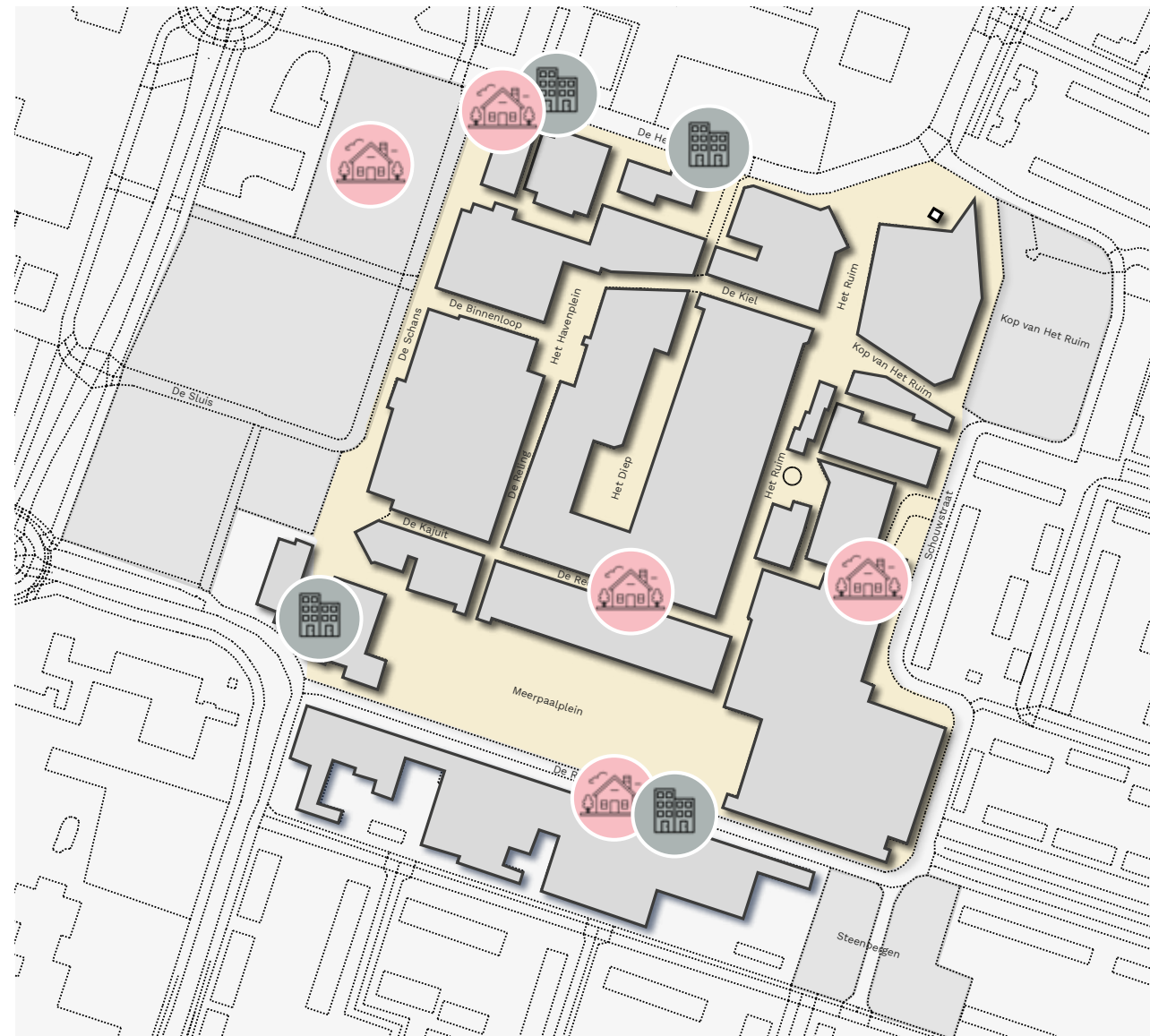
Een verrukkelijk stadshart kansen

5. Wonen en werken stimuleren, toevoegen, faciliteren

- Dragen bij aan een breed programma en gebruik van het Stadshart
- Vergroot de levendigheid en het draagvlak voor voorzieningen.

Programma voorbeelden:

kantoren, coworking concepten, stedelijke woonmilieus (senioren, studenten, starters)



kwaliteitsimpuls vastgoed

Een andere sleutel in de transitie naar een kloppend hart van de stad ligt bij vastgoed. Het centrum is planmatig ontwikkeld als een winkelcentrum dat zich zal moeten aanpassen naar een stadshart dat nieuwe functies. Dit kan onder andere door het upgraden en transformeren van bestaand vastgoed. Hiervoor dient zich een aantal concrete projecten aan. Ook hebben vastgoedeigenaren een taak en opgave om bij te dragen aan verduurzaming, klimaatadaptatie en energietransitie.

Doelstellingen

Upgrade en transformatie van verouderd en/of leegstaand vastgoed

- ruimte bieden aan nieuwsoortig publieksprogramma
- creëren van (nieuwe) stedelijke woonmilieus

Bijdragen open en toegankelijk stadshart

- gezicht naar buiten gezicht geven
- entrees ontwikkelen

Duurzaamheid & klimaatadaptatie

- vergroenen gevels
- verduurzamen panden

Concrete projecten

- Het Ruim
- De Redepassage
- 'voormalige Rabobank' locatie
- KPN centrale
- op lange termijn: parkeervelden met behoud van parkeerfunctie

Kansen



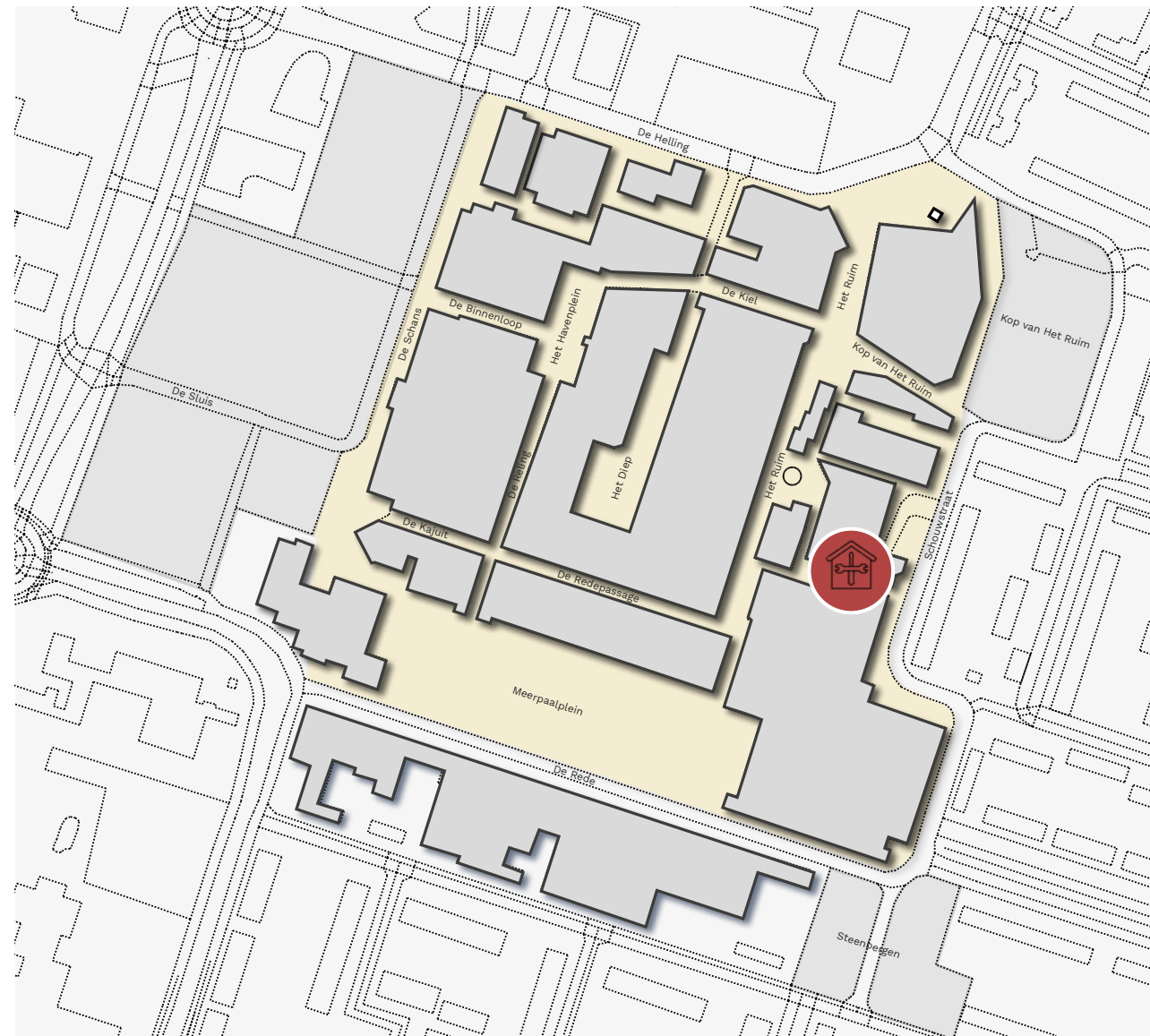
Transformatie projecten
onderzoeken

1. Transformatie Het ruim

Opgave:

- Uit de markt halen van leegstaand winkelvastgoed
- Aantrekkelijke entree en gezicht geven van de oostzijde van het Stadshart
- Toevoegen nieuwe functies waaronder wonen
- Met rekenschap van cultuurhistorische waarde

Programma: wonen (op verdieping aan het Ruim, retail (Action - of verplaatsen), hotel, leisure (avond)horeca, (fiets) parkeren.



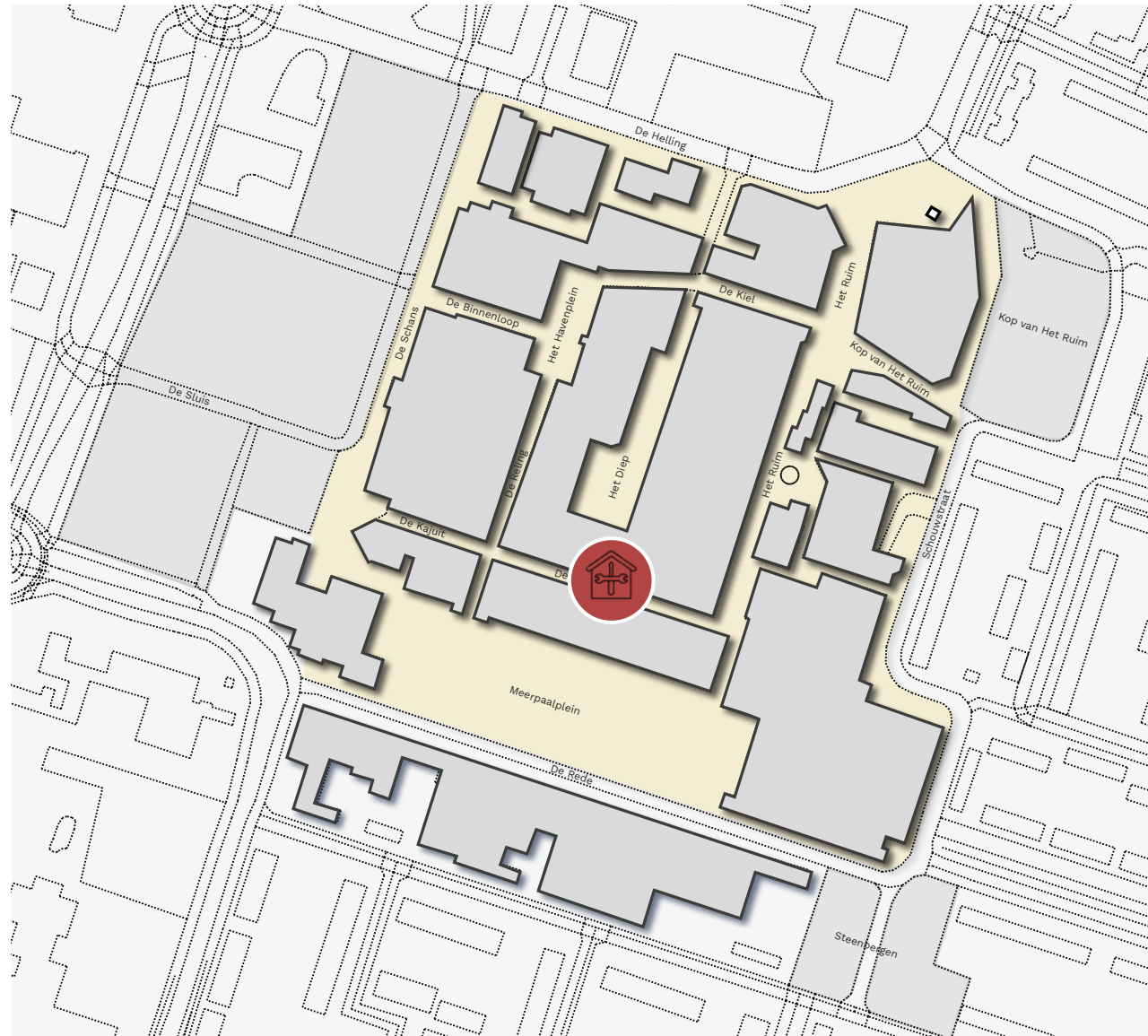
2. Upgrade of transformatie Redepassage en Kajuit

Opgave:

- Opwaardering van de uitstraling en kwaliteit van het vastgoed
- Invullen met nieuw programma

Te onderzoeken scenario's:

1. opknappen en bestaande units opnieuw vullen
2. herindeling voor 2 of 3 grote gebruikers (bijvoorbeeld Action, Polder & Food of leisure functies).

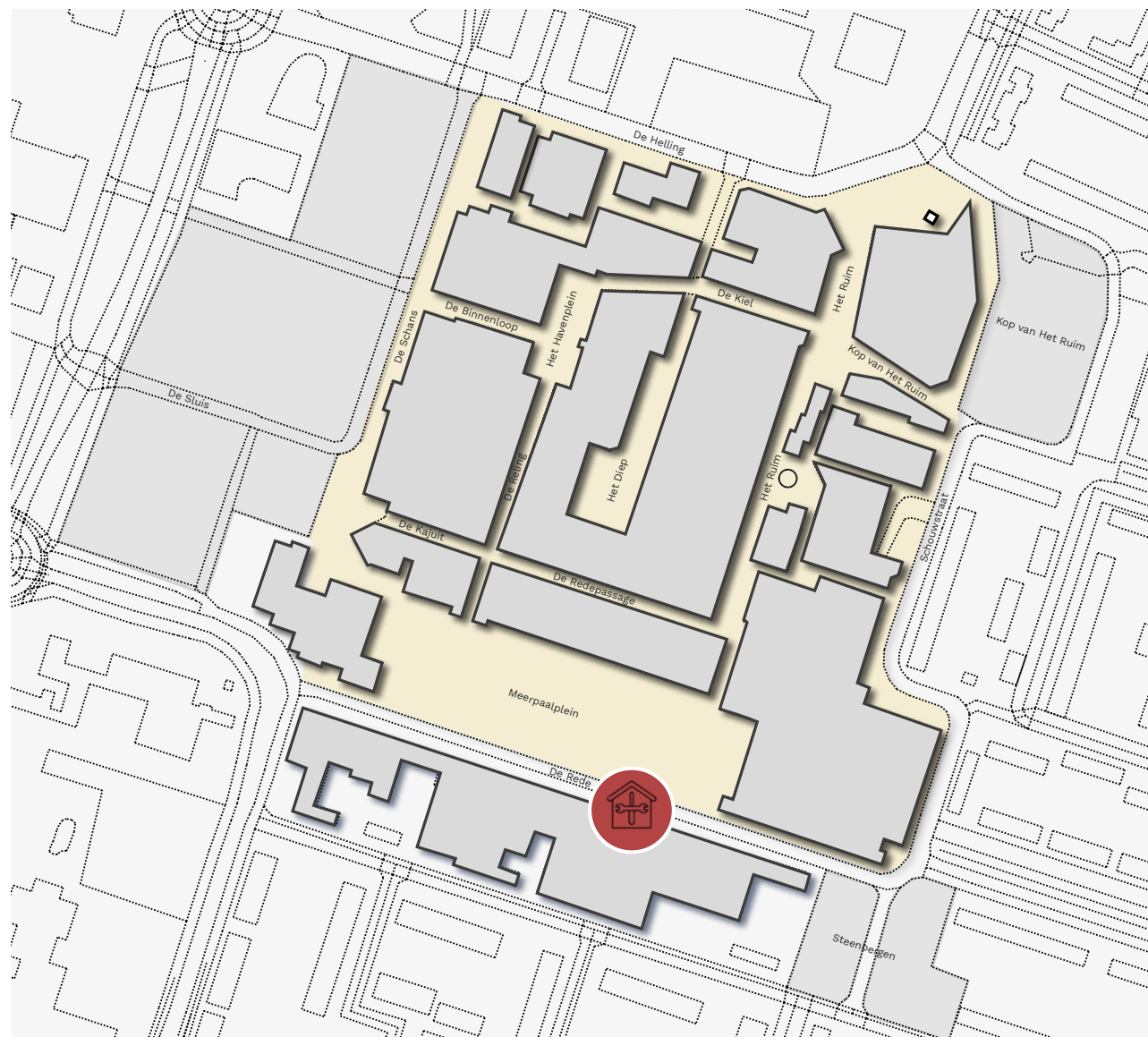


3. Voormalige Rabobanklocatie

Opgave:

- Transformatie van voormalig bankkantoor en tijdelijke vluchtelingenopvang
- Invulling met meerwaarde voor de verblijfskwaliteit van het Meerpaalplein.

Programma: wonen met publieksgerichte plint, horeca (incl. hotel), leisure, kantoren.

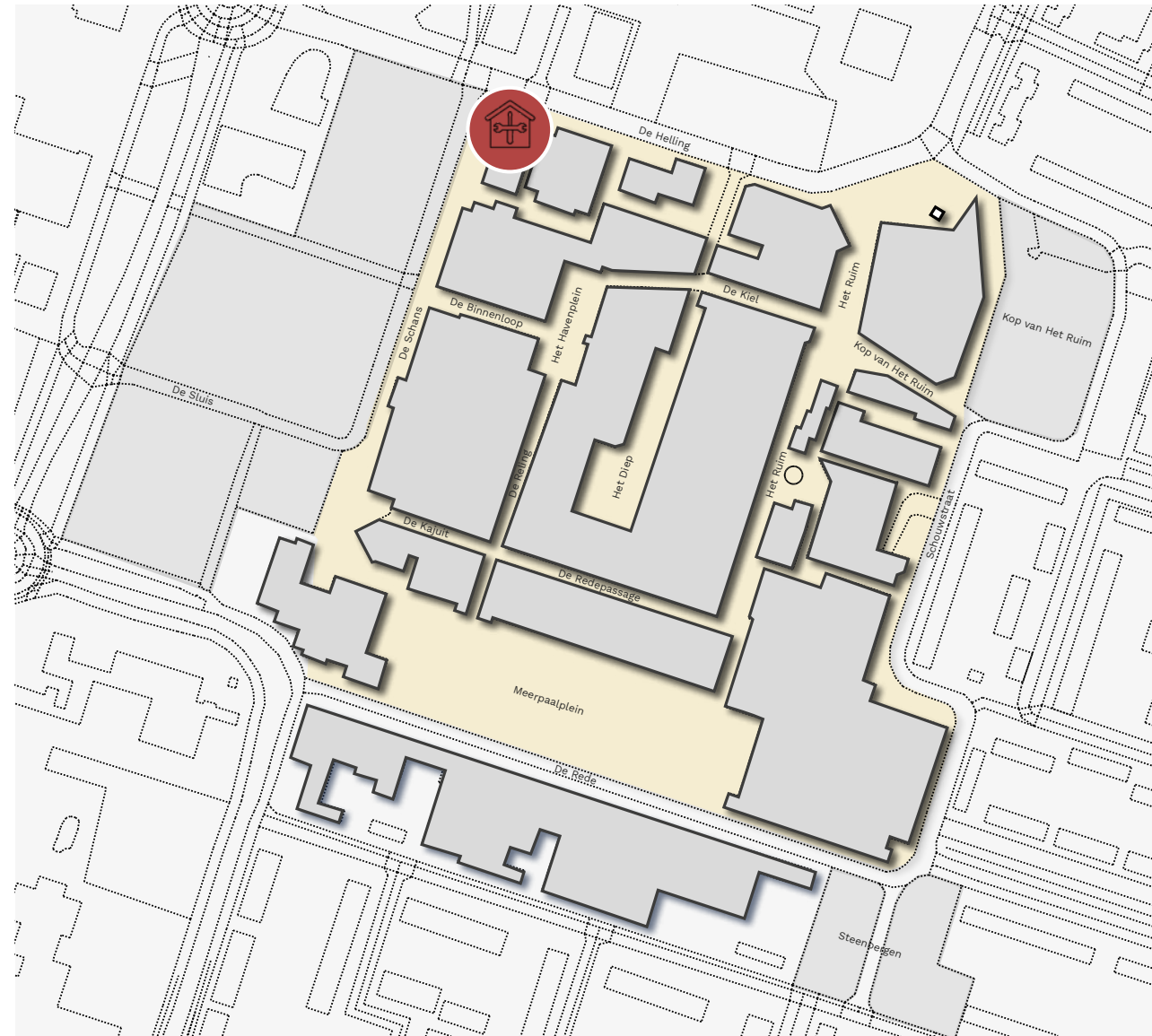


4. KPN centrale

Opgave:

- Wanneer deze centrale zijn functie verliest ontstaat aan de buitenrand van het winkelcentrum een kans om van dode hoek naar aantrekkelijke wand te verkleuren.

Programma: wonen, leisure, kantoren, suboptimale locatie voor een hotel.



naar buiten keren en verbinden

Doelstellingen

De meeste binnensteden in Nederland zijn organisch gegroeid en zijn daardoor logisch verbonden met hun omgeving, doorwaadbaar en toegankelijk. Ze hebben een gezicht naar buiten en kondigen zich hiermee aan.

Het centrum van Dronten heeft dit niet, maar er zijn kansen voor verbetering.

Het gaat niet langer om naar binnen stappen en een geheel 'winkelrondje' maken, maar meer om gebruik van verschillende functies en plekken op verschillende momenten van de dag.

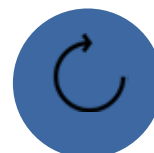
Naar buiten keren en verbinden

- soepele overgangen maken
- achterkanten oplossen
- voorkanten creëren bij transformatie

Kansen



Overgangen en entrees
vormgeven

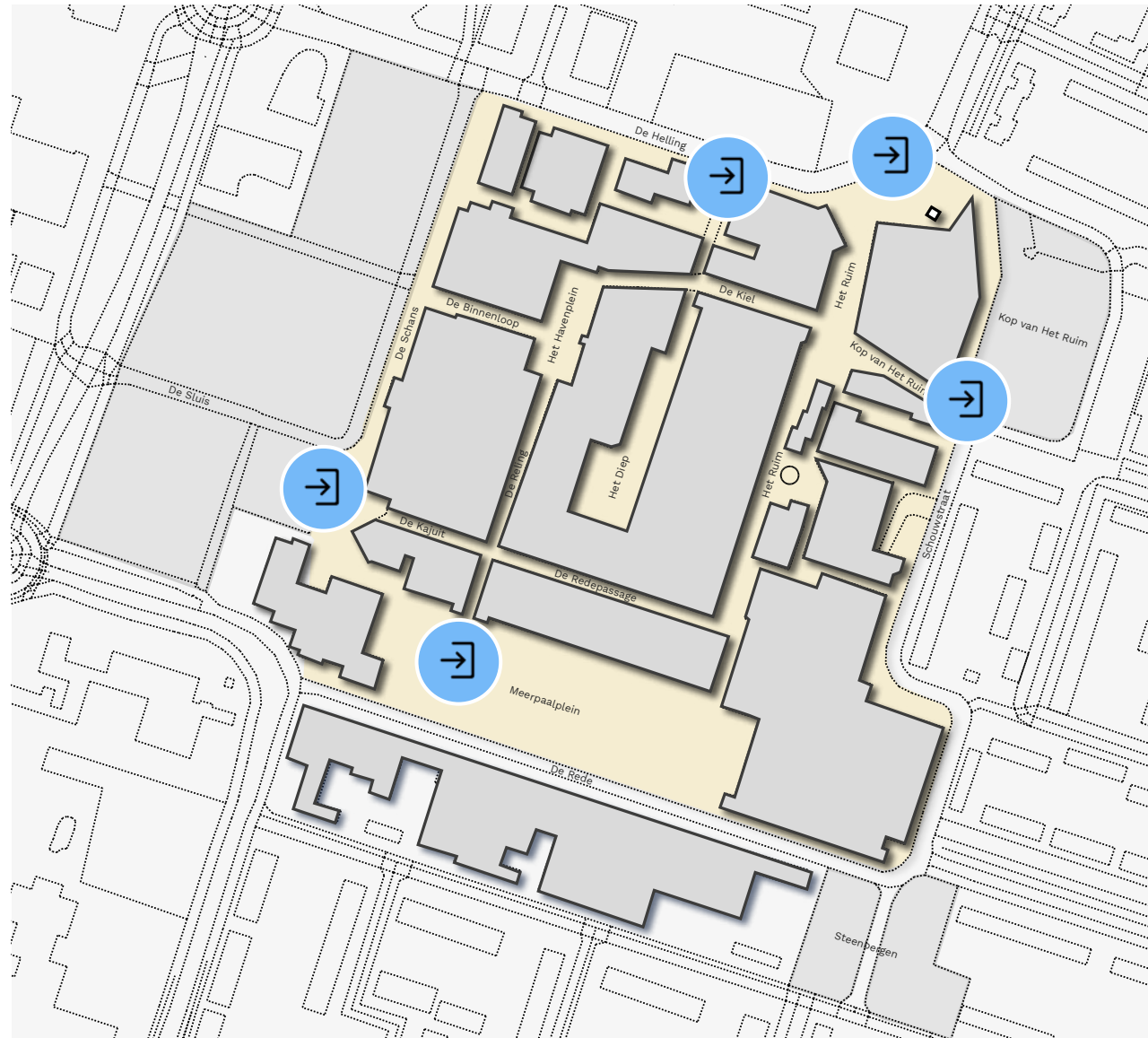


Achterkanten oplossen

Een verrukkelijk stadshart kansen

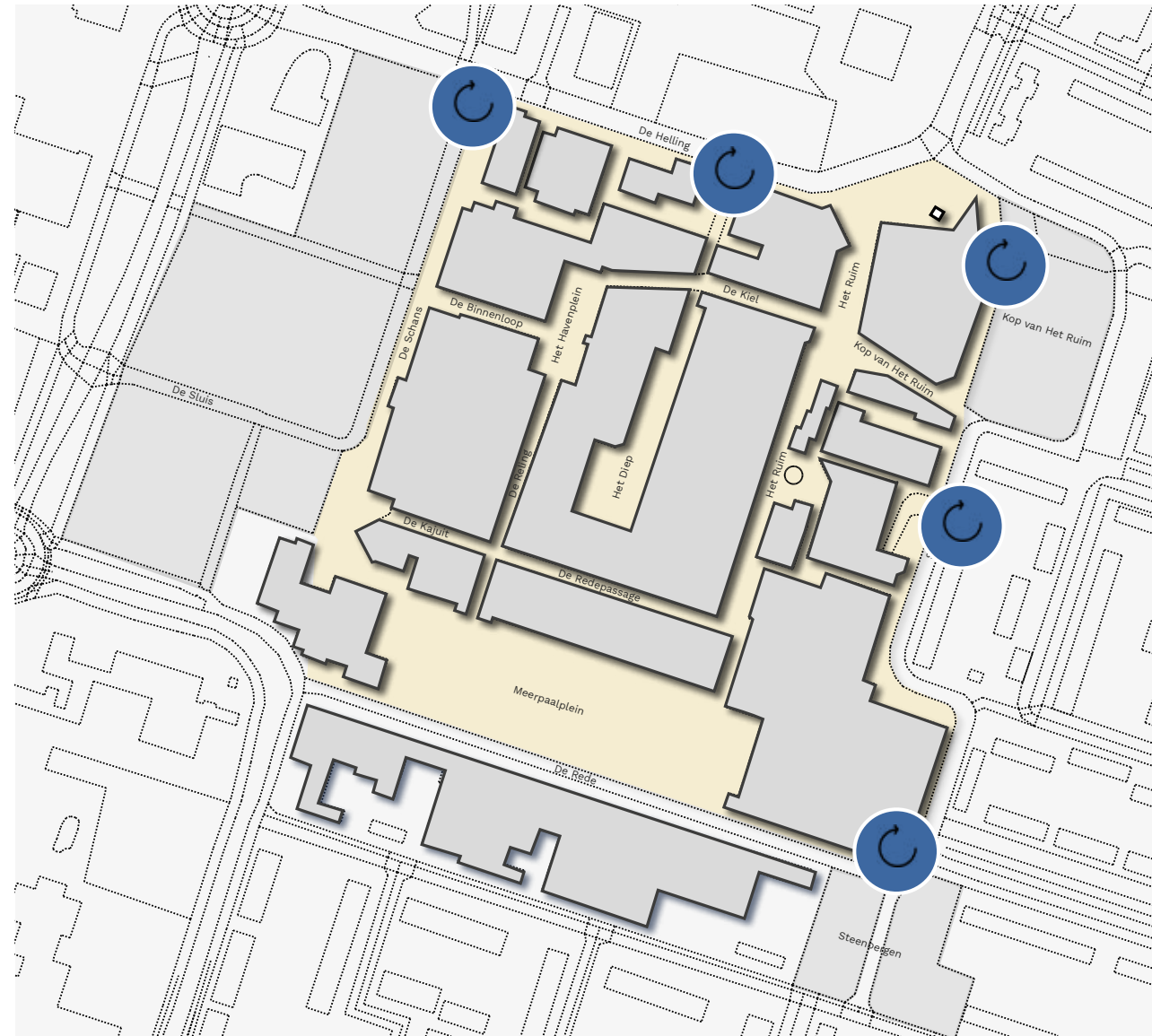
1. Overgangen verzachten en entrees vormgeven

- Verkeersbarrieres wegnemen (met name De Helling)
- Herinrichting overgang parkeerterreinen - Stadshart (Kop van het Ruim en in mindere mate Schans)
- Entrees creëren (De Helling distributiestraat) en opwaarderen (Kajuit, Meerpaalplein-De Reling, 'blauwe passage', 2x Kop van Het Ruim)



2. Achterkanten oplossen

- Blinde gevels verfraaien: groen, kunst, murals (bijvoorbeeld rondom de Meerpaal, Het Ruim en De Helling)
- Daar waar in de toekomst bebouwing wordt toegevoegd of wordt getransformeerd voorkanten creëren en blinde gevels in het zicht vermijden.



optimaal en gezond bereikbaar

Een kloppend hart van een stad is goed bereikbaar. Dronten onderscheidt zich met goede autobereikbaarheid en ruime (gratis) parkeergelegenheid rondom het Stadshart. Er liggen kansen het stadshart logisch en leuk te verbinden met fiets- en voetgangersnetwerken om het centrum

Doelstellingen

Autoparkeren op peil houden

- behoud parkeerlocaties als bronpunten rondom het centrum (regionale functie)
- vergroenen en kwaliteit verhogen

Stimuleren fietsgebruik

- fietspaden en groenstructuren gebruiken om het winkelcentrum te verankeren in de stad
- fietsfaciliteiten toevoegen

Kansen



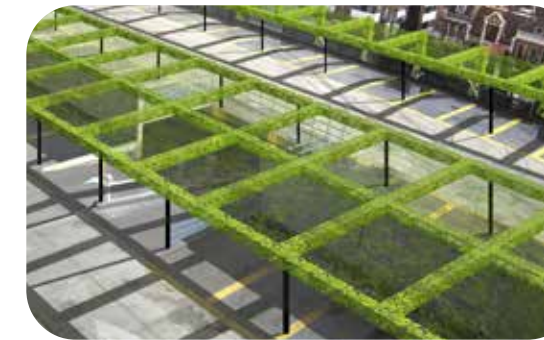
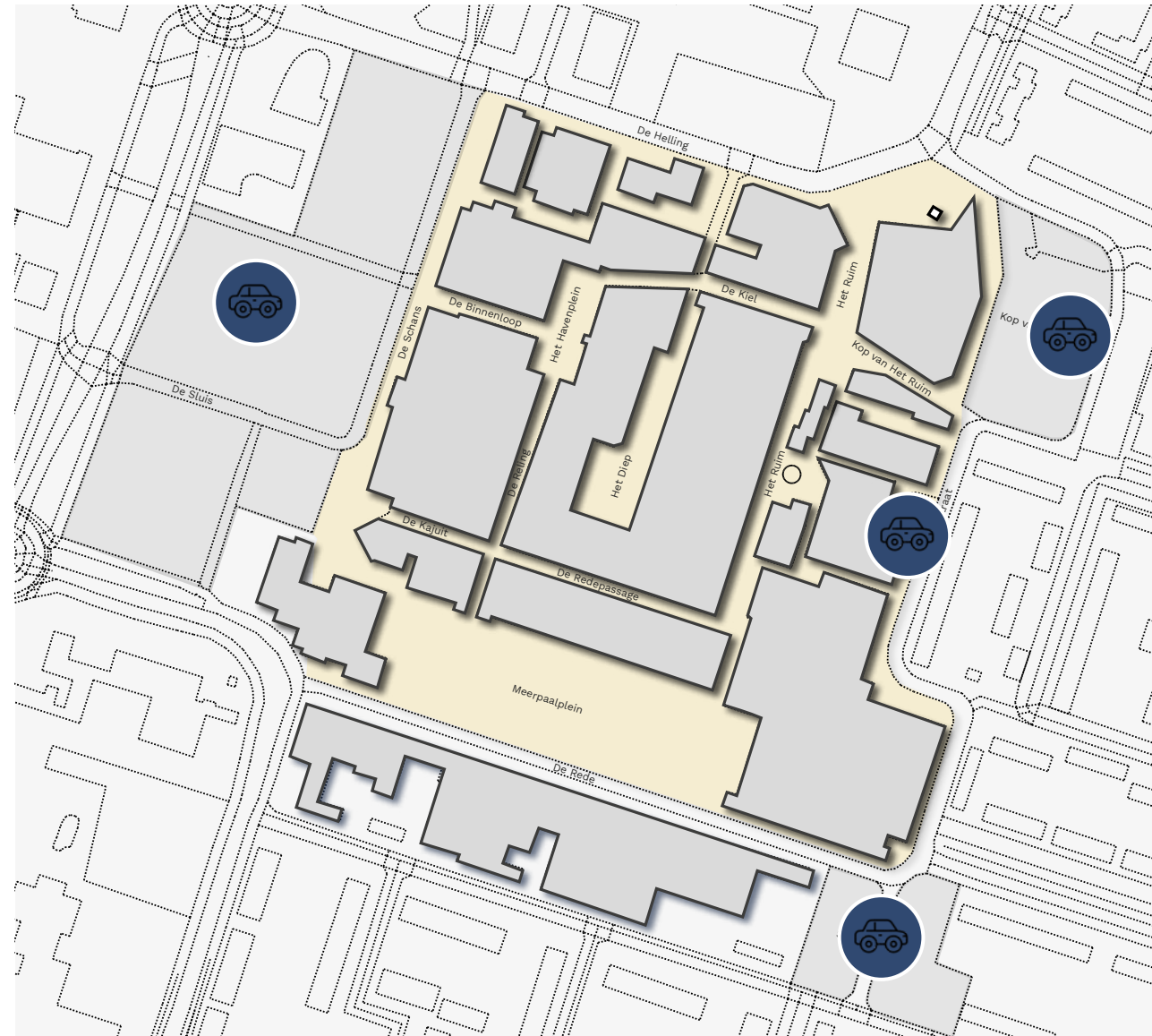
Fietsontsluiting verbeteren



Autoparkeren optimaliseren

1. auto

- Parkeercapaciteit als bronpunt op peil houden vanuit de positionering om het centrum als boodchappenplek te versterken.
- Electrisch laden uitbreiden.
- Maar parkeerterreinen veel minder dominant maken door herinrichting en vergroening (auto te gast).
- Parkeergarage Het Ruim upgraden als onderdeel van de transformatie van deze plek.



Een verrukkelijk stadshart kansen

2. fiets

- Uitbreiden fietsparkeren (in onderzoek)
- Beter aantakken Stadshart op fietsnetwerken en groen-blauwe netwerken (in onderzoek)
- Nieuwe faciliteiten: laden, overdekt of bewaakt stallen etc.



uitnodigende groene openbare ruimte

Doelstellingen

Passend bij de groene basis van Dronten én bij het Agro Food profiel wordt de transitie van het stadshart aangejaagd door rigorieuze vergroening en verblauwing. Groen en blauw wordt ook gebruikt om de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte te verhogen.

Het plan voor een nieuwe afvoerstructuur hemelwater (in voorbereiding) in het centrum is een uitgelezen kans voor vergroening en activering van de openbare ruimte.

Bijdragen aan de klimaatadaptieve en natuurinclusieve stad

- rigoreus vergroenen en verblauwen

Aanhaken op groene en blauwe structuren

- groen en blauw het stadshart intrekken en aantakken op groen-blauwe netwerken
- concreet: het plan afvoerstructuur hemelwater integreren in een geheel inrichtingsplan voor de openbare ruimte en daarbij vergroenen rondom de nieuwe afvoerstructuren

Groene en actieve openbare ruimte

- stenige karakter van het stadshart verzachten
- levendige pleinen met actief programma
- steppingstones die de bezoeker geleiden en verleiden
- groen en blauw combineren we met sport, spel, kunst en licht.

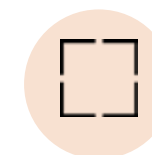
Kansen



Vergroenen en
verblauwen



Steppingstones ontwikkelen

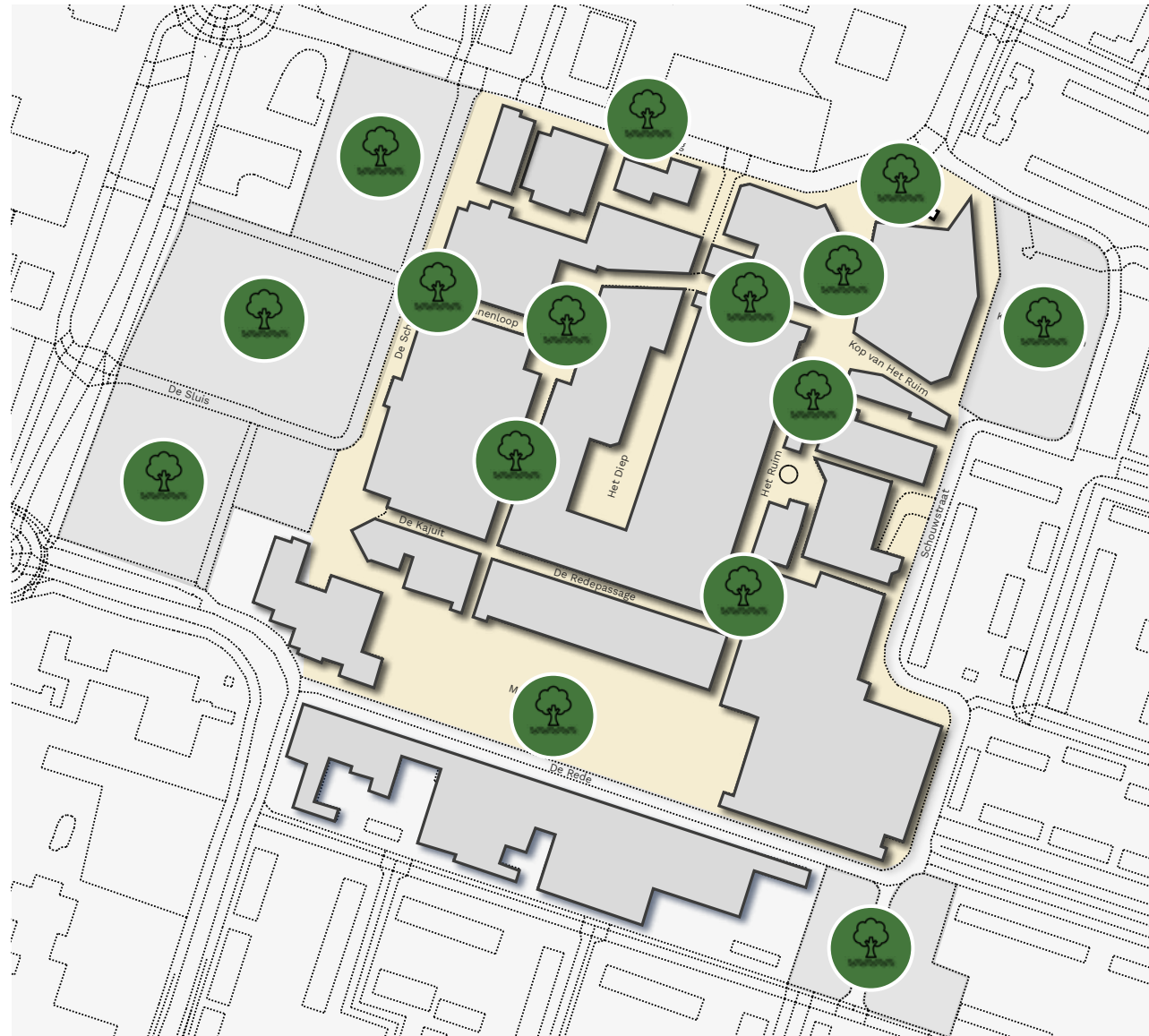


Levendige pleinen maken

Een verrukkelijk stadshart kansen

1. Vergroenen en verblauwen

- Parkeerterreinen en daken vergroenen.
- (Winkel)straten vergroenen door middel van gevelgroen, klimplanten en bomen.
- Waterbergende maatregelen met verblijfswaarde op bijvoorbeeld Het Ruim en Meerpaalplein.
- Groene en blauw als onderdeel van aantrekkelijke inrichting pleinen en stepping stones (zie 2 en 3).



2. Hoogwaardige en levendige pleinen met attractiewaarde

- Herinrichting van de hoofdpleinen: Meerpaalplein, Havenplein en Het Ruim
- Met ruimte voor terras, groen, sport en spelactiviteiten, kunst en evenementen.
- Verandering opzet Meerpaaldagen overwegen, want dit is voorwaardelijk voor de herinrichting van het Meerpaalplein.



3. Steppingstones

- Plekken creëren op draaipunten (kruizingen en splitsingen in zichtlijnen van de bezoeker) voor oriëntatie, verrassing en als rustpunten verspreid door het Stadshart om de bezoeker te verleiden en geleiden.



5. uitvoeringsagenda

De gemeenschapszin die Dronten zo kenmerkt is ook in de samenwerking tussen ondernemers, eigenaren en de gemeente aanwezig. Om de ambities voor het stadshart te kunnen realiseren is een blijvende structurele inzet van alle betrokkenen noodzakelijk. Ook van stakeholders die nu nog niet of nauwelijks betrokken zijn als culturele, maatschappelijke organisaties en bewoners. Van gouden driehoek naar gouden cirkel.

In de uitvoeringsagenda worden de kansen vertaald naar concrete smart geformuleerde projecten voor de korte, middenlange en lange termijn.

uitvoeringsagenda

De uitvoeringsagenda is nog in ontwikkeling. Hierbij worden de volgende projecten momenteel uitgewerkt:

Breed & Attractief programma

- acquisitie bedrijven & matchmaking met beschikbare panden
- organiseren van sfeer- en beeldbepalende evenementen en activiteiten
- ontwikkelen woonvisie Stadshart

Kwaliteitsimpuls vastgoed

- aanjagen en faciliteren planvorming transformatieprojecten
- stimuleren verduurzaming panden

Naar Buiten keren en verbinden

- artistieke ingrepen in het publieke domein realiseren

Optimaal en gezond bereikbaar

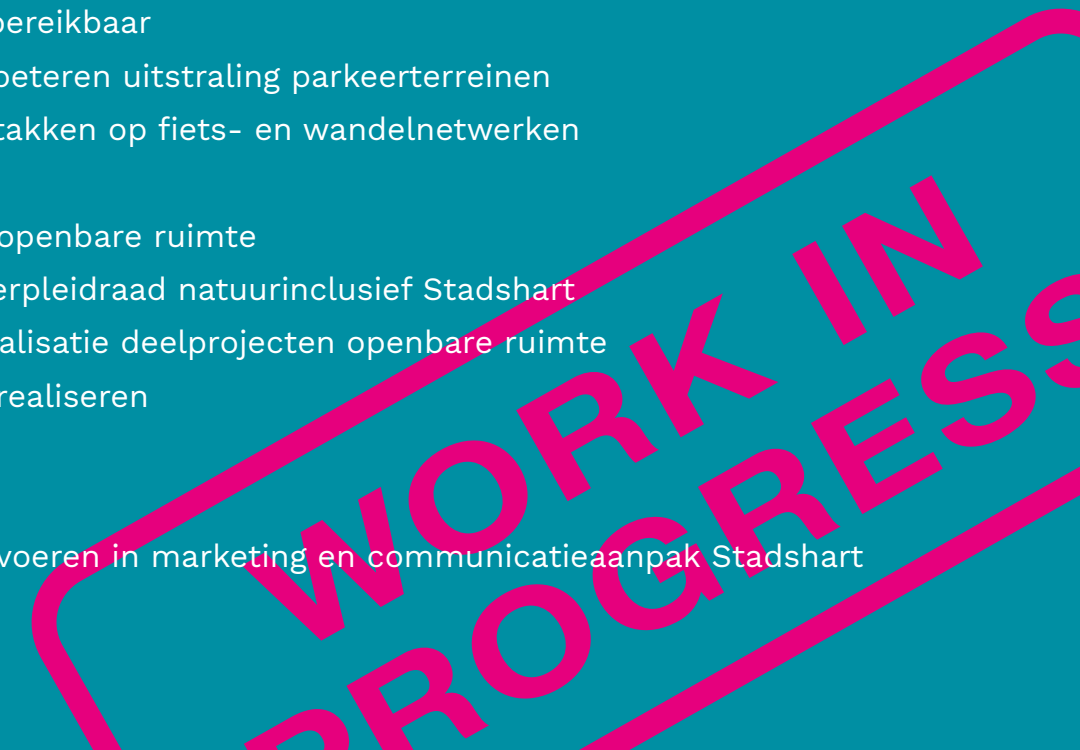
- vergroenen en verbeteren uitstraling parkeerterreinen
- het Stadshart aantakken op fiets- en wandelnetwerken

Uitnodigende groene openbare ruimte

- ontwikkelen ontwerpleidraad natuurinclusief Stadshart
- gebiedsgerichte realisatie deelprojecten openbare ruimte
- laaghangend fruit realiseren

Positionering

- positionering doorvoeren in marketing en communicatieaanpak Stadshart



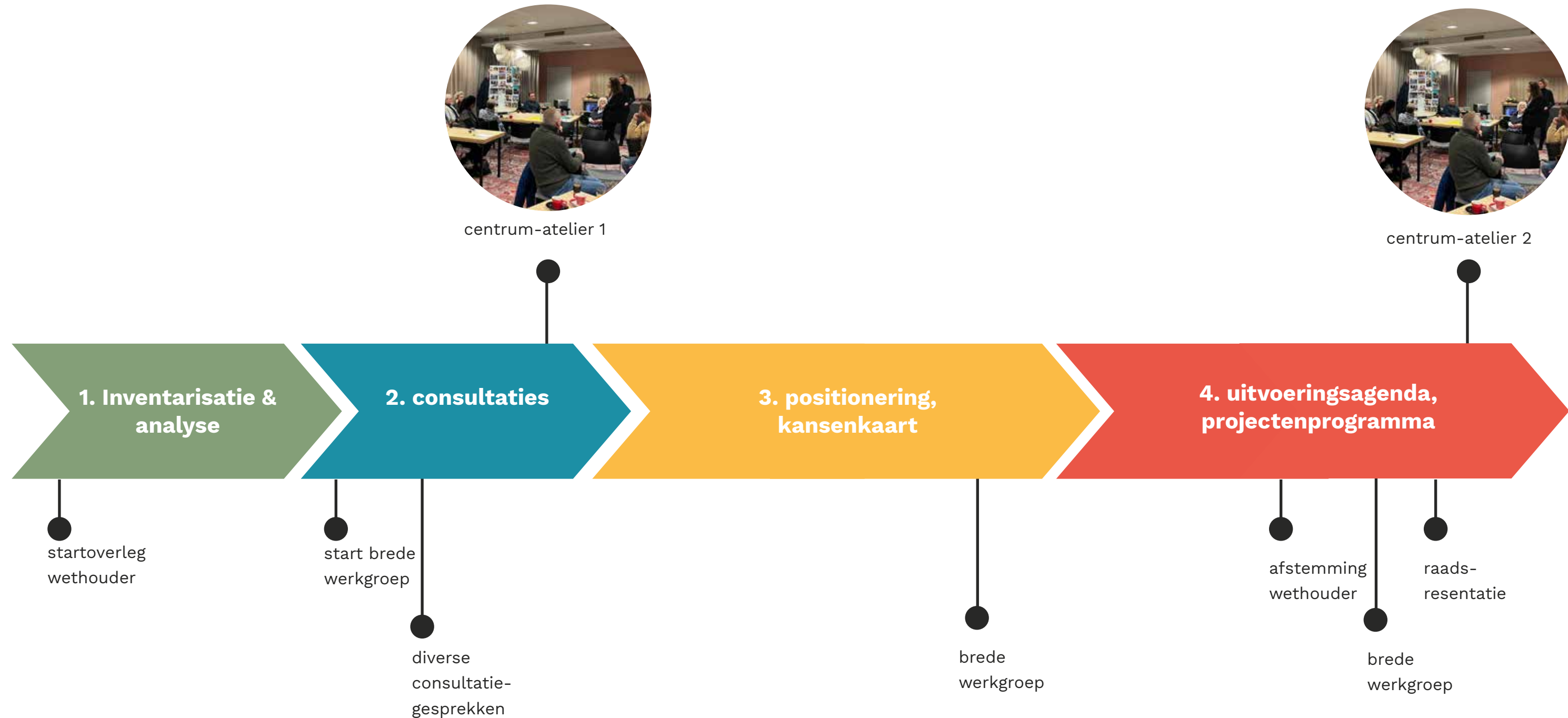
6. bijlage

A. Processtappen en participatiemomenten

B. Analyse stadshart Dronten

A. Processtappen en participatiemomenten

proces en participatie



B. Analyse centrum Dronten

analyse

Of het nu een winkelstraat, een winkelcentrum of het centrum van een stad is, het moeten plekken zijn die mensen bezoeken, gebruiken en opnieuw gebruiken, omdat ze het leuk vinden, ze ervan houden en er trots op zijn. Als een plek vanuit gebruik succesvol is, is deze dat ook voor ondernemers. Dit succes hangt niet alleen af van harde factoren zoals het programma of de functionaliteiten in het gebied, de staat van het vastgoed en de openbare ruimte en hoe het toegankelijk is, maar ook van zachte factoren zoals hoe een plek voelt en hoe je de vitaliteit ervaart.

Naar analogie van het ‘Great Place Model’ van het adviesbureau PPS, hanteren we voor de analyse een integraal denkraam waarin al deze harde en zachte aspecten zijn opgenomen. Het is een tool voor de analyse van de huidige situatie en ook om juist plannen mee te maken. Het model bestaat uit vier kwadranten die allemaal aandacht behoeven, het zijn de knoppen waar we aan kunnen draaien voor een vitaal centrum.

a great place

1. Gebruikers & gebruik

Wie komen er in het centrum en wie nog niet? En hoe wordt het gebruikt?

2. Aanbod & activiteiten

Wat is er en wat is te doen in het centrum?

3. Ruimtelijke kwaliteit & beleving

Hoe ervaar je het centrum?

4. Verbinding & bereikbaarheid

Hoe zit het met toegankelijkheid en aansluiting met de omgeving en de bereikbaarheid?



1. gebruikers & gebruik

Gebruik (KSO 2019)

- Vooral voor dagelijkse boodschappen, ook voor mensen van buiten Dronten.
- Recreatief winkelen relatief meer in andere plaatsen als Zwolle, maar ook Kampen en Elburg.

Gebruikers (KSO 2019)

- Relatief welvarende bewonersgroepen van Dronten (middelbare leeftijd en ouder) komen minder naar het centrum.
- Jongere en oudere gezinnen juist relatief meer.
- Ook de meer trendsettende en trendgevoelige bewoners van Dronten komen minder aan hun trekken.

Waardering (KSO 2019)

- Dronten is een middenmoter: 'netheid' iets boven het gemiddelde, 'aanwezigheid van groen' iets onder het gemiddelde.



Vooral voor dagelijkse boodschappen voor voornamelijk jongere en jongere gezinnen uit Dronten.

Volgens het koopstromenonderzoek Regio Zwolle 2019 een middenmoter wat betreft waardering met een plusje voor 'netheid' en een minnetje voor 'aanwezigheid groen'.

We zien verschillende gebruikersgroepen die verschillend kunnen en moeten worden bediend.

- **Drontenaren:** van boodschappenplek naar ontmoetingsplek.
- **Bewoners centrum:** een veilige, aantrekkelijke en comfortabele woonplek.
- **Jongeren (6 scholen) en studenten:** meer en breder leisure aanbod.
- **Werkenden:** een fijne plek voor een lunchwandeling, af te spreken of te werken.
- **Bezoekers buiten Dronten:** een must see of must do voor meer aantrekkingskracht van buiten.



Verschillende gebruikersgroepen die verschillend kunnen worden bediend.

2. aanbod & activiteiten



Retail

- Sterk gericht op boodschappen en dagelijkse behoeften wat ook een kwaliteit is.
- En met een aantal mooie specialiteiten.
- Het aanbod in niet-dagelijks/recreatief winkelen is gedaald en dat uit zich in de toegenomen leegstand in met name De Reling, De Redepassage en de passage bij de Action.
- Het is een planmatig winkelgebied met de trekkers, zoals dat hoort, keurig verspreid, maar zijn allemaal supermarkten (incl. Action) aan de rand van het centrum gecombineerd met parkeren, wat een gemiste kans is om bezoekers door het centrum te trekken.

Eenzijdig door een sterke retail focus gericht op boodschappen en dagelijkse behoeften wat ook een kwaliteit is.

Aanbod recreatief winkelen is gedaald en dat uit zich in de toegenomen leegstand.

Keurige verspreide 'trekkers' die je niet door het winkelcentrum trekken.



Horeca

- Relatief veel 'fastfood' (45%).
- Veel middle of the road concepten in het midden en lagere segment en weinig eigentijdse concepten.
- Weinig avondhoreca voor jongeren en studenten.

Cultuur & leisure

- De Meerpaal is een icoon in het centrum en biedt een mooi breed cultureel aanbod, maar is ook het enige in het centrum.
- In de categorie 'leisure' is er eigenlijk niets.

Diensten

- Een mooi aanbod in 'wellness' gerelateerde diensten met o.a. een Cityspa, Lijfstijlstudio en Beauty Salon.

Veel fastfood en middle of the road concepten in het midden en lagere segment. Weinig eigentijdse concepten en avondhoreca voor jongeren en studenten.

De Meerpaal is het enige culturele aanbod in het centrum en leisure ontbreekt.

3. verbinding & bereikbaarheid

Verankering in de omgeving

- Het Drontense principe 'onze basis is groen' ervaar je ten noorden van het centrum, maar niet in het centrum.
- Het centrum ligt wel aan de groen-blauwe as van het westen naar het noorden van Dronten.



'Onze basis is groen' ervaar je niet in het centrum, maar het ligt wel aan een mooie groen-blauwe as.

Bereikbaarheid

- Per auto, fiets en bus prima bereikbaar.
- Veel gratis parkeergelegenheid (wat ook hoog wordt gewaardeerd).
- Maar het sluit het stadshart tegelijkertijd ook ruimtelijk en visueel af van de rest van de stad en benadrukt het 'winkelcentrum-gevoel'.



Veel parkeergelegenheid is fijn, maar sluit af en benadrukt het 'winkelcentrum-gevoel'.

Randen

- Het centrum van Dronten is sterk naar binnen gekeerd met hier en daar blinde gevels aan de randen.
- Hierdoor kondigt het stadshart zich niet aan en is er geen natuurlijke overgang van de rest van de stad naar het centrum.



Naar binnen gekeerd met hier en daar blinde gevels aan de randen. Met als gevolg, geen aankondiging en natuurlijke overgang van de rest van de stad naar het centrum.

Entrees

- Duidelijke hoofdingangen door de planmatige opzet.
- Maar het zijn niet overal welkome natuurlijke entrees.



Duidelijke ingangen, maar niet overal welkome en natuurlijke entrees.

4. ruimtelijke kwaliteit & beleving



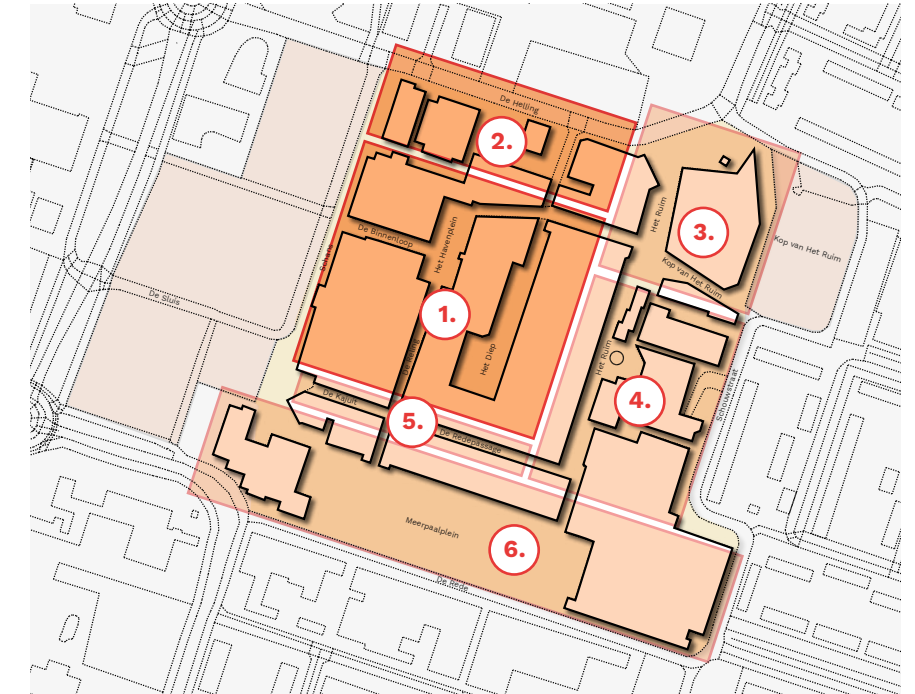
**De eerste indruk:
keurig met hier en
daar een rafelrandje,
maar ook saai, hard,
stenig en weinig
groen.**

**En daardoor
erg functioneel
en met weinig
verblijfskwaliteit.**



1. rondom het Havenplein

- Gesloten deel en je waant je bijna in een vestingstadje.
- Saai en eentonig door weinig variatie in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.
- Het Havenplein is een klein pareltje met potentie.



2. De Helling

- Geen achterkant, maar ook geen aankondiging van het centrum door de bedrijfsruimtes.
- Botst met de groene parkachtige setting van de Dukdalf.
- De expeditiestraat is ook als zodanig vormgegeven en voelt unheimisch.



3. Kop van het Ruim

- Vanuit de verbinding met het station een belangrijke entree.
- Plein op de kop is voornamelijk een loze ruimte in plaats van een aankondiging.
- Bouwblok Albert Heijn is richting het parkeerterrein gesloten en voelt als een achterkant.



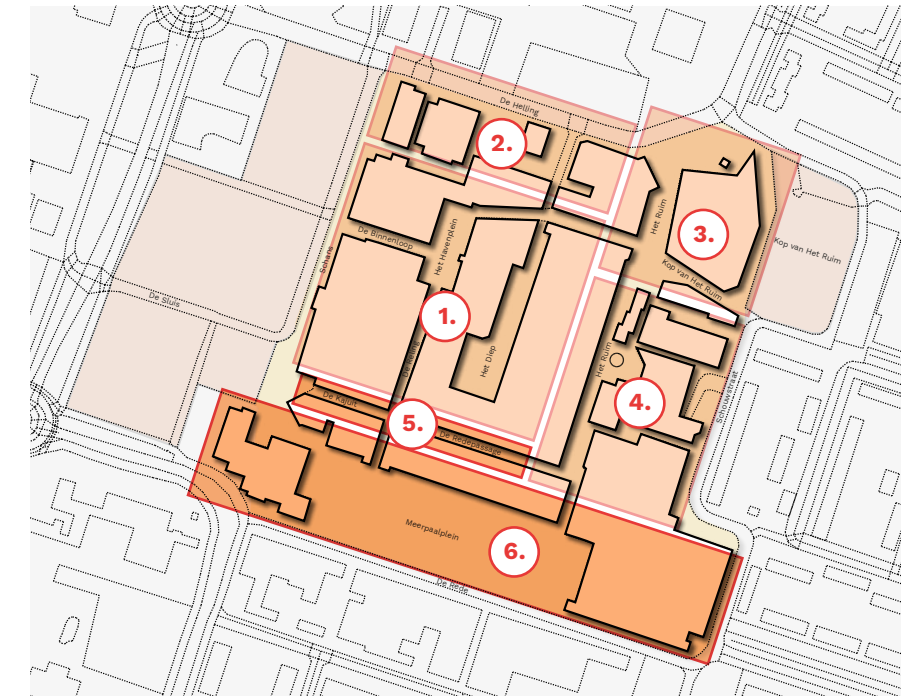
4. Het Ruim

- Het Ruim heeft nog oorspronkelijke bebouwing en heeft daarmee ook cultuurhistorische waarde.
- Ook een probleemgebied met leegstand in het bijzonder in en rond het complex van de Action.
- Bebouwing rondom de fontein heeft achterstallig onderhoud en voelt door de grote overstekken laag.



5. De Redepassage

- Met toenemende leegstand een zorgenkindje.
- Ontwikkeld voor comfortabel winkelen, niet echt uitnodigend door inrichting en vormgeving (lilla kleur en sterke horizontale lijnen)
- De winkelpuien liggen terug waardoor de penanten het beeld bepalen in plaats van winkels.



6. Meerpaalplein

- Het stadsplein van Dronten met het meest stedelijke gevoel.
- Het evenementenplein met de wekelijkse markt en events als Meerpaaldagen.
- Maar ook groot deel van de week leeg en wordt als te groot, leeg en saai ervaren.

colofon

Tussenrapport kansenkaart en uitvoeringsagenda centrum Dronten

status: ter informatie

Gemeente Dronten

Marc Majolée | adviseur Economische Zaken

Remco Bak | senior adviseur Economische Zaken

Leo Hoksbergen | centrummanager

Re:publiek

Sander Bos | sander@re-publiek.nl

Marloes Sonsma | marloes@re-publiek.nl

Dit document is voor intern gebruik voor de Dronten en niet voor publicatie. De gebruikte beelden zijn van Re:publiek of van openbare bronnen waarvoor, indien van toepassing, de rechthebbenden nog niet zijn achterhaald en geen auteursrecht is afgedragen.



re:publiek

kruithuisstraat 19

1018 wj amsterdam

+31 20 428 00 00

Intellectual property

The contents of this document are for
demonstration, comparison & review.
Individual images may belong to third parties
and may not be reproduced in any way.