



Actieplan winkelcentrum Swifterbant

juni 2020



gemeente

dronten



SEINPOST

ADVIESBUREAU

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
Hoofdstuk 2. Participatieproces	6
Hoofdstuk 3. Gebiedsprofiel	9
Hoofdstuk 4. Ambitie & Ontwikkelingen	16
Hoofdstuk 5. Uitgangspunten, varianten & acties	21

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 het winkelcentrum van Swifterbant bedraagt circa 10% van het winkelverkoopvloeroppervlak. Sommige panden zijn sinds de nieuwbouw nog niet gevuld met een winkel. 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 Swifterbant 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.

An aerial photograph of a suburban residential area. In the foreground, there is a paved parking lot with several cars parked. To the right of the parking lot is a large, single-story building with a flat roof and some greenery. In the background, there are rows of houses with red-tiled roofs, surrounded by trees. A purple semi-transparent box with a decorative, torn-edge effect is overlaid on the right side of the image, containing white text.

*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 Swifterbant. Diverse inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, brancheorganisaties als INretail, sociaal-maatschappelijke partijen als Stichting Onder Dak, Adviesraad Sociaal Dronten, Huudersbelangen, 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. Om dit goed in beeld te krijgen, is deelgenomen aan het koopstromenonderzoek van I&O Research. 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 in de gemeente Dronten. 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.

An aerial photograph of a residential area, showing rows of houses and streets. A large, semi-transparent purple shape is overlaid on the right side of the image, containing the text '03' and 'Gebiedsprofiel'.

03

Gebiedsprofiel

3.1 Biografie

Al 4.500 jaar pionieren

De ontstaansgeschiedenis van Swifterbant geeft mede kleur en inhoud aan de functie van het dorpscentrum. In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw werden in de net drooggelegde polders op een diepte van 5 à 6 meter beneden N.A.P. in Swifterbant overblijfselen gevonden uit de prehistorie. De resten van nederzettingen van 4.500 jaar voor Christus werden benoemd als Swifterbantcultuur.

Historie

Swifterbant werd in 1957 ontworpen in de vanaf 1950 drooggelegde polder Oostelijk Flevoland. Belangrijke (stedenbouwkundige) principes zijn nog steeds zichtbaar in de ruime opzet en de aanwezigheid van het vele groen in de kern. In het oorspronkelijke stratenplan van Swifterbant is een vis te herkennen. Op de plaats van de kop van de vis zijn uiteindelijk het winkelcentrum De Poort en de kerk De Hoeksteen gevestigd. De Greente vormt de ruggengraat, schuin daarop staan straten die de 'graten' vormen.

Sterke band met de eigen kern

Het dorp kenmerkt zich door een sterke gemeenschapszin, betrokkenheid en saamhorigheid (veilige en verbonden gemeenschap). Swifterbanters hebben een sterke band met de eigen kern. Dit uit zich ook in een hecht verenigingsleven. Momenteel wonen in Swifterbant 6.330 inwoners.

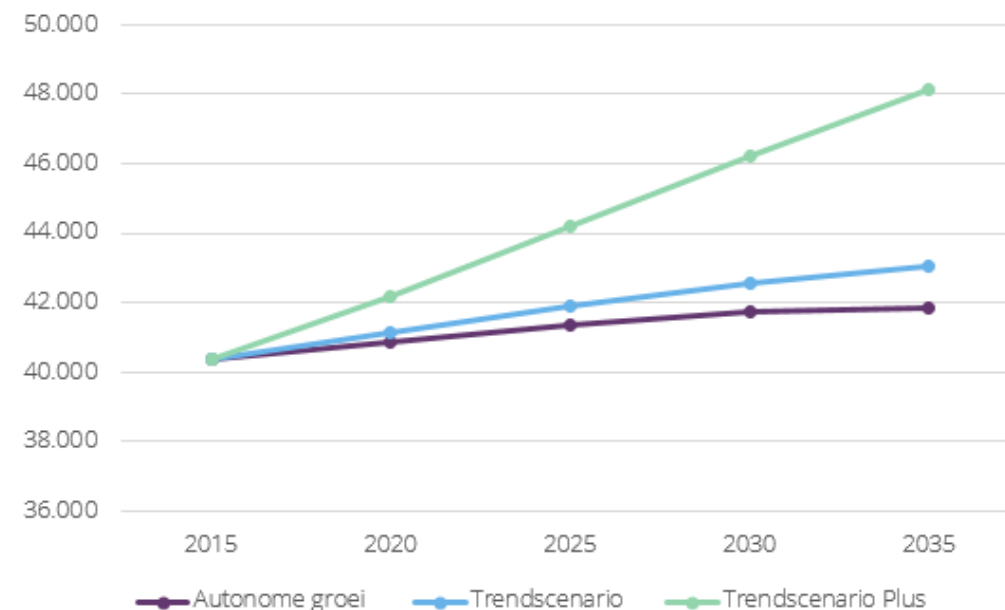


3.2 Feiten en cijfers

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

Swifterbant is een boodschappencentrum

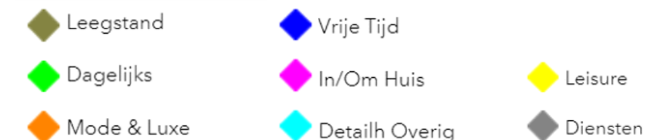
Het centrum van Swifterbant is een echt boodschappencentrum. Boodschappen doen en elkaar ontmoeten zijn belangrijke redenen om naar het centrum te komen. Dit uit zich ook in de branchering (zie tabel 2). Naast de winkels geven dienstverleners zoals kappers, diverse horecagelegenheden, standplaatsen en de bibliotheek invulling aan die functie. Ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners zijn trots op de gemoedelijke sfeer en de betrokkenheid; het centrum vormt echt het hart van Swifterbant. In het centrum van Swifterbant staat ruim 480 m² (circa 10%) van het winkelverkoopvloeroppervlak leeg (Locatus, 2019). De leegstand is geconcentreerd in het nieuwbouwdeel van het winkelcentrum. 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.

SWIFTERBANT-CENTRUM	VERKOOPPUNTEN	AANTAL M2 WVO
Leegstand	5	484
Dagelijks	7	2435
Mode & luxe	-	-
Vrije tijd	-	-
In/om huis	2	258
Detailh overig	1	673
Leisure	6	814
Diensten	2	92
Eindtotaal	22	4.756

Tabel 2. Branchering winkelcentrum Swifterbant (Locatus, 2019)



Figuur 2. Huidige branchering winkelcentrum Swifterbant (Locatus, 2019)



3.4 Ruimtelijke functionele structuur

Het centrum van Swifterbant bestaat op dit moment uit verschillende deelgebieden. In het oudere deel (1) van het winkelcentrum, aan De Poort, is geen sprake van leegstand. In het nieuwbouwdeel is wel sprake van leegstand. Om de leegstand tegen te gaan, is het belangrijk om ontwikkelkansen te zoeken, gericht op het flexibiliseren van bestemmingen. De Hoeksteen (3) biedt ruimte voor ontmoeting. Daarnaast (op het terrein van de voormalige Kombuis) wordt door de gemeente gewerkt aan de realisatie van het MFC (2) waar ook de bibliotheek (4) in de toekomst naar verplaatst wordt. Daarnaast bevinden zich in het gebied ook de voormalige Rabobank, momenteel een bedrijfsverzamelgebouw, (5) en een cluster van zorgaanbieders (6).

De openbare ruimte verbindt de verschillende onderdelen en blokken met elkaar (groen vlak). Daarbij kan het voor de Flevopolder, Dronten en Swifterbant kenmerkende open en groene karakter meer benut worden om de verbinding te leggen. Daarbij ontstaan ontwikkelkansen aan de zijde van het nieuwbouwdeel door de relatie met park De Greente, de groene long van Swifterbant, te leggen. Met de inrichting en het gebruik van de vergroening van de openbare ruimte in het winkelcentrum kan de link met het park worden benadrukt. Zo ontstaat synergie waar ook de bedrijven in het nieuwbouwdeel in het gebied van profiteren.



Figuur 3: Ruimtelijke afbakening winkelcentrum Swifterbant (Locatus, 2019)

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 Dronten 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 Swifterbant 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 74% van de inwoners uit de kern Swifterbant hun dagelijkse inkopen doen in de eigen kern.

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

Wanneer wordt ingezoomd op de herkomst van consumentenomzet, zien we dat 97% van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen in Swifterbant afkomstig is uit de eigen kern. Bij de niet-dagelijkse artikelen is dit 84%. De toevloeiing vanuit overige plaatsen in de gemeente en regio is daardoor beperkt (Koopstromen, 2019).

Voor efficiënt recreatief winkelen zijn inwoners uit de 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, dan blijkt dat de winkels in het dagelijks aanbod in Swifterbant net iets onder het landelijk gemiddelde presteren.

3.5 Oordeel consument

Consument waardeert het winkelcentrum in Swifterbant

Via het koopstromenonderzoek is consumenten gevraagd om hun oordeel te geven over het centrum van Swifterbant. Bezoekers waarden Swifterbant gemiddeld met een 7,4 – een mooie score. Net zoals bij de andere centra in de gemeente Dronten wordt het functionele karakter van Swifterbant gewaardeerd. Dit komt tot uiting in de rapportcijfers voor de schoon, heel en veilig, bereikbaarheid en het parkeren.

‘Graag meer groen, planten en bloemen!’

‘Een soort huiskamer maken waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten!’

Figuur 4. Quotes bezoekers centrum Swifterbant (Koopstromen 2019)

Inzetten op de openbare ruimte

De beoordeling van het winkel- en horeca-aanbod is goed. De aanwezigheid van groen en faciliteiten scoren wat lager. De sfeer en beleving zijn aandachtspunten (zie ook de onderstaande quotes). Op deze punten is verbetering nodig. 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, openbare verlichting in het winkelcentrum, faciliteiten zoals bankjes.

‘Ruime openingstijden en meer diversiteit aan winkels.’

‘Wat gezelliger en socialer maken, bv. een koffiebar en cultureel centrum erbij.’

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

Tabel 3: Oordeel bezoekers centrum Swifterbant (Koopstromen 2019)

04 Ambitie & Ontwikkelingen





Het centrum als kloppend hart van Swifterbant

In de Retailvisie staat de volgende ambitie geformuleerd voor het winkelcentrum van Swifterbant:

*Een **bruisend dorpscentrum** om de **leefbaarheid** in het dorp te versterken is het uitgangspunt. Swifterbant-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 voor het centrum.

- **Multifunctioneel centrum.** In Swifterbant wordt gewerkt aan de plannen van een nieuw Multifunctioneel centrum (MFC) met ruimte voor 30 sociale huurwoningen, horeca en een nieuwe bibliotheek.
- **Bibliotheek.** De bibliotheek wordt verplaatst naar de MFC.
- **Woningbouwplannen.** Aan de zuidzijde van Swifterbant ligt de Bloemenzoom, een nieuwe ontwikkellocatie. Er wordt een tweede ontsluitingsweg gerealiseerd die de Bloemenzoom aansluit op de doorgaande weg rondom Swifterbant. Bloemenzoom bestaat uit een gedeelte bestemd voor wonen en een gedeelte bestemd voor wonen en werken. **Swifterbant-Zuid** bevindt zich nog in de planfase en gaat ruimte bieden aan circa 600 – 800 woningen.
- **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

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

	HUIDIG (M2 WVO)	MOGELIJK TOEKOMSTIG PROGRAMMA (M2 WVO)
LEEGSTAND	485	0 - 200
DAGELIJKS	2.435	2.435
NIET-DAGELIJKS	930	650
LEISURE	815	815
OVERIG	90	675
EINDTOTAAL	4.755	4.755

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

Het centrum van Swifterbant zal gaan verkleuren. Voor het dagelijks 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 ervan 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 in 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, vrijetijdsbesteding, 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 Swifterbant

Uit het voorgaande volgende de onderstaande opgaven voor Swifterbant:

- **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 en mensen die minder mobiel zijn.
- **Gezamenlijke coördinatie aanpak leegstand.** Het centrum van Swifterbant kent winkelpanden die structureel leeg staan. Marktruimte om deze allemaal met winkels te vullen, ontbreekt. Deze panden moeten een andere invulling krijgen. Denk aan andere vormen of combinaties van bedrijvigheid, diensten, sport, maatschappelijke functies en zorg. De gemeente kan ruimte bieden voor flexibilisering. In specifieke gevallen kan bijvoorbeeld 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 Swifterbant is een belangrijke kwaliteit. Tegelijkertijd is het centrum vrij stendig van karakter en wordt er nauwelijks een relatie gelegd met het park De Greente. 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. Door gezamenlijke promotie door ondernemers wordt de consument verleid om naar het centrum te komen. 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 (via een vereniging bijvoorbeeld), 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. 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 (bankjes en openbare verlichting).

Om de samenhang in de stedenbouwkundige ontwikkeling van locaties zoals het winkelcentrum, de toekomstige MFC, de Hoeksteen, ende bibliotheek te waarborgen wordt een schets ontwikkeld. Daarbij wordt gekeken naar de verkeerssituatie en oversteekmogelijkheden, openbare verlichting, tegengaan van fietsers in het voetgangerswinkelgebied en de toegankelijkheid voor minder validen. Ook wordt gekeken naar het toevoegen van groene elementen in het centrum om verbinding te maken met het park De Greente.

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 projectafwijkinsbesluit 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 BLZ) 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.

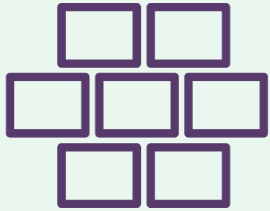
De aanwezigheid van voorzieningen maakt het centrum een aantrekkelijke plek voor verschillende doelgroepen om te wonen. Door het toevoegen van (mogelijkheden voor) woningen vergroten we bovendien de kansen voor vastgoedeigenaren om tot een sluitende businesscase te komen.

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



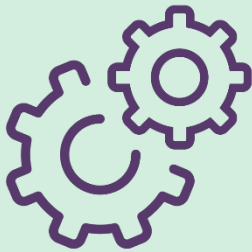
Basis variant

Gemeente (openbare ruimte)

- Opstellen schetsen voor het centrum en de verbinding winkelcentrum en het park De Greente
- Kwaliteitsimpuls bestaande groenstructuur
- Verbeteren parkeersituatie
- Toevoegen openbare verlichting overkapping winkelcentrum
- (Beleids)kaders updaten: standplaatsenbeleid en bestemmingplan.
- Inrichten onafhankelijke brancheadviescommissie (winkelcentra/bedrijventerreinen)
- Inrichting ondernemersloket
- Verkenning gezamenlijke coördinatie leegstand/ verkenning leegstandverordening
- Continueren ondermijningsaanpak en introductie keurmerk Veilig Ondernemen
- Verkennen verkeersremmende maatregelen
- Faciliteiten toevoegen als bankjes

Totale begroting basisvariant =

€ 110.000,— incidenteel



Midden variant

Alle onderdelen uit de basisvariant, plus:

- Waar nodig bestrating vernieuwen
- Aanvullende verkeersremmende maatregelen
- Totaal nieuwe openbare verlichting winkelcentrum zijde De Greente
- Oversteekplaats vanuit het centrum richting park De Greente

Totale begroting midden variant =

€ 452.500,— incidenteel



Maximale variant

Alle onderdelen uit de basis- en middenvariant, plus:

- Locatie bibliotheek (uitstraling) meer betrekken bij park De Greente
- Vergroening van de entree van het centrum bij De Poort
- Historische identiteit zichtbaar maken in de openbare ruimte
- Aanpak hittestress en wateroverlast door aanvullende vergroening

Totale begroting maximale variant =

€ 827.500,— incidenteel

