

KANTORENVISIE DRONTEN

NAAR EEN GEDIFFERENTIEERD AANBOD

Mei 2004

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL VAN DEZE KANTORENVISIE	3
1.2	LEESWIJZER	4
2	RICHTINGGEVEND BELEID VOOR KANTOORONTWIKKELINGEN	5
2.1	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID.....	5
2.1.1	<i>Het huidige beleid</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>De contouren van het nieuwe beleid</i>	<i>7</i>
2.2	GEMEENTELIJK BELEID	7
3	DE HUIDIGE SITUATIE.....	9
3.1	ECONOMISCHE STRUCTUUR VAN DRONTEN	9
3.2	HET AANBOD	11
3.3	DE VRAAG	14
4	DE POTENTIES VOOR DRONTEN.....	16
4.1	ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP DE KANTORENMARKT	16
4.2	POSITIE VAN DRONTEN OP DE KANTORENMARKT	18
5	KANTORENVISIE DRONTEN	23
5.1	DE OPGAVE	23
5.2	KANTOORVILLA'S IN HET GROEN	24
5.3	ONTWIKKELINGSVISIE	27
5.4	ACTIES VOORTVLOEIEND UIT DE VISIE	31
6	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van deze kantorenvisie

Dronten werkt hard aan het vergroten van de economische vitaliteit van de gemeente. De economische visie “Het werkt in Dronten” (2003) geeft daartoe een aantal voorzetten. In deze economische visie zijn sectoren genoemd, die voor Dronten kansrijk zijn en waarin de gemeente zich verder zou moeten ontwikkelen en profileren. De zakelijke dienstverlening is daarbij aangemerkt als één van die kansrijke sectoren. Het creëren van substantieel meer werkgelegenheid in de kantorensector wordt als belangrijk middel gezien om de grote uitgaande pendel van Dronten terug te dringen.

De kantorensector is jarenlang niet tot volle wasdom gekomen in Dronten. De sector is de laatste jaren wel gegroeid, maar de ontwikkeling blijft achter bij het provinciale gemiddelde. Enerzijds heeft dit te maken met de werkgelegenheidsopbouw van Dronten, waarin de zakelijke dienstverlening (nog) een kleine rol speelt. Anderzijds is de achterblijvende groei ook een gevolg van het feit dat Dronten geruime tijd geen marktconforme locaties voor kantoren heeft kunnen bieden, waardoor deze sector niet de volledige groeikansen heeft gekregen. Zo is het aanbod in het centrum al jaren nihil en konden de grotere kantoorvestigingen daar niet uit de voeten. Bovendien is het centrum voor veel kantoorbedrijven (vooral met back office activiteiten) vanwege onvoldoende profileringsmogelijkheden, matige bereikbaarheid en onvoldoende parkeergelegenheid, geen aantrekkelijke optie.

Als alternatief voor het centrum is er momenteel is maar één echte kantoorlocatie in Dronten en dat is een strook op bedrijventerrein Business Zone Delta Oost. Deze locatie is echter voor veel kleine en middelgrote bedrijven weer geen alternatief. Business Zone Delta Oost wordt toch enig volume nagestreefd (minimaal 1.000 m²), wat voor vele Drontense bedrijven een stap te ver is. Bovendien is de grond niet direct uitgeefbaar (er moet een artikel 19 gevoerd worden of een bestemmingsplanwijziging).

Het stationsgebied is voor de korte en middellange termijn geen reële optie. Het gegeven dat het station pas omstreeks 2010 gereed zal zijn en dat er in de tussentijd vele bouwactiviteiten zullen plaatsvinden, maakt het stationsgebied tot nu toe geen aantrekkelijke locatie voor kantoren.

Dit betekent dat er momenteel te weinig differentiatie in het aanbod zit en de kantorenvraag onvoldoende geacommodeerd kan worden.

Wil Dronten de uitgaande pendel terugdringen, die bij nader onderzoek vooral blijkt te bestaan uit middel en hoger opgeleiden met een administratieve baan, dan is meer werkgelegenheid in zakelijke dienstverlening c.q. de kantorensector het devies.

De perspectieven van deze sector zijn gunstig voor Dronten en wel om de volgende redenen:

1. De kantorensector is in zijn algemeenheid de grootste groeisector voor de komende decennia.
2. Het aantal bedrijven dat zich in Flevoland vestigt blijft groeien en het belang van een goed bereikbare, representatieve locaties blijft groeien. Dronten scoort goed op die vestigingsfactoren.
3. In Dronten zit een potentieel aan goed, opgeleide arbeidskrachten, die vooral werkzaam zijn in de zakelijke dienstverlening en nu (noodgedwongen) hun werk nog elders zoeken.
4. Dronten zal als vestigingsplaats voor kantoren aantrekkelijker worden door de komst van een station.

Er liggen dus kansen voor de kantorensector in Dronten. Om deze kansen te verzilveren zal de gemeente echter wel de voorwaarden moeten scheppen om de markt 'de ruimte te geven'. In deze kantorenvisie zal beschreven worden hoe Dronten daarop kan inspelen en welke acties daarvoor noodzakelijk zijn.

De horizon van deze visie is 2012, het moment waarop volgende de huidige inzichten de Hanzelijn in gebruik gaat worden genomen.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat dit een visie op de te varen koers is. Deze kantorenvisie geeft aan waar voor Dronten kansen liggen en hoe daar op ingespeeld kan worden. Er heeft geen uitgebreide uitwerking van de vestigingsprofielen per locatie plaatsvonden. Dat zal na vaststelling van deze visie en dus na het bereiken van overeenstemming over de gewenste ontwikkelingsrichting, plaatsvinden.

1.2 Leeswijzer

De opbouw van het rapport is dat via een uiteenzetting van richtinggevend beleid, een analyse van de huidige situatie en het in kaart brengen van de potenties van Dronten gekomen wordt tot een visie op de voor Dronten meest gewenste en kansrijke kantoorontwikkeling.

Het rapport kent globaal de volgende opzet:

- Wat is de huidige marktsituatie?
- Wat moet er gebeuren om de markt beter te bedienen?
- Waar moet wat het gebeuren?
- Welke acties vloeien voort de visie?
- Welke rol speelt de gemeente?

In hoofdstuk 2 wordt dus eerst kort ingegaan op de beleidskaders voor kantoorontwikkeling. Aan de orde komen het vigerende locatiebeleid, het omgevingsplan en wordt een doorkijk gegeven naar het in ontwikkeling zijnde 'nieuwe locatiebeleid'.

In hoofdstuk 3 wordt een uiteenzetting gegeven van de huidige situatie op de Drontense kantorenmarkt en wordt aangegeven waar de pijnpunten liggen.

Om de potenties van Dronten te bepalen en invulling te geven aan het ambitieniveau wordt in hoofdstuk 4 een sterkte-zwakte analyse van Dronten als kantorengemeente gegeven. Ingegaan wordt trends op de kantorenmarkt en kansen die deze bieden voor Dronten.

De visie op gewenste en meest kansrijke kantoorontwikkeling komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

Degene die snel de essentie en de resultaten van de kantorenvisie wil lezen, kan zich wenden tot de conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 6).

2 Richtinggevend beleid voor kantoorontwikkelingen

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

Voor het gemeentelijke kantorenbeleid zijn rijksbeleid en provinciaal beleid richtinggevend kaders. Daarbij zijn met name het locatiebeleid en het provinciale omgevingplan (POP) van belang. Het locatiebeleid wordt momenteel herzien. De provincies krijgen de ruimte om zelf meer invulling te geven aan het locatiebeleid. De provincie Flevoland is momenteel bezig met het opstellen van een provinciaal locatiebeleid. Op het moment van schrijven is het nieuwe locatiebeleid nog niet vastgesteld, maar de contouren voor het nieuwe locatiebeleid zijn op basis van de vijfde nota en in werksessies met de provincie al wel geschetst. In paragraaf 2.1.2 zal een doorkijk naar het nieuwe beleid gegeven worden.

2.1.1 Het huidige beleid

Eind jaren '80 is het locatiebeleid geïntroduceerd, dat door de indeling in A-, B- en C-locaties al snel werd aangeduid als ABC-beleid.

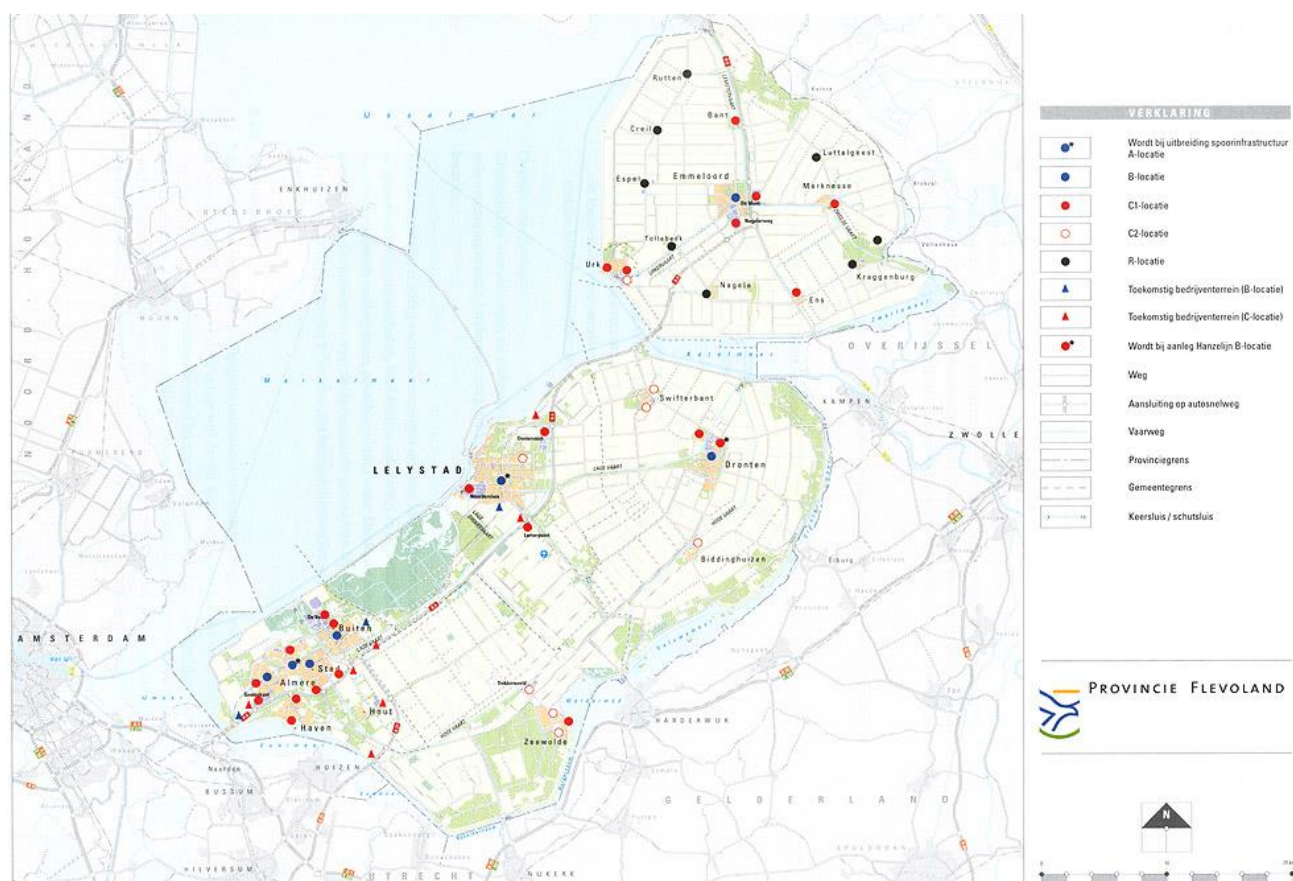
- *A-locaties* zijn gelegen binnen 500 meter / 5 minuten looptijd van een intercity station in een stadsgewest
- *B-locaties* zijn gelegen binnen 500 meter / 5 minuten looptijd van een NS-voorstadstation of een halteplaats van 2 elkaar kruisende buslijnen
- *C-locaties* zijn gelegen aan een stedelijke hoofdverbinding in of aan de rand van het stedelijk gebied. Deze locaties zijn goed bereikbaar via de weg.
- *R-locaties* zijn locaties die zowel via de weg als met het openbaar vervoer een beperkte bereikbaarheid kennen.

In Flevoland bestaan op dit moment alleen B- en C-locaties. De stationsomgevingen in Lelystad en Almere hebben de potentie om uit te groeien tot A-locaties, maar zijn dat op dit moment nog niet. Het centrum/ busstation van Dronten is een B-locatie. Ook het toekomstige stationsgebied in Dronten wordt aangemerkt als een B-locatie.

In Flevoland wordt binnen de C-locaties nog onderscheid gemaakt in C1- en C2-locaties, waarbij C1-locaties naast een goede bereikbaarheid via de weg ook voldoende bereikbaar zijn via het openbaar vervoer. Bij C2-locaties ontbreekt de openbaar vervoer verbinding. Business Zone Delta bijvoorbeeld is een C1-locatie. De bedrijventerreinen in Swifterbant en Biddinghuizen worden aangemerkt als C2-locaties (zie kaart 1).

De achterliggende gedachte van het locatiebeleid is om een toename van vermijdbaar auto-gebruik te voorkomen door 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' te vestigen in combinatie met een parkeerbeleid op A- en B-locaties. Arbeidsintensieve en bezoekerintensieve bedrijven zouden zich volgens dit beleid het beste kunnen vestigen op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (A- en B-locaties). Tevens geldt voor deze locaties een maximum aan parkeerplaatsen (zie tabel 2.1). Op C-locaties zijn pure kantoren (100%) in principe niet toegestaan.

Kaart 1: Locatietypologieën in Flevoland



Tabel 2.1: Bijbehorende vestigingsvoorwaarden (tabel opgesteld door bureau Buiten)

	Locatietypen				
	A-locaties	B-locaties	C1-locaties	C2-locaties	R-locaties
Typen vestigingen	Kantoor	Kantoor	Kantoor + hal	Kantoor + hal	
Auto bereikbaarheid	Voldoende	Goed	Goed	Goed	Beperkt
OV bereikbaarheid	Intercity station	Station op loopafstand	Voldoende per bus	Geen eisen	Slecht
Kantoorhoudendheid (per vestiging)	Max. 100%	Max. 100%	max. 50%	max. 30%	-
Vrijstelling door B&W	-	-	max. 2.000 m ² max. 50%	max. 2.000 m ²	-
Vrijstelling door B&W	-	-	max. 2.500 m ² max. 30%	-	-
Vrijstelling door GS	-	-	max. 3.000 m ² max. 30%	max. 30%	-
Vrijstelling door GS	-	-	max. 5.000 m ²	max. 3.000 m ²	-
Aantal parkeerplaatsen per 100 arbeidsplaatsen	Max. 20	Max. 40	-	-	-

Zoals zo vaak, is de praktijk weerbarstiger dan beleid. Het ABC-beleid heeft achteraf gezien meer beperkingen met zich meegebracht dan was voorzien. Met name in kernen met minder goede openbaar vervoerverbindingen wordt de vestiging van kantoren en kantoorhoudende bedrijven door het locatiebeleid belemmerd. Dit is ook in Dronten het geval. Aangezien Dronten geen A-locatie kent en alleen het centrum als B-locatie kan worden aangemerkt, heeft de vestiging van kantoren nogal wat beperkingen met zich meegebracht.

In de vijfde nota zijn dan ook de contouren van een nieuw locatiebeleid geschetst. De provincies en gemeenten krijgen de ruimte om zelf meer invulling te geven aan het locatiebeleid. De provincie Flevoland is momenteel bezig met een herziening van het locatiebeleid. In de volgende paragraaf zullen de contouren van dit beleid geschetst worden. Hoewel het nog geen definitief beleid betreft, geven de vijfde nota en de provinciale sessies die tot nu toe gehouden zijn over het 'nieuwe locatiebeleid' al wel de contouren voor het nieuwe locatiebeleid.

2.1.2 De contouren van het nieuwe beleid

In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en bij de provincie is gekozen voor een andere invulling indeling van locaties en is het principe van A-, B- en C-locaties losgelaten.

Daarvoor in de plaats zijn andere typologieën gekomen. De drie hoofdtypologieën zijn:

- Centrummilieus
- Specifieke werkmilieus (bedrijventerreinen, kantoorlocaties)
- Gemengde woon- en werkmilieus

Er is geen hiërarchie tussen de milieus en monofunctionaliteit moet worden voorkomen. Niet meer de bereikbaarheid van de locatie is de bepalende factor geworden, maar de kwaliteit van de locatie en vitaliteit van de gemeente. In de vijfde nota staat het als volgt verwoord:

*“Een zodanige vestiging van bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de vitaliteit van stedelijke netwerken en steden en dorpen”.
Er is geen hiërarchie tussen de milieus; aan elk type is behoefte en het totale aanbod dient aan te sluiten op de vraag”.*

De provincie Flevoland is op dit moment bezig met een herziening van het provinciale locatiebeleid, dat moet leiden tot een partiele herziening van omgevingsplan eind 2004.

De gemeenten krijgen meer vrijheid om hun visie op het aanbod van locaties te geven.

Het nieuwe locatiebeleid zal meer mogelijkheden bieden voor de kantoorhoudendheid per bedrijf. Daarmee zullen bijvoorbeeld industriële – en groothandelsbedrijven meer kantoorruimte bij hun bedrijf mogen realiseren (tot 50% van de bedrijfsoppervlakte), waarmee op bedrijventerreinen de kantoorwerkgelegenheid kan toenemen en de uitgaande pendel teruggedrongen kan worden.

Elke gemeente stelt een gemeentelijke vestigingsvisie op, waarin wordt aangegeven welke bedrijventerrein en kantoorlocaties men aanbiedt en hoe omgegaan wordt met (perifere) detailhandel, voorzieningen etc.

Deze kantorenvisie beschrijft alvast een deel van de vestigingsvisie, namelijk hoe Dronten de kantoren in haar gemeente wil accommoderen.

2.2 Gemeentelijk beleid

Voor het verschijnen van deze kantorenvisie is het beleid van de gemeente min of meer gericht geweest op de concentratie van kantoren in het centrum van de kern Dronten. Toen daar geen ruimte meer beschikbaar was, was er eigenlijk geen locatie voor kantoren meer beschikbaar. Het gevolg hiervan was dat de vraag naar kantoorruimte in Dronten jarenlang

niet goed geacommodeerd kon worden. De gemeente heeft nu op bedrijventerrein BZDO ruimte gereserveerd, maar dit voldoet niet aan alle vragen van het bedrijfsleven. Kleine en middelgrote kantoren (tot 1000 m²) voelen zich niet tot deze locatie aangetrokken.

In de 'Structuurvisie Dronten 2020' (Zandvoort, 1997) is het uitgangspunt voor het beleid niet zozeer het realiseren van oppervlakte aan bedrijventerrein, maar het ontwikkelen van gunstige vestigingsvoorwaarden en het naar de markt uitdragen daarvan via een doelgerichte acquisitie. Onderkent wordt dat de kantorensector zich tot dan toe beperkt heeft ontwikkeld, maar dat groei van deze sector gezien de aard van de werkgelegenheid (een aanvulling op het reeds aanwezige type werkgelegenheid) een zeer interessante groeisector is. Van de Hanzespoorlijn wordt een positieve impuls verwacht voor kantoren in de omgeving van het toekomstige station en op de as tussen het centrum en het station.

In de economische visie 'Het werkt in Dronten' is de zakelijke dienstverlening als een van de speerpunten voor de komende 10 jaar aangemerkt. Deze kantorenvisie is een uitvloeisel van de economische visie.

3 De huidige situatie

3.1 Economische structuur van Dronten

Dronten is een groeigemeente en de bevolking, beroepsbevolking en werkgelegenheid blijft dan ook continu groeien. In onderstaande tabel zijn de cijfers voor 1991 en 2001 weergegeven.

Figuur 3.1: Economische kerncijfers Dronten voor 1991 en 2001

	1991	2001	Groei Dronten	Groei Flevoland
Bevolking	25.600	35.600	39%	49%
Beroepsbevolking	9.200	16.300	77%	77%
Aandeel van de beroepsbevolking ter plekke werkzaam	54%	44%	-10%	-3%
Aantal (full time) arbeidsplaatsen	6.200	9.700	57%	90%

Bron: Provincie Flevoland (Economie en arbeidsmarkt, 2001)

Uit de tabel valt op dat de beroepsbevolking fors is gestegen. Dronten ligt daarmee overigens precies op het Flevolandse gemiddelde. De werkgelegenheid (aantal arbeidsplaatsen) is eveneens gestegen, doch minder fors (57%). Het aandeel van de beroepsbevolking dat in de woonplaats werkt is daarom afgenomen (van 54% naar 44%). De uitgaande pendel blijft in Dronten onverminderd hoog (meer dan 50% van de werkzame beroepsbevolking in Dronten heeft een baan buiten de gemeente Dronten).

Het terugdringen van de uitgaande pendel is dan ook als één van de belangrijkste doelstellingen van beleid geformuleerd (Economische visie, 2003). Dit geldt zowel op het kwantitatieve vlak (meer werkgelegenheid in absolute zin) als op kwalitatieve vlak (meer aansluiting zoeken op de vraag vanuit Dronten, scholing, trainingen e.d.).

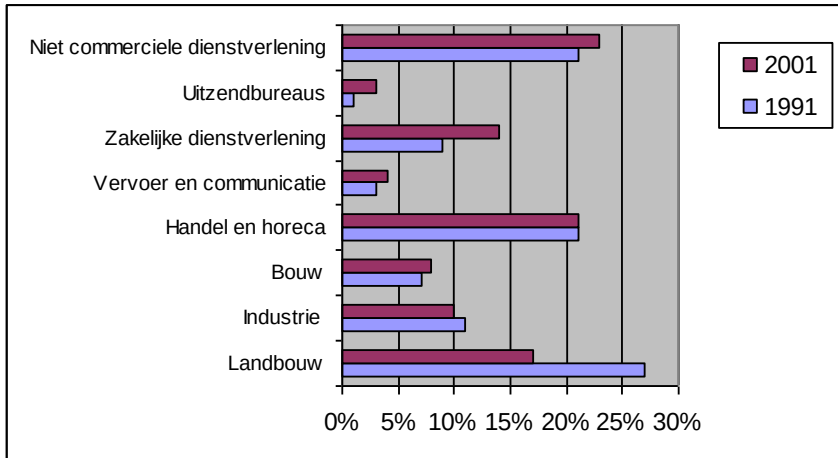
Lelystad, de regio Zwolle en Veluwe zijn de voornaamste reisdoelen van de pendelaars uit Dronten. Het opleidingsniveau van de pendelaars is over het algemeen vrij hoog. De grootste groep van pendelaars heeft MBO en/of HBO-opleiding en ruim een derde van de mensen met een universitaire opleiding pendelt. Veel van de pendelaars hebben dan ook een administratieve, industriële of (semi-)wetenschappelijke baan (bron STOGO; 2000). Dit is dus de doelgroep bij een actieplan om de uitgaande pendel terug te dringen.

Als we kijken naar de huidige economische structuur van Dronten (figuur 3.2) en de ontwikkeling van de sectoren in de afgelopen 10 jaar, dan valt het volgende op.

Door de afname van de werkgelegenheid in de landbouw is deze sector niet meer de grootste. De niet-commerciële dienstverlening (overheid, gezondheidszorg en zorg e.d.) is qua werkgelegenheid de grootste sector geworden.

Daarnaast is er de laatste 10 jaar, conform landelijke ontwikkelingen, de zakelijke dienstverlening gegroeid. De dienstensector is de dus de grootste werkgelegenheidsverschaffer geworden. De groei van de werkgelegenheid in de dienstverlening ligt in Dronten echter nog steeds beneden het Flevolandse gemiddelde. Daar heeft Dronten dus nog inhaalslag te maken.

Figuur 3.2: Ontwikkeling van de werkgelegenheidsopbouw in Dronten tussen 1991 en 2001



Bron: Provincie Flevoland (Economie en arbeidsmarkt, 2001)

In tegenstelling tot Almere en Lelystad is Dronten oorspronkelijk niet opgezet als overloopgebied voor het oude land, maar als verzorgingskern voor het omliggende agrarische gebied. Hierdoor is een werkgelegenheidsstructuur ontstaan, waarbij de primaire en secundaire sector (landbouw en industrie) de boventoon hebben gevoerd en de dienstensector achtergebleven is. Dit agrarische imago draagt Dronten nog steeds. Er doen zich echter nieuwe kansen voor. De komst van de Hanzelijn, de N23, de algemene verkantoring van de economie en de steeds beperktere mogelijkheden voor bedrijfsvestigingen op de Veluwe leggen een gezonde basis om de werkgelegenheid in de dienstensector in Dronten uit te bouwen.

Verder heeft de tot nu toe gehanteerde kernhiërarchie in Flevoland niet in het voordeel van Dronten gewerkt. Grotere kantoren met veel arbeidsplaatsen en bovenlokale voorzieningen dienen volgens het beleid in Almere, Lelystad en Emmeloord gevestigd te worden en niet in Dronten. De kantorenmarkt in Dronten heeft het tot nu toe vooral moeten hebben van lokaal en regionaal opererende bedrijven. Dronten kan met de komst van de Hanzelijn en de N23 haar positie in de hiërarchie verbeteren.

Ook de gemeente mag zich de achterblijvende ontwikkeling van de dienstverlening in Dronten aantrekken. Aanbod kan namelijk ook vraag creëren. De gemeente heeft tot nu toe echter geen actief beleid gevoerd om kantoren binnen te halen en het aanbod en de differentiatie aan kantoorlocaties is tot nu toe zeer mager geweest. Met de kantorenstrook op Business Zone Delta is een begin gemaakt om een specifieke locatie voor kantoren te ontwikkelen.

De gevolgen van het ontoereikende aanbod aan kantoorlocaties voor Dronten zijn:

- Dat er onvoldoende ruimte is voor (door-)startende ondernemers in de dienstverlening;
- Er onvoldoende doorstroming is op de lokale kantorenmarkt;
- Dronten een zeer beperkt acquisitair vermogen heeft om kantoren aan te trekken.

De oplossing ligt hem niet enkel en alleen in het aanbieden van kantoor kavels op Business Zone Delta en op termijn in het stationsgebied. Er zal meer differentiatie in het aanbod moeten worden aangebracht. Dit betekent enerzijds dat er meer locaties zullen moeten worden aangeboden, maar anderzijds ook dat de locaties onderling onderscheidend zullen moeten zijn. Op die manier kan de lokale markt beter worden bediend en zal de gemeente meer acquisitaire slagkracht hebben. In hoofdstuk 5 zal dit verder worden uitgewerkt.

3.2 *Het aanbod*

In deze paragraaf wordt het huidige en geplande aanbod voor kantoren besproken. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in *bestaande kantoorlocaties* (waar al kantoren gevestigd zijn) en *nieuwe kantoorlocaties* (waar nog geen kantoren gevestigd zijn).

Bestaande kantoorlocaties

De kantoorlocaties in de gemeente Dronten bevinden zich grotendeels in de kern Dronten. In Swifterbant en Biddinghuizen zijn geen echte concentraties van kantoren te vinden. De kantoren in deze twee kernen zijn verspreid in winkelcentra en woonwijken te vinden. De locaties in de kern Dronten met een (geringe) concentratie van kantoren zijn:

- *Het centrum*
Naast het gemeentehuis, zijn dit vooral publieksgerichte kantoren zoals banken, notarissen, makelaars, accountants en uitzendbureau's. Het centrum van Dronten wordt gerenoveerd en in de nieuwe situatie zal ook ruimte voor kantoren beschikbaar komen. Deze kantoorruimte wordt echter bijna volledig weer ingevuld door de huidige gebruikers (uitbreidings- en verplaatsingsvraag van reeds gevestigde bedrijven). Voor de markt is in het gerenoveerde centrum nagenoeg niets meer beschikbaar.
Wel zijn er planologisch nog enkele mogelijkheden (locatie Steenberg en de locatie van de voormalige discotheek). Deze locaties zullen hierna bij de nieuwe locaties behandeld worden.
- *De Morinel*
Langs de Morinel bevindt zich een strook met kantoorvilla's. De meeste in combinatie met een woonfunctie.
- *Agrarisch kenniscentrum (AKC)*
Naast een concentratie van agrarische opleidingsinstituten is er op het terrein van het AKC ook zakelijke dienstverlening gevestigd, zoals adviesbureau's, voorlichtingscentra, call centers etc. Diverse bedrijven zijn gevestigd in het Agrarisch Bedrijven Centrum. Op het AKC is nog 5,5 hectare uitgeefbaar, bestemd voor agrarisch gerelateerde zakelijke dienstverlening.
- *Kwintus Nova*
Rondom de ijsbaan zijn units gebouwd, die voor verhuur beschikbaar zijn. Er zijn diverse bedrijven rondom Kwintus Nova gevestigd, waaronder ook zakelijke dienstverlening. Accountantskantoor GIBO is daarvan het beste voorbeeld.
- *Overige locaties*
Het betreft hier vooral solitaire kantoren in woonwijken, op bedrijventerreinen en bij kleinere winkelcentra.

Op al deze locaties is momenteel, afgezien van het AKC, geen grond meer voor zelfrealisatie beschikbaar. Men is voor de korte termijn voor kantoorruimte aangewezen op ruimte die eventueel vrijkomt in de bestaande bouw. De kantoorruimte die in het gerenoveerde centrum gerealiseerd gaat worden, is grotendeels bestemd voor bedrijven die reeds in het centrum zitten en herplaatst zullen worden.

Nu staat er wel een verruiming van het aanbod op stapel, maar dat zorgt niet voor de broodnodige differentiatie. Hieronder zullen de nieuwe kantoorlocaties uiteen gezet worden.

Nieuwe kantoorlocaties

Bij het beschrijven van nieuwe kantoorlocaties is de volgende driedeling te maken:

- Het harde aanbod
- Planologische voorraad
- Zachte plannen

➤ *Harde aanbod*

Met het harde aanbod worden de locaties bedoeld die direct bouwrijp beschikbaar zijn en waarvan het bestemmingsplan is goedgekeurd.

Op dit moment bestaat de harde voorraad in Dronten uit de locatie op de hoek van de Helling met het Gangboord en de voorraad op het terrein van het AKC.

Op de hoek van de Helling met het Gangboord wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd voor een drietal kantoorgebruikers met een totaal bruto kantooroppervlak van 2.100 m²). Voor de markt is hiervan niets meer beschikbaar.

Figuur 3.3 Het in aanbouw zijnde kantoor de hoek van de Helling met het Gangboord



Het agrarisch kenniscentrum heeft nog circa 5,5 hectare uitgeefbaar, maar kent wel een hele specifieke doelgroep, namelijk agrarisch gerelateerde kantoren, en is daarmee lang niet voor alle zakelijke dienstverlening een optie.

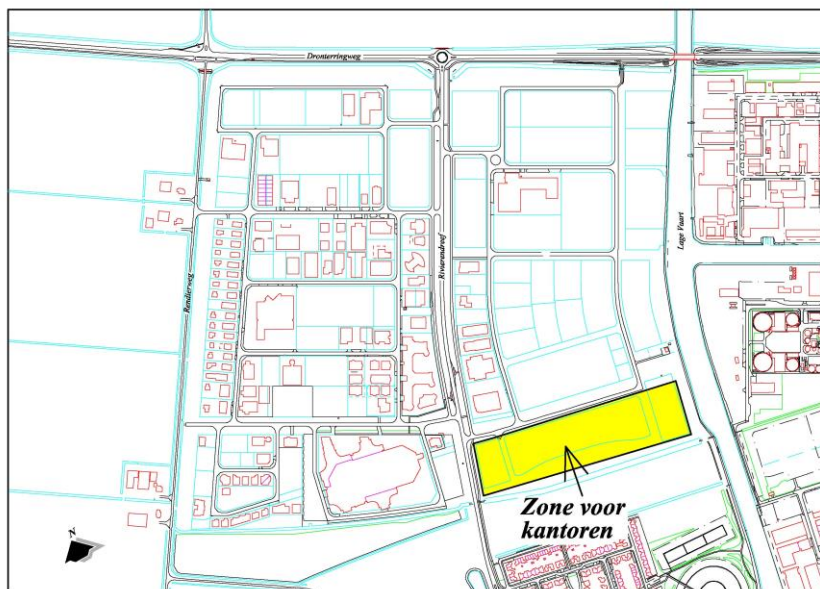
Niet specifiek voor zakelijke dienstverlening, maar wel met de mogelijkheid om er een kantoor te vestigen is de woon-werklocatie Bloemenzoom in Swifterbant.

Wel planologisch voor kantoren beschikbaar, maar niet direct bouwrijp is locatie van de (voormalige) discotheek. Deze locatie van 2.400 m² kan ontwikkeld worden als de discotheek wordt gesloopt of verbouwd.

➤ *Planologische voorraad*

Met de planologische voorraad wordt het aanbod bedoeld dat wel bouwrijp beschikbaar is, maar waarvoor nog planologische procedures doorlopen moeten worden voordat vestiging mogelijk is. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de kantorenstrook op Business Zone Delta Oost.

Figuur 3.4: Kantorenzone op bedrijventerrein Business Zone Delta Oost



Op bedrijventerrein Business Zone Delta Oost is de mogelijkheid geschapen om op een kantorenstrook langs de toekomstige Hanzelijn kantoren te realiseren. De aanleg van deze spoorlijn maakt het mogelijk een gedeelte van Business Zone Delta Oost op te waarderen van C1- tot een B-locatie. Daarmee is de vestiging van kantoren mogelijk geworden. Echter alleen via het voeren van een planologische procedure. Dit kan per individuele vestiging met een artikel 19.1 procedure of een wijzigingsprocedure voor de gehele kantorenstrook (artikel 11 WRO). Het voordeel van een wijzigingsprocedure is dat na het doorlopen ervan vestiging van kantoren direct mogelijk is. Een artikel 19.1 procedure moet per vestiging weer doorlopen worden. De wijzigingsprocedure is nog niet in gang gezet, zodat een artikel 19 procedure nu de snelste manier is voor een bedrijf. Het tijdspad voor een wijzigingsprocedure is maximaal 78 weken. Een artikel 19.1 procedure duurt maximaal 49 weken.

➤ *Zachte plannen*

Bij zachte plannen voor kantoorontwikkeling gaat het om locaties waarvoor het bestemmingsplan nog niet in procedure is, maar waarvoor wel plannen bestaan om kantoorontwikkelingen mogelijk te maken. Het gaat in Dronten om een drietal plangebieden:

- 1) De locatie Steenberg
- 2) De stationslocatie
- 3) Bedrijventerrein Rendierweg

Bedrijventerrein Rendierweg is de opvolger van Business Zone Delta en daar zou eventueel, analoog aan BZDO, ook een strook voor kantoren gereserveerd kunnen worden.

De locatie Steenberg wordt voorlopig ingericht als parkeerterrein voor de Meerpaal en de inrichting van het stationsgebied is nog niet uitgekristalliseerd.

De drie locaties zullen echter niet op korte termijn voor de markt beschikbaar komen.

De differentiatie in het geplande aanbod aan kantoorruimte is op dit moment dus zeer schaars. Voor de belangrijkste doelgroep van Dronten (kleine tot middelgrote kantoren tot 1.000 m²) is dus momenteel geen grond beschikbaar. Op Business Zone Delta Oost wordt toch enig volume nagestreefd (minimaal 1.000 m²), wat voor vele Drontense bedrijven een stap te ver is.

3.3 De vraag

In de 'Strategische Visie werklocaties 2015 Flevoland' uit 1999 zijn ramingen gemaakt voor de vraag naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties (Buck Consultants, 1999). Voor Dronten wordt de vraag naar kantoorruimte van 1999 tot 2015 geraamd op ruim 40.000 m². Dat komt neer op een gemiddelde van circa 2.200 m² per jaar. Dit werd destijds door vele partijen als zeer positief ingeschat. De vraag is dan wat voor Dronten verwacht mag worden.

Het is echter zeer lastig om voor Dronten een goede raming te maken. Een raming op basis van uitgiftecijfers uit het verleden geeft voor Dronten geen goed beeld. De situatie uit het verleden is verre van representatief voor de Drontense markt. Vele kantoorgebruikers zijn wegens gebrek aan goede nieuwe locaties veel langer dan gewenst op hun huidige locatie gebleven of nog erger hebben Dronten verlaten.

In de genoemde strategische visie wordt tevens geconcludeerd dat in Dronten - net als de Noordoost polder, Urk en Zeewolde - kantoren door het geringe aanbod waarschijnlijk op bedrijventerreinen terecht zullen komen. En daar ligt nu juist het probleem. Kantoren op bedrijventerreinen passen niet in het locatiebeleid.

De afgelopen jaren heeft de uitgifte van kantoor kavels in Dronten dan ook beduidend lager gelegen dan het geraamde van gemiddeld 2.200 m² per jaar. Dit valt dus te verklaren door het geringe aanbod aan kantoorlocaties in Dronten en de effecten van het locatiebeleid.

Het heeft dan ook niet veel nut om de toekomstige vraag naar kantoorruimte te ramen door gemiddelde uitgiftecijfers uit het verleden te extrapoleren.

Ook in de bestaande bouw heeft met betrekking tot kantoren een gering aantal transacties plaatsgevonden. Dit heeft natuurlijk ook weer te maken met het beperkte aanbod aan nieuwe locaties. Er vindt geen doorstroming plaats.

Wat duidelijk wordt uit de analyse van makelaars en de vraag die bij de gemeente binnenkomt, is dat er grote behoefte is aan kleine tot middelgrote kavels (tot 1.000 m²). De vraag spitst zich vooral toe op koop en een sterke hang naar een eigen identiteit (eigenaar/gebruiker). Kantoorvilla's en kantoorverzamelgebouwen in de koopsfeer met eigen entree zouden in deze behoefte kunnen voorzien.

De ruimte die de verhuizende bedrijven achterlaten kan weer ingenomen door andere (startende) bedrijven.

De verschillende partijen - zoals makelaars, ontwikkelaars, lokale bedrijven, Handel en Nijverheid - die geïnterviewd zijn, komen met de volgende identificering van de Drontense kantorenmarkt:

- In Dronten is vooral sprake van een lokaal en regionaal georiënteerde markt;
- De vraag bestaat (tot nu toe) vooral uit een uitbreidings- en verplaatsingsvraag;
- De vestigingsvoorkeur van lokale bedrijven gaat in eerste instantie uit naar kantoorvilla's, die men het liefst zelf ontwikkelt omdat dit voordeliger is en op deze manier het kantoorgebouw een eigen uitstraling kan worden gegeven;
- Er is behoefte aan kantoorverzamelgebouwen voor startende en doorstartende kantoorgebruikers;
- De beeldkwaliteitseisen die bedrijven stellen aan kantoorgebouwen is pragmatisch. Hoge kwaliteit is geen must. Slechts enkele kantoorgebruikers stellen hoge kwaliteitseisen.
- De belangrijkste locatiefactoren voor lokale kantoorgebruikers zijn goede (weg)bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, gunstig prijsniveau, de mogelijkheid voor eigen bouw en voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Met de komst van een station zal Dronten als vestigingsplaats in waarde stijgen en heeft Dronten qua bereikbaarheid een meerwaarde ten opzichte van de Noordoostpolder en Zeewolde. De vraag van buiten de gemeente zal waarschijnlijk toenemen. Het is dan vooral zaak

om zich van Almere en Lelystad onderscheidende locaties aan te bieden. Een kans voor Dronten om een onderscheidend vestigingsmilieu te creëren, is kantoorvilla's in het groen. Uit de gesprekken met bedrijven blijkt dat voor de markt een schot in de roos te zijn en maakt Dronten eveneens een enorme kwaliteitsslag. In hoofdstuk 5 zal hier nader op ingegaan worden.

In ieder geval is duidelijk dat Dronten een **omslag dient te maken van vraagreagerend (hetgeen gezien planologische procedures vaak veel tijd vergt) naar anticiperend.**

Dit betekent het planologisch mogelijk maken van kantoorvestigingen en de markt haar werk laten doen. In hoofdstuk 5 zal daar nader op in worden gegaan.

Hoewel het economisch tij op dit moment wat minder is, is er door de geringe vestigingsmogelijkheden in de afgelopen jaren in Dronten een stuwmeer ontstaan van bedrijven die kantoorruimte zoeken. Naast enkele grotere bedrijven (1.000 tot 2.500 m²), zitten daar vele kleinere bedrijven bij (tot 500 m²). Deze laatste groep is nu vooral aangewezen op de bestaande bouw of op restruimte bij andere bedrijven.

Ook bureau Buiten, die in opdracht van de provincie een nieuw locatiebeleid uitwerkt, schat in dat in Dronten voldoende massa aanwezig is voor een echte kantorenlocatie met het accent op kleinere kantoren.

Om in de toekomst beter inzicht te hebben in de jaarlijkse opname van kantoorruimte en het effect van de in deze visie genoemde acties, wordt geadviseerd om jaarlijks de kantoortransacties te monitoren.

In het volgende hoofdstuk zal nader ingegaan worden op de kansen voor Dronten.

4 De potenties voor Dronten

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de kansen die daar uit voort komen voor Dronten. Allereerst worden diverse algemene trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt beschreven, waarna in 4.2 ingegaan wordt op de kansen die deze ontwikkelingen bieden voor Dronten. Dat de potenties in de markt niet vanzelf verzilverd worden moge duidelijk zijn. Ook de zwakke kanten van Dronten als kantorengemeente en de bedreigingen worden aangehaald. De resultaten van deze analyse en de reeds gesignaleerde tekortkomingen op de lokale markt zijn input voor de visie en het ambitieniveau van de gemeente.

4.1 Algemene trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

In onze samenleving doet zich een aantal ontwikkelingen voor die voor de komende decennia van groot belang zijn voor de omvang en de aard van de vraag naar kantoorruimte. Deze opsomming zal ongetwijfeld niet uitputtend zijn, maar bevat wel de belangrijkste trends en ontwikkelingen waar op ingespeeld kan worden.

1. Verkantoring van de samenleving

In tal van sectoren neemt het aandeel van de kantoor- c.q. bureauwerkzaamheden vooral door de computer een steeds belangrijker plaats in. Op bedrijventerreinen is toenemende kantoorhoudendheid van bedrijven waarneembaar. Soms plaatsen bedrijven zelfs een kantoorgedeelte op een hele andere locatie. Een goed voorbeeld daarvan is een call center. Daarnaast neemt ook het aandeel van de zakelijke - en overige dienstverlening (overheidsdiensten, welzijns- en gezondheidsinstellingen e.d.) steeds meer toe. Qua werkgelegenheid zijn dit de grootste groeisectoren van de afgelopen jaren geweest. Over het algemeen neemt de 'kantoorbaan' een steeds belangrijker plaats in. Met andere woorden de samenleving 'verkantooriseert'. Deze trend heeft effect op de vraag naar kantoorruimte.

Naast een toenemende autonome vraag uit Dronten liggen er op acquisitair vlak voor Dronten kansen om bijvoorbeeld 'back offices', call centers, regionale kantoren van bedrijven en overheidsdiensten binnen te halen. In de economische visie 'Het werkt in Dronten' is daar reeds op ingegaan.

2. Van gemengde locaties naar specifieke kantorenlocaties

Uit onderzoek onder verhuisde bedrijven blijkt dat monofunctionele werkmilieus zoals een kantorenpark en een bedrijventerrein aan populariteit winnen. Bedrijven die verhuizen kiezen voor het overgrote deel voor een kantorenpark of bedrijventerrein. Gemengde milieus verliezen aandeel. Dit proces is al enkele jaren zichtbaar. Vanuit de vraagzijde worden matige bereikbaarheid, parkeerproblemen en het gebrek aan een aansprekend profiel als redenen hiervoor genoemd (Kantorengebruikers in beweging, INBO, september 2001).

De conclusie die hieruit voor Dronten getrokken kan worden is dat kleine kantoren met enkele arbeidsplaatsen nog wel zouden kunnen passen in- of aan de rand van een woonwijk, maar dat grotere kantoren daarentegen al snel naar een 'professionele locatie' op zoek zijn.

3. Toenemend belang van bereikbaarheid en parkeermogelijkheden

Bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid zijn de klassieke randvoorwaarden voor een goede kantorenlocatie. Van oudsher gaat het daarbij primair om een goede autobereikbaarheid. Gezien de groeiende mobiliteit en de hogere kosten voor automobilititeit en parkeren, bieden locaties die zowel per auto als per trein goed bereikbaar zijn een strategische meerwaarde. Deze meerwaarde wordt ook meer en meer door de markt onderkend, waardoor dit soort locaties populairder worden. De stationsomgeving van Dronten is mogelijk zo'n

locatie. Door de parkeergelegenheid voor zowel kantoren als voor andere functies te benutten (wisselfunctie), zijn meer parkeerplaatsen te realiseren dan op basis van alleen een kantoor mogelijk is. De gemeente kan hier in de planvorming al rekening mee houden.

Marktpartijen geven aan dat 'ruimte voor parkeren' één van de 'unique selling points' van Dronten zou kunnen zijn. Ook de bereikbaarheid voor langzaam verkeer is belangrijk. Deze bereikbaarheid is vooral van belang voor call centra, back offices, publieksgerichte kantoren en beleidsorganisaties.

Door de actualisering van de planologische kaders dient de gemeente Dronten in de planvorming rond kantoorlocaties goed in te spelen op zowel een goede (auto)bereikbaarheid als voldoende parkeerruimte.

4. Toenemend belang van de factor kennis

In een kennisintensieve diensteneconomie spelen capaciteiten van de beroepsbevolking een sleutelrol. De (opleidings)kwaliteit van het arbeidsaanbod is van grote betekenis bij de locatiekeuze van bedrijven, vooral voor snelgroeiende sectoren zoals de IT-sector en voor arbeidsintensieve activiteiten zoals call centra. Behalve 'hard ware' (gebouwen en infrastructuur) is 'human ware' essentieel om bedrijven te behouden en aan te trekken. De onevenwichtige woon-werkbalans van Dronten kan in dit opzicht een kans betekenen: forenzen vormen in feite een nog onbenut arbeidspotentieel voor bedrijven en organisaties in Dronten.

5. Het pand fungeert steeds meer als visitekaartje

Een representatief pand op een zichtlocatie is een steeds belangrijker wordend locatieargument voor bedrijven. Een functioneel pand met voldoende uitbreidingsmogelijkheden is voor de meeste bedrijven, zeker in de zakelijke dienstverlening niet meer toereikend. Het pand wordt steeds meer het visitekaartje van het bedrijf.

Goede zichtlocaties aan in- en uitvalswegen zijn daarbij favoriet.

Ondernemers zijn meer dan in het verleden ook bereid hiervoor te betalen.

De vraag naar kwaliteit uit zich met name in een iets meer ontspannen markt. In een overspannen markt is de beschikbaarheid van vierkante meters een belangrijker reden voor vestiging gebleken dan uitbreiding of kwaliteit van de locatie.

6. Behoeft aan flexkantoren en gezamenlijke voorzieningen

Algemeen is er een groeiende wens naar flexibiliteit in indeling, ruimtebehoefte (groei- en krimpmogelijkheden) en in de looptijd van contracten. Het meest extreem uit zich dit in de opkomst van concepten als hotelkantoren, waar kantoorruimte per uur kan worden gehuurd. Anderzijds wint ook het concept van centrale voorzieningen terrein. Met bijvoorbeeld een centrale administratie, collectieve vergaderruimte en gezamenlijke fax en kopieerfaciliteiten zijn voor bedrijven financiële voordelen te behalen. Dronten kent veel kleine kantoorgebruikers. Een kantoorverzamelgebouw met collectieve voorzieningen zou een interessante optie voor deze bedrijven kunnen zijn.

Daarnaast blijken ook combinaties van functies, zoals een hotel in de weekenden en een opleidingscentrum door de week succesvol te zijn. Dergelijke gebouwen passen goed in een stationsomgeving.

7. Telecom-infrastructuur van steeds groter belang

Een duidelijke trend is het toenemend belang van telecominfrastructuur. Voor bedrijven die met grote databestanden en veel telefoonverkeer werken, zoals verzekeringsmaatschappijen, banken en call centra, is de (keuze in) de telecominfrastructuur essentieel. Anderzijds gaat de technologische ontwikkeling in de richting van draadloos communiceren, waardoor de aanwezigheid van kabel, glasvezel en locatie op zichzelf wel eens van minder belang kan blijken te zijn. Investerings in telecominfrastructuur zijn in een snel ontwikkelende markt daarom risicovol. De aanwezigheid van bepaalde vormen van telecominfrastructuur zou echter wel eens een locatiemotief blijken te kunnen zijn. Ook de provincie Flevoland heeft het belang ingezien en spoort gemeenten aan initiatieven op het gebied van telecom-

infrastructuur te nemen. Onduidelijk is echter nog welke vormen van telecommunicatie voor de toekomst belangrijk zijn en waarin geïnvesteerd dient te worden. Nader onderzoek naar de gewenste telecomvoorzieningen door kantoorgebruikers is daarom gewenst. Bij het ontwikkelen van nieuwe locaties kan daar dan rekening mee worden gehouden. Een marktpartij actief op dat vlak kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren. Voor Dronten is het de uitdaging om een aanbod te creëren dat rekening houdt met bovenstaande trends en ontwikkelingen. In de volgende paragraaf worden de kansen, maar ook de bedreigingen, voor Dronten in kaart gebracht.

4.2 Positie van Dronten op de kantorenmarkt

Het ministerie van Economische zaken heeft een onderzoek uitgevoerd naar het belang en de waardering van vestigingsplaatsfactoren door bedrijven. Bereikbaarheid over de weg wordt door bedrijven veruit als belangrijkste eis aan een locatie gesteld. Ruim 75% van de bedrijven noemt dit als belangrijkste voorwaarde van een bedrijfslocatie. Op de tweede plaats komt representativiteit van het gebouw en de omgeving. Door bedrijven die recent zijn verhuisd, worden in het onderzoek de volgende aspecten als belangrijkste pull factoren genoemd:

- 1) Goede bereikbaarheid
- 2) Voldoende ruimte c.q. uitbreidingsmogelijkheden
- 3) Gunstige prijs
- 4) Representativiteit
- 5) Gunstige ligging

Op al deze factoren scoort Dronten goed. Richting het bedrijfsleven heeft Dronten dan ook de volgende 'selling points':

- Centrale ligging in het land
- Gunstige grond- en huurprijzen
- Toekomstig stationsgebied
- Aantrekkelijk woonklimaat en goed voorzieningenniveau

Natuurlijk scoort Dronten niet op alle locatiefactoren goed. De beperkte omvang van de kernen, de relatief grote afstand tot de snelwegen A6 en A28, het nog steeds sterk aanwezige agrarische imago en het ontbreken van aanvullende voorzieningen zoals een zakenhotel en vergaderfaciliteiten spelen Dronten parten bij de ontwikkeling van de kantorensector.

Hieronder zullen de sterke en zwakke aspecten, alsmede de kansen en bedreigingen van Dronten als kantorengemeente besproken worden. Samenvattend levert dit een zogenaamde sterkte-zwakke analyse op, veelal aangeduid als SWOT (Strength, Weakness, Opportunities and Threats), die tezamen met de hiervoor geschetste algemene trends en ontwikkelingen de bouwstenen moet leveren voor visie op de kantoorontwikkeling en een actieprogramma.

Sterke punten van Dronten

➤ Centrale ligging en goede bereikbaarheid

Dronten ligt centraal in de provincie Flevoland en tussen de Randstad en het stedelijk netwerk Zwolle-Kampen. De bereikbaarheid over de weg is goed als gevolg van een groot aantal provinciale wegen die vanuit alle windstreken naar Dronten leiden. De provinciale wegen ontsluiten Dronten op de A6 (10 kilometer) en de A28 (20 kilometer). Vanuit het oogpunt van de kantorenmarkt is het ontbreken van een rechtstreekse aansluiting op het snelwegennet een duidelijk minpunt. De afwezigheid van files maakt dit weer deels goed. Ook leidt de toekomstige aanleg van de N23 tot een verdere verbetering van de wegbereikbaarheid van Dronten.

➤ Stationsgebied in ontwikkeling

Het locatiebeleid van de overheid is er de laatste jaren op gericht geweest om bedrijven met veel personenverkeer (bezoekers- en forenzenstromen) rondom knooppunten van openbaar vervoer te vestigen. In vele steden heeft dit geleid tot kantorenconcentraties rondom de stations. Weinig steden in Nederland hebben echter nog ruimte rondom hun stations. Dronten daarentegen heeft nog een maagdelijk stationsgebied en ruimte voor kantoorontwikkelingen. De schaarste aan stationslocaties in omliggende plaatsen zoals Zwolle en de Veluwe en de steeds verdergaande verkantoring van de economie maakt het stationsgebied van Dronten tot een potentieel aantrekkelijk vestigingsgebied. De grootste groei van de werkgelegenheid in de toekomst is te verwachten in de zakelijke dienstverlening. Bovendien is het station goed te bereiken met de auto.

➤ Groot potentieel aan goed opgeleide arbeidskrachten

Dronten beschikt over een potentieel aan goed opgeleide arbeidskrachten die nu nog veelal buiten de gemeente werken. Meer dan 50% van de werkzame beroepsbevolking in Dronten heeft een baan buiten de gemeente. Lelystad, de regio Zwolle en Veluwe zijn de voornaamste bestemmingen. Het opleidingsniveau van de pendelaars is over het algemeen vrij hoog. De grootste groep van pendelaars heeft MBO en/of HBO-opleiding en ruim een derde van de mensen met een universitaire opleiding in Dronten pendelt. Veel van de pendelaars hebben dan ook een administratieve of (semi-)wetenschappelijke baan (bron STOGO, 2000).

➤ Ruimte en groen als selling points

Dronten kent een hoge dichtheid aan groen en promoot zichzelf terecht met de slogan rust, ruimte en groen. Deze omgevingskwaliteiten worden in Nederland door de toenemende verstedelijkingsdruk steeds schaarser. Met kantoorvilla's in het groen kan Dronten op deze kwaliteit inspelen. Hiermee brengt Dronten differentiatie in het aanbod aan en kan zich daarmee onderscheiden van Almere, Lelystad en Zwolle.

➤ Aantrekkelijk woonklimaat en goed voorzieningenniveau

Een aantrekkelijk woonklimaat en een groene omgeving zijn steeds belangrijker wordende vestigingsmotieven voor bedrijven. Dronten heeft bedrijven een aantrekkelijk woonklimaat te bieden. Het gunstige woonklimaat kan meer in beeld worden gebracht bij de acquisitie van bedrijven. De golfresidentie bijvoorbeeld is een hoogwaardige woonklimaat en kan voor het hoger kader van bedrijven een aantrekkelijk vestigingsmotief zijn.

Zwakke punten van Dronten

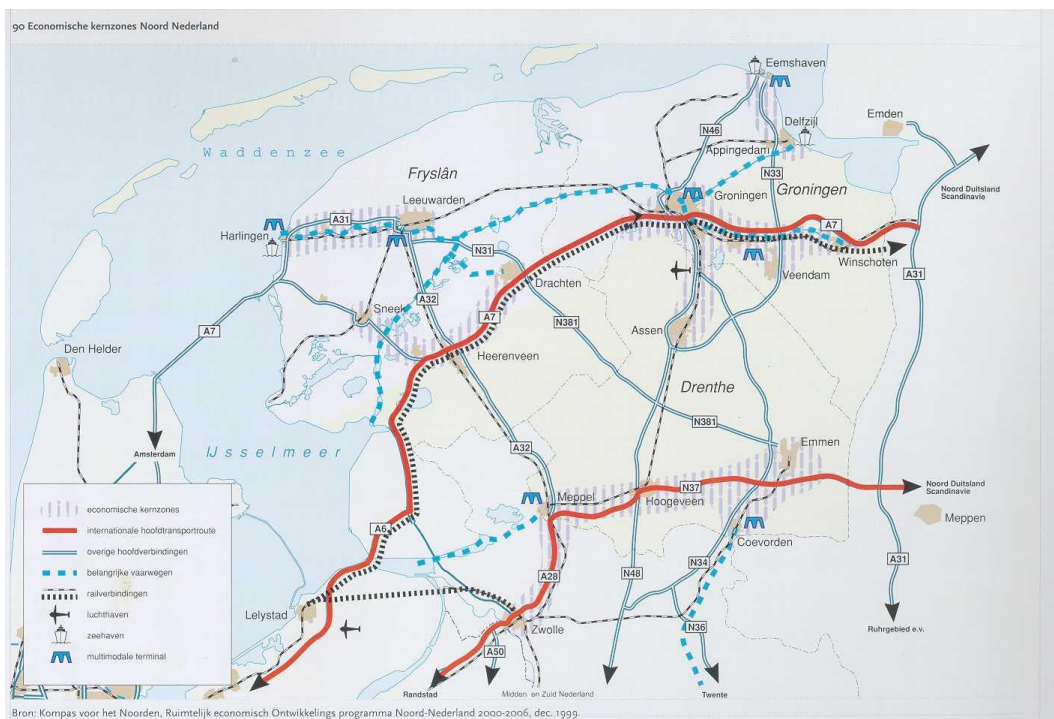
➤ Matige bereikbaarheid per OV

Momenteel is Dronten qua openbaar vervoer alleen met streekbussen ontsloten. De bereikbaarheid zal met de komst van het nieuwe station rond 2012 sterk verbeteren. In de tussentijd blijven de openbaar vervoer verbindingen schaars. Met name voor het aantrekken van werknemers van buiten de gemeente levert dit voor bedrijven problemen op.

➤ Ligging buiten economische corridors

Hoewel Dronten centraal ligt in Nederland, ligt het niet op één van de economische corridors van Noord-Nederland en Flevoland. In Noord Nederland en Flevoland vindt de economische ontwikkeling voornamelijk plaats langs de A6/A7 en A50/A28. Dronten ligt daar tussen (zie figuur 4.1). Dronten zal niet automatisch op het checklistje staan van een kantoor dat een nieuwe vestiging zoekt in deze regio. De toenemende congestie in met name de regio Zwolle en de Veluwe biedt voor Dronten ook kansen. Dronten kan met de N23 en de Hanzelijn de schakel tussen de twee corridors worden. Een goede promotie- en acquisitiecampagne is noodzakelijk om Dronten in beeld te brengen.

Figuur 4.1: Economische kernzones en economische corridors in Noord Nederland (bron Kompas voor het Noorden)



➤ Geen duidelijk economisch imago en zeker geen kantorenimago

Als woongemeente heeft Dronten een positief imago, maar in economisch opzicht speelt het gebrek aan een duidelijk imago de gemeente parten. Dronten heeft geen of weinig echte bijzondere, zich van andere gemeenten onderscheidende bedrijfstakken. Het agrarisch kenniscentrum heeft wellicht wel die potentie. Veel buitenstaanders zien Dronten nog een in de polder gelegen agrarisch, niet goed ontsloten gemeente. De Meerpaal heeft wel landelijke bekendheid maar is geen identiteit waarvoor kantoorhoudende bedrijven en zelfstandige kantoren naar Dronten komen. De dienstensector concentreert zich daarom in de regio daarom meer in Almere, Lelystad (het bestuurlijk centrum van de provincie) en Zwolle. Dat zijn grotere steden met meer markt en een grotere kritische massa. De kantorenmarkt in

Dronten is vooralsnog een lokale markt, die weinig bovenlokale dynamiek kent. Op middellange termijn kan hier verandering in komen door de komst van het station bij de aanleg van de Hanzelijn. Uiteraard wordt hiermee ook de bereikbaarheid van Lelystad en Zwolle verbeterd.

Kansen voor Dronten

➤ Verbetering van de bereikbaarheid en stationsgebied

Goede bereikbaarheid is een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor bedrijven.

Uitbreiding van de infrastructuur is daarom een essentiële voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling van Dronten. Het is van groot belang dat de N23 en de Hanzelijn worden gerealiseerd. Het spoor zal een belangrijke rol kunnen vervullen om de pendel over de weg te verminderen. Daarnaast kan een station en de aansluiting op het landelijke spoorwegennet een belangrijke impuls zijn voor de aantrekkelijkheid van Dronten als vestigingsplaats voor bedrijven. Een aantrekkelijk stationgebied en een goede, levendige verbinding met het centrum zijn daarbij belangrijke voorwaardescheppende elementen.

De verbeterde bereikbaarheid van Dronten en de toenemende congestie en ruimedruk in andere regio's zoals Almere, de Veluwe en Zwolle biedt kansen voor Dronten.

➤ Uitbouw van agrarisch gerelateerde kantoren

Met de aanwezigheid van de Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH) en het Agrarisch Kenniscentrum (AKC) heeft Dronten een zeer goede positie op het gebied van onderwijs en onderzoek in de agrarische sector. De gemeente Dronten wil deze positie verder uitbouwen. Het agrarisch kenniscentrum is de plek waar onderzoeksinstituten en ondersteunende diensten in de agrarische sector van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren. De afdeling economische zaken heeft nauw contact met de acquisiteur van het AKC. Raadzaam is om met het AKC afspraken te maken over het aan elkaar doorverwijzen van vestigingskandidaten. De gemeente verwijst dan agrarisch gerelateerde kantoren door naar het AKC, terwijl het AKC kantoren die niet binnen het vestigingsprofiel van het AKC passen naar de gemeente doorverwijst. Hier dienen goede afspraken over gemaakt te worden, bijvoorbeeld in de vorm van een convenant.

Bedreigingen voor Dronten

➤ Aanhoudende malaise op de kantorenmarkt.

Een grote bedreiging voor de ambities uit deze visie is een lang aanhoudende malaise op de kantorenmarkt. Dit zou de ontwikkeling van met name de kantorenstrook op BZDO en het stationsgebied parten kunnen gaan spelen. De verwachting is echter, gezien ervaringen uit het verleden, dat de markt voor kantoren over een paar jaar weer zal opleven. Het is dus nu een goed moment om een visie te ontwikkelen en procedures te doorlopen, zodat als de markt weer aantrekt tijdrovende planologische procedures voorkomen kunnen worden. Daarnaast zal met de steeds verdergaande verkantorisering van de economie in het achterhoofd, de vraag naar kantoorruimte in de toekomst blijven toenemen.

➤ Stringent locatiebeleid

Een andere mogelijke bedreiging voor de ambities van Dronten is een stringent locatiebeleid en strek vasthouden aan de huidige kernenhiërarchie. Het locatiebeleid heeft tot nu toe nogal wat belemmeringen teweeggebracht (zie hoofdstuk 2). Een meer op de lokale situatie toegespitst locatiebeleid is daarom gewenst. De voortekenen daartoe zijn hoopvol. Bedrijven in Dronten zijn door de matige openbaar vervoerverbindingen meer autoafhankelijk. Daar dient met een kantorenvisie dan ook op ingespeeld te worden. Een te stringent locatiebeleid, waarin kantoren formeel alleen bij openbaar vervoer knooppunten gevestigd mogen, kan een remmende factor worden voor kantoorontwikkelingen in Dronten.

➤ Niet doorgaan van de N23 en toenemende congestie

Een grote streep door de rekening zou zijn het niet doorgaan van de N23. De bereikbaarheid en het imago van Dronten lopen dan schade op. De congestie richting Lelystad neemt steeds meer toe en op de Hanzeweg richting Kampen en Zwolle worden knelpunten verwacht. De N23 betekent een snellere verbinding met de A6 en is dus zowel qua bereikbaarheid als qua imago belangrijk. Tevens kan met de N23 de Dronterweg (N309) ontlast worden, wat een betere verbinding met Lelystad tot gevolg heeft.

Samenvattend levert dit de volgende analyse van Dronten als kantorengemeente op:

Figuur 4.2 SWOT-analyse van Dronten als kantoorgemeente

Sterke punten ▪ Centrale ligging ▪ Stationsgebied in ontwikkeling ▪ Groot potentieel aan goed opgeleide arbeidskrachten ▪ Ruimte en groen als selling points ▪ Goed woonklimaat en voorzieningenniveau	Zwakke punten ▪ Matige bereikbaarheid per OV ▪ Geen directe aansluiting op rijkswegen ▪ Ligging buiten economische corridors ▪ Weinig kritische massa / Beperkte lokale arbeidsmarkt ▪ Geen kantorenimago ▪ Ontbreken van aanvullende voorzieningen zoals een zakenhotel en vergaderfaciliteiten
Kansen ▪ Verbetering van de bereikbaarheid (N23) ▪ Aansluiting op het spoorwegennet (Hanzelijn) ▪ Ontwikkeling van het stationsgebied ▪ Toenemende ruimtedruk elders ▪ Uitbouw van de agrarische kenniscentra	Bedreigingen ▪ Aanhoudende malaise kantorenmarkt ▪ Stringent locatiebeleid ▪ Niet doorgaan van de N23 ▪ Toenemende congestie richting Zwolle en Lelystad

5 Kantorenvisie Dronten

Bij het ontwikkelen van deze kantorenvisie zijn de analyse van de Drontense markt (hoofdstuk 3) en de 'SWOT--analyse' van het vorige hoofdstuk input geweest. Dus met de visie wordt ingespeeld op ontstane situatie op de lokale kantorenmarkt en spelen de sterke en zwakke en de kansen voor Dronten een grote rol bij het bepalen van de ambities. Om een voorbeeld te noemen; het ontbreekt Dronten nog aan een kantorenimago en de vraag naar kantoren komt vooral van kleine tot middelgrote kantoren (tot 1.000 m²). Het in de markt zetten van grote kantoorlocaties, zoals de kantorenstrook op BZDO en het stationgebied, sluit niet goed aan bij de vraag van dit type bedrijven. In dit hoofdstuk zal, inspeland op de analyses uit de vorige hoofdstukken, een marktgerichte kantorenvisie gegeven worden. De horizon van deze visie is 2012, het moment waarop volgende de huidige inzichten de Hanzelijn in gebruik gaat worden genomen.

5.1 De opgave

Zoals uit de marktanalyse naar voren komt en ook hierboven nog eens kort geschetst is, dekt het huidige en geplande aanbod van de gemeente een groot deel van de vraag niet. Wil Dronten de doelgroep kleine tot middelgrote kantoorgebruikers bedienen, dan dient veel meer ingespeeld te worden op de wensen van deze doelgroep. Het is daarom sterk aan te bevelen het aanbod voor kantoren in Dronten meer te differentiëren.

Dit betekent een apart, onderscheidend vestigingsmilieu creëren voor de doelgroep 'kleine gebruikers'. Vanuit de markt (zie ook hoofdstuk 3) wordt aangegeven dat koop, een eigen identiteit en zichtlocaties belangrijke vestigingsmotieven van kantoren zijn. Een kantoorverzamelgebouw spreekt daarom lang niet alle kleine kantoorgebruikers aan. Wil Dronten deze doelgroep kunnen bedienen dan zal een apart vestigingsmilieu gecreëerd dienen te worden. Het stationsgebied en de kantorenstrook op bedrijventerrein BZDO zal niet voor alle bedrijven een aantrekkelijke locatie zijn. Bedrijven die niet direct in het centrum willen neerstrijken, maar die ook niet gelijk op een bedrijventerrein terecht willen komen, kunnen geen goede locatie vinden in Dronten. Een goed voorbeeld van een dergelijk bedrijf is een call center, waar ook veel in de avonden of zelfs 24 uur per dag gewerkt wordt, en waarvoor een bedrijventerrein dat 's avonds verlaten is geen aantrekkelijke optie is. Call centers kenmerken zich doordat ze niet gebonden zijn aan een vestigingsplaats en kunnen dus zich dus prima in Dronten vestigen.

Wil Dronten dergelijke bedrijven aantrekken, dan zal het een locatie moeten aanbieden, die zich onderscheidt van Lelystad, Zwolle of Almere. Met kantoorvilla's in het groen kan Dronten zo'n locatie in de markt zetten. Het past prima bij het groene imago van Dronten en voorziet tevens in een lokale behoefte van kleine kantoorgebruikers die op zoek zijn naar een pand met eigen identiteit op een representatieve locatie.

Tezamen met de bestaande locaties levert dit een gevarieerd en marktgericht aanbod op:

1. Kantoren op een bedrijventerrein;
2. Kantoren in een stationsomgeving;
3. Kantoren in het centrum;
4. Kantoorvilla's in het groen;
5. Agrarisch gelieerde kantoren op het AKC.

Omdat kantoren zich graag in een 'stedelijke omgeving' vestigen is in deze visie gekozen voor een concentratie van het aanbod in de kern Dronten. Uiteraard worden de mogelijkheden voor kantoren in Swifterbant en Biddinghuizen niet volledig uitgesloten. Op de woonwerklocatie Bloemenzoom in Swifterbant zijn mogelijkheden voor zakelijke dienstverlening en met name de nieuwere bestemmingsplannen bieden mogelijkheden voor een kantoor aan huis. De wat grotere kantoorontwikkelingen zullen echter, geheel conform de marktwensen, gelokaliseerd moeten worden in de kern Dronten.

Om tot een goed afgewogen besluit te komen waar kantoorvilla's in het groen het beste tot hun recht komen is aan landschapsarchitect gevraagd tot een locatieadvies en ruimtelijke inpassing te komen. In de volgende paragraaf zal op dat onderzoek ingezoomd worden.

5.2 Kantoorvilla's in het groen

Om tot een goed afgewogen besluit te komen waar kantoorvilla's in het groen het beste tot hun recht komen, is advies gevraagd aan Tuin- en landschapsarchitectenbureau Copijn uit Utrecht.

Aan bureau Copijn is gevraagd verschillende locaties in Dronten - zoals De Zuid, De Wissel, De West, De Ecu en de nieuwe woonwijk De Gilden – tegen elkaar af te wegen en te adviseren over de locatie voor kantoorvilla's in het groen.

Per locatie is vanuit verschillende invalshoeken bekeken wat de huidige kwaliteit van de locatie is en welke kwaliteit kantoorvilla's in het groen aan de locatie zouden kunnen toevoegen. De huidige kwaliteit van het groen en de positie in de groenstructuur van Dronten is van groot belang geweest bij de afweging. Heeft een locatie nu weinig waarde en zal de ontwikkeling van kantoorvilla's de waarde vergroten dan heeft dat in de afweging zwaarder gewogen dan locaties die nu een hoge kwaliteit hebben.

Op deze manier is er dus een locatie uitgerold, waar kantoorvilla's de kwaliteit van de locatie versterken zonder afbreuk doet aan de groenkwaliteit en groenstructuur.

Alvorens wordt ingegaan op de locatieafweging, zal voor de beeldvorming eerst aangegeven worden wat onder een kantoorvilla in het groen verstaan wordt.

De voor Dronten voorgestane kantoorvilla's moeten aan twee belangrijke kenmerken voldoen:

- Ze worden zorgvuldig ingepast in de omgeving; ze gaan als het ware op in het groen.
- Er worden hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit en het materiaalgebruik.

Op de volgende bladzijde staan twee voorbeelden van dergelijke villa's.

De omvang van de villa's is beperkt. Het totale bruto vloeroppervlak van de villa's is 500 tot 800 m² verdeeld over 2 tot 3 lagen. Het grondoppervlak van het gebouw is dan circa 250 tot 400 m².

De villa's kunnen zo gesitueerd worden dat gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Ook kan gedacht worden aan parkeren onder het gebouw. Het grondgebruik is dan zo efficiënt mogelijk

Voorbeelden van zorgvuldig in het groen ingepaste kantoorvilla's



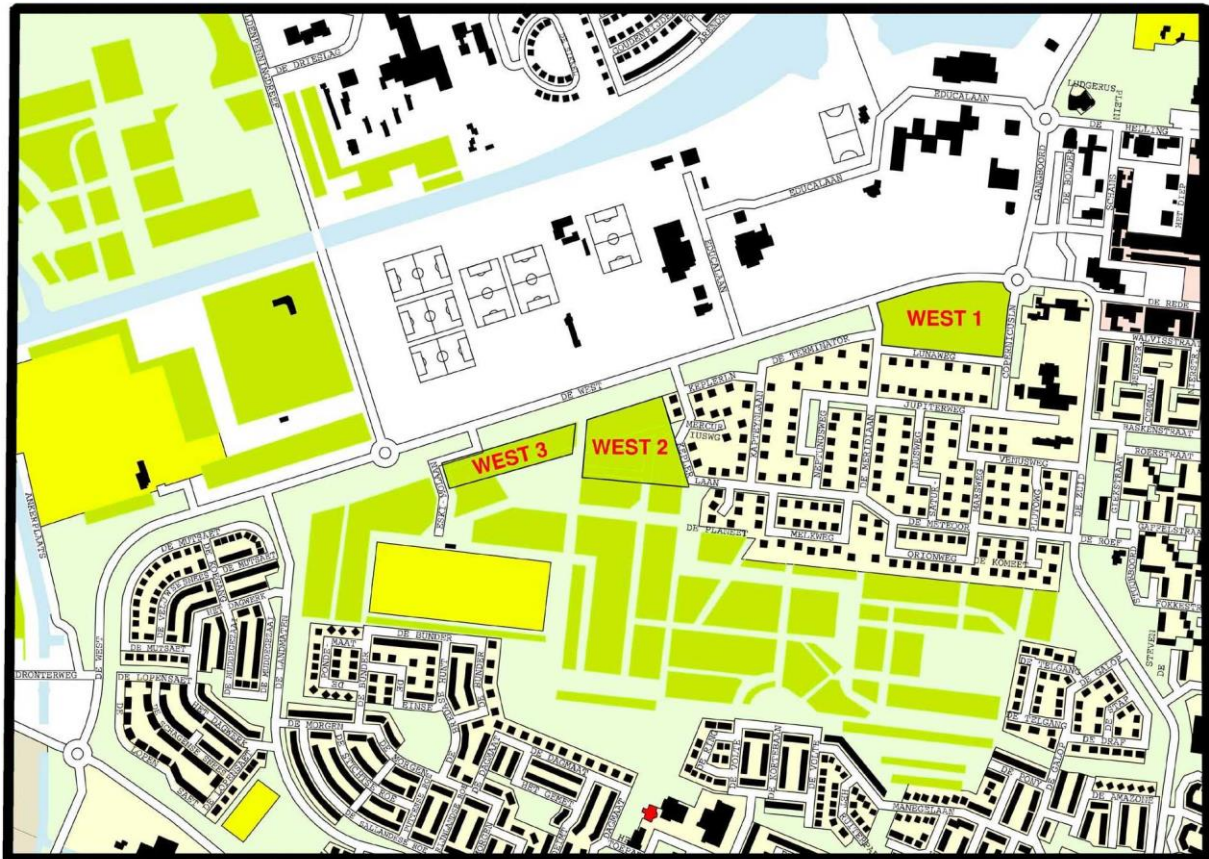
Copijn komt in haar locatieafweging voor de kantoorvilla's tot de conclusie dat het voor 'De Zuid' en 'De Wissel', gezien de mogelijkheid tot toekomstige stadsuitbreidingen aan die kant, verstandig is die gebieden nu nog niet in te vullen. Het bepalen van een bestemming voor deze locaties kan beter in samenhang met de planvorming voor stadsuitbreiding plaatsvinden.

De Gilden ligt voor kantoorvilla's te geïsoleerd en zal voornamelijk bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer trekken. Daarmee is de Gilden geen aantrekkelijke locatie voor kantoorvilla's en zal daarom ondernemers niet aanspreken. Daarnaast voegt het stedenbouwkundig niet veel toe aan Dronten.

Hoewel de ECU in de toekomst via een brug een rechtstreekse verbinding met het station krijgt, is deze locatie weinig wervend voor kantoorvilla's. De locatie ligt niet aan een doorgaande weg en 'de etalagemogelijkheden' van de villa's richting het spoor zullen zeer beperkt zijn. Ten eerste zal de trein verhoogd op een dijk gaan rijden, waardoor alleen de daken van villa's zichtbaar zullen zijn. Ten tweede is de locatie vrij smal en diep waardoor het aantal villa's direct langs het spoor beperkt zal zijn. Tot slot is een niet onbelangrijk nadeel van de ECU de beperkte omvang van de locatie, wat betekent dat voor het realiseren van kantoorvilla's de volkstuinen zullen moeten wijken. Dit alles in ogenschouw nemende, valt ook de ECU af als locatie voor kantoorvilla's.

De conclusie van bureau Copijn is dat 'De West' de locatie is waar kantoorvilla's in groen het beste tot hun recht komen en tevens een kwaliteitsimpuls aan de entree van Dronten kan worden gegeven. Zowel stedenbouwkundig als markttechnisch is het de beste locatie.

Zorgvuldig ingepaste kantoorvilla's versterken De West als belangrijke, statige invalsweg naar het centrum van Dronten. Copijn onderscheidt drie mogelijke locaties langs De West (zie onderstaand kaartje).



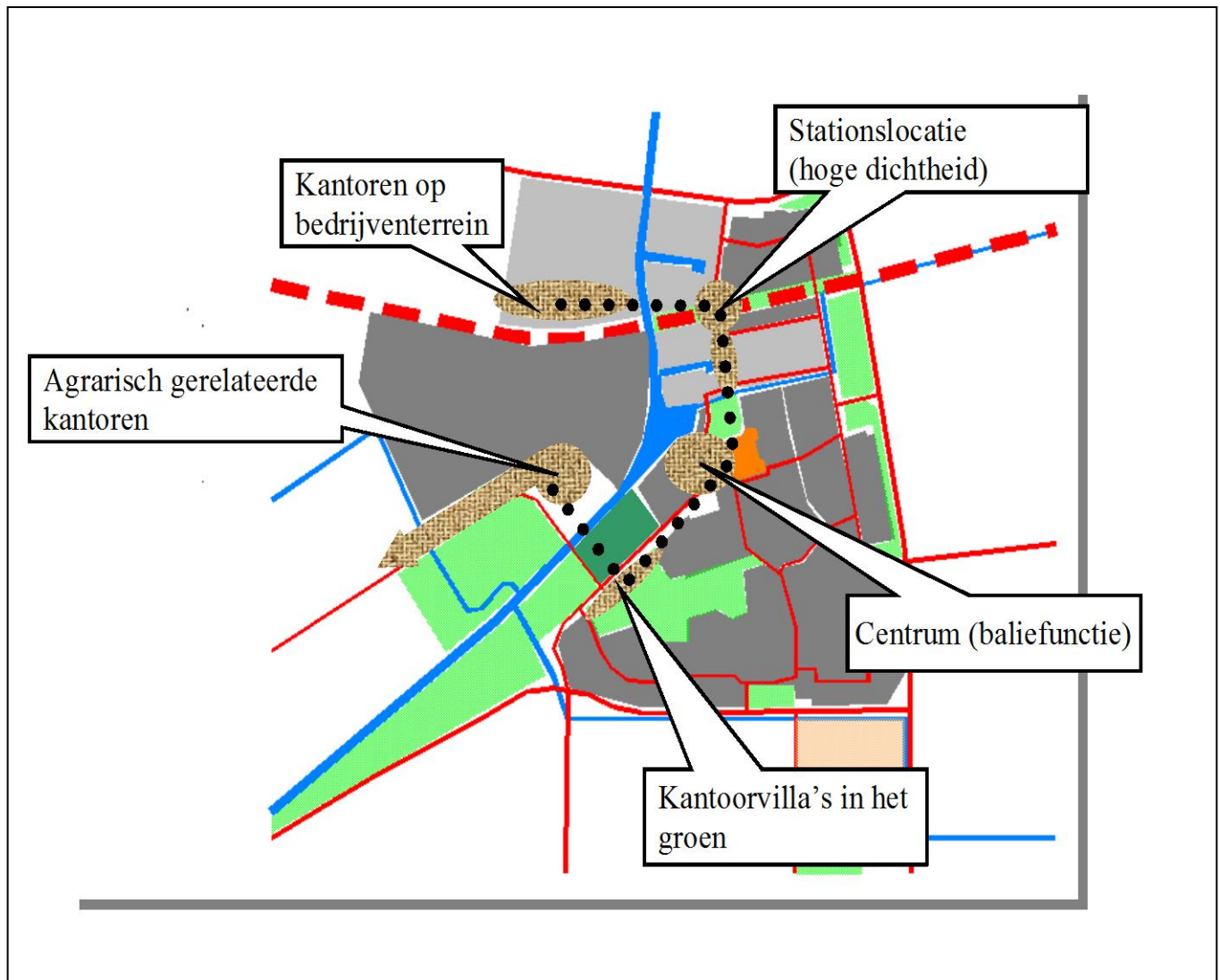
De noordzijde van 'De West' wordt door Copijn niet als een optie beschouwd. Deze zijde van 'De West' kent een duidelijke 'recreatieve signatuur' (sportvelden, camping) en een bebouwing van een deel van deze zone doet daar afbreuk aan. De zuidzijde van 'De West' heeft veel meer een 'stedelijke signatuur' en de ontwikkeling van kantoorvilla's aan die zijde is veel vanzelfsprekender.

Copijn vindt De West I het meest geschikt is voor kantoorvilla's in het groen. De West II en III worden respectievelijk minder geschikt tot ongeschikt gevonden. Een beslissing daarover is een vervolgstap op deze kantorenvisie. Daarbij zullen de mogelijkheden tot inpassing van kantoorvilla's langs 'De West' verder uitgediept worden en zullen de potentiële locaties zorgvuldig tegen elkaar afgewogen worden. Vanuit verschillende invalshoeken (groen, stedenbouw, de markt) zal daarvoor input geleverd worden. Een landschapsplan en beeldkwaliteitsplan zijn bij die analyse onontbeerlijk.

5.3 Ontwikkelingsvisie

Met kantoorvilla's in het groen langs De West, creëert Dronten een gedifferentieerd aanbod van kantoorlocaties, die in elkaar verlengde liggen op een *'kantorenas door Dronten'*, lopend van het agripark/AKC tot bedrijventerrein Business Zone Delta (zie figuur 5.1).

Figuur 5.1: Een gedifferentieerd aanbod op de kantorenas van Dronten



Bovenstaande locaties hebben dusdanige onderscheidende en goed geprofileerde kenmerken dat deze 'als vanzelf' de juiste doelgroepen aantrekken, ook voor wat betreft mobiliteitsprofielen. Grotere kantoren (circa 1.000 m² en meer) met grotere verkeersstromen zullen BZDO of het stationsgebied als locatie kiezen, kantoren met een baliefunctie (banken, make-laars, notarissen e.d.) zullen sneller het centrum kiezen.

Kleine tot middelgrote bedrijven die zich door middel van hoogwaardige architectuur op een hele speciale locatie dicht bij het centrum willen vestigen, zullen 'De West' prefereren.

Hieronder zullen de locaties kort toegelicht worden.

Kantoren op een bedrijventerrein

De kantorenstrook op bedrijventerrein Business Zone Delta Oost is vooral voor de wat de grotere kantoorgebruikers met een minimum kaveloppervlak van circa 1.000 m² aantrekkelijk. Een kantoorverzamelgebouw voor kleinere gebruikers zou natuurlijk ook kunnen, hoewel niet elk bedrijf daar voor voelt.

Met de kantorenstrook op Business Zone Delta kan de gemeente, in tegenstelling tot het stationsgebied waar kantoorruimte in de projectsfeer ontwikkeld gaat worden, kavels aanbieden voor zelfrealisatie. Daarmee is de kantorenstrook duidelijk onderscheidend van het stationsgebied en heeft de gemeente acquisitair meer mogelijkheden. Daarnaast speelt dat sommige bedrijven, bijvoorbeeld vanwege de hogere grondprijzen, niet in een stationsgebied willen zitten en een vestiging op een bedrijventerrein prefereren. Business Zone Delta spreekt dus een ander segment aan dan het stationsgebied.

Bij voldoende marktvraag zou in de (verre) toekomst, analoog aan BZDO, ook op bedrijventerrein Rendierweg een strook voor kantoren gereserveerd kunnen worden.

Stationsgebied / De Noord

In de directe omgeving van het toekomstige station is ruimte voor kantoren, wonen, zorg en onderwijs. De kantoren die zich in het stationsgebied zullen vestigen zijn duidelijk op zoek naar een ander type locatie dan een bedrijventerrein. Ze zijn meer op zoek naar een 'stedelijke omgeving' met een hoge bebouwingsdichtheid en multi-modale bereikbaarheid (naast de auto en fiets ook bus en de trein). Gezien de daarmee samenhangende hogere grond- en huurprijs is het stationsgebied niet voor alle bedrijven weggelegd en zullen daar met name grotere kantoren neerstrijken.

De Noord is momenteel ruim van opzet met veel bedrijvigheid, voornamelijk perifere detailhandel. De gemeente wil de Noord gaan verdichten en ontwikkelen tot een aantrekkelijke route tussen het toekomstige station en het centrum met zowel een werk- als een woonfunctie. Qua werken zet de gemeente in op een concentratie van perifere detailhandel met het thema wonen. Aansluitend op dat thema kan ook gedacht worden aan makelaarskantoorjes met een baliefunctie langs de Noord (bijvoorbeeld onder woningen).

Centrum

Tot nu was het centrum eigenlijk de enige locatie waar kantoren van enige omvang zich in Dronten konden vestigen. Het centrum is echter niet voor alle kantoren een aantrekkelijke optie. Het zijn vooral bedrijven met een baliefunctie, die kiezen voor het centrum.

Met de verbreding van het aanbod wordt het centrum vanzelf de locatie die bedrijven aantrekt die ook bewust voor een centrumlocatie kiezen (makelaars, notarissen, accountants, banken e.d.). De ruimte in het centrum is echter beperkt. Met de renovatie van het centrum komt ook nieuwe kantoorruimte beschikbaar. Deze ruimte wordt echter hoofdzakelijk al weer ingevuld door bedrijven die nu ook in het centrum zitten en verhuizen naar een nieuw pand. In het parkgebied van de Helling is wellicht nog een kleine hoeveelheid kantoorruimte beschikbaar (circa 1.000 m²) en is planologisch gezien nog 2.400 m² beschikbaar voor kantoorontwikkeling op de locatie van de voormalige discotheek. Deze locatie kan echter pas worden ontwikkeld als de discotheek gesloopt is en zich een ontwikkelaar of gebruiker aandient.

Kantoorvilla's in het groen langs De West

De West is een belangrijke in- en uitvalsweg van Dronten. Met zijn brede profiel en groene aankleding is 'De West' zeer aantrekkelijk voor bedrijven die zich duidelijk willen onderscheiden met hun pand (hoge beeldkwaliteit), in een groene omgeving willen zitten en bereid zijn daarin te investeren. Voorbeelden van bedrijven die veelal in kantoorvilla's zitten zijn stedenbouwkundige bureau's, architecten, landschapsbureau's, onderzoeks- en adviesorganisaties e.d. Dit zijn bedrijven die nu, mede door het ontbreken van een aantrekkelijke vestigingslocaties, nog niet in groten getale in Dronten aanwezig zijn en waarvoor De West een aantrekkelijke optie is (centraal in het land, unieke locatie langs een belangrijke invalsweg, hoog opgeleide bevolking etc).

Agrarisch Kennis Centrum (AKC) / Agripark

Op het terrein van het AKC aan de Drieslag is nog 5,5 hectare uitgeefbaar. Dit terrein heeft echter een specifieke bestemming, namelijk agrarisch gerelateerde zakelijke dienstverlening. Raadzaam is om met het AKC afspraken te maken over het aan elkaar doorverwijzen van vestigingskandidaten. De gemeente wijst kantoren met een sterke link naar de agrarische sector door naar het AKC en het AKC op haar beurt wijst kantoren die niet op haar terrein passen door naar de gemeente. De afspraken zouden vastgelegd kunnen worden in een convenant.

Hieronder zijn ter illustratie enkele foto's weergegeven die een beeld geven van de hierboven geschetste locaties. Elke locatie kent zijn eigen profiel en spreekt daardoor een verschillend type kantoorgebruiker aan.



Kantoren in het centrum (baliefunctie)

Kantoren bij het station (hoge dichtheid)



Agrarisch gerelateerde kantoren op het AKC



Kantoren op een bedrijventerrein



Kantoorvilla in het groen

5.4 Acties voortvloeiend uit de visie

Voor het Agrarisch kenniscentrum (AKC) hoeft de gemeente geen acties te ondernemen. De planologische procedures zijn doorlopen. Raadzaam is wel om met het AKC afspraken te maken over het aan elkaar doorverwijzen van vestigingskandidaten, bijvoorbeeld in de vorm van een convenant.

Voor het centrum geldt dat als de gemeente kantoorontwikkeling op de locatie Steenbergseweg mogelijk wil maken, dat dan het bestemmingsplan aangepast moet worden. Geadviseerd wordt deze locatie even te parkeren en de aandacht te richten op de andere locaties. Hieronder worden voor de andere kantoorlocaties aanbevelingen gedaan.

➤ Business Zone Delta Oost

De kantorenstrook op Business Zone Delta Oost is eigendom van de gemeente. Vestiging van kantoren is planologisch niet direct mogelijk. Voorgesteld wordt om de in het bestemmingsplan aangegeven wijzigingsprocedure op te starten. De wijzigingsprocedure duurt maximaal 1,5 jaar.

➤ Stationsgebied

De planvorming voor het stationsgebied kent een heel eigen planproces. De inrichting van het stationsgebied wordt momenteel opgepakt in het project Hanzekwartier. Volgens huidige inzichten zal rond 2012 de trein operationeel zijn. Bedrijven hebben aangegeven dat vestiging in het stationsgebied daarom nu en binnen enkele jaren voor hen geen aantrekkelijke optie is. Op het moment dat de trein gaat rijden is het echter wel wenselijk dat er in het stationsgebied een bebouwde omgeving ontstaan is.

➤ De West

Als vervolg op deze visie dienen de plannen voor De West verder uitgewerkt te worden. Er dient een weloverwogen locatiekeuze voor kantoorvilla's gemaakt te worden en de villa's moeten landschappelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast worden. De kantoorvilla's in het groen worden daarom uitgewerkt in een apart stedenbouwkundig programma van eisen om te verzekeren dat de kantoren kwaliteit toevoegen aan de ruimtelijke en groenstructuur van de kern Dronten. Communicatie met bewoners en bedrijven is van zeer groot belang. Naast de reguliere inspraak op het bestemmingsplan, is het daarom raadzaam om vanaf het begin de bewoners te betrekken.

Daarnaast vloeien nog twee algemene acties voort uit deze visie:

➤ Uitvoeren van een jaarlijkse 'monitor kantoortransacties'

Om in de toekomst beter inzicht te hebben in de jaarlijkse opname van kantoorruimte en het effect van de in deze visie genoemde acties, wordt geadviseerd om jaarlijks de kantoortransacties te monitoren. De gegevens van de monitor kunnen inzicht verschaffen om het beleid tijdig bij te sturen.

➤ Specifieke acquisitie voor de zakelijke dienstverlening

Op acquisitair gebied moet het nodige gebeuren. Het verkrijgen van een kantorenprofiel en verkoop van kavels voor kantoren gaat niet vanzelf.

De gemeente Dronten zal, naast het planologisch maken van kantoorontwikkelingen op de genoemde locaties, ook de kantoorgebruikers in Dronten op de mogelijkheden moeten wijzen en actief bedrijven moeten acquireren. Doelgroepen zijn in eerste instantie regionaal werkende zelfstandige kantoren of regiokantoren van grotere bedrijven. Ten opzichte van Zeewolde en Emmeloord is een toekomstig station een duidelijk concurrentievoordeel.

Een actieve houding van de gemeente is noodzakelijk om de interesse van bedrijven te wekken en te behouden. Daarbij zijn twee belangrijke aandachtspunten:

- Een actief acquisitiebeleid
- Geregelde communicatie met vastgoedpartijen

De gemeente Dronten zal, naast het planologisch faciliteren van kantoorontwikkelingen, actief bedrijven moeten acquireren, al dan niet gezamenlijk met het Drontense bedrijfsleven (de ambassadeurs). Een intensiever acquisitiebeleid betekent dat de afdeling Economische Zaken hier tijd voor moet begroten. Een andere mogelijkheid is de marketing en acquisitie uit te besteden aan een gespecialiseerde partij.

Vastgoedpartijen stellen een geregelde communicatie met de gemeente over de voortgang van het project op prijs. Geregeld voortgangsoverleg over de stationsomgeving en andere projecten zou daar uitstekend in passen. Voor de gemeente is dit tegelijk een goede manier om kennis te vergaren en plannen en ideeën te toetsen.

Het is niet verstandig expliciet doelgroepen aan te wijzen in marketingcampagnes. De markt in Dronten te dun is om zich op een specifiek segment van de zakelijke dienstverlening te richten. Dronten moet de campagne pragmatisch zijn. Dronten is niet direct een locatie voor hoofdkantoren, maar heeft goede kansen voor back-office-activiteiten en regiokantoren.

6 Conclusie en aanbevelingen

De kantorensector is jarenlang niet tot volle wasdom gekomen in Dronten. De sector is de laatste jaren wel gegroeid, maar de ontwikkeling blijft achter bij het provinciale gemiddelde. Enerzijds heeft dit te maken met de werkgelegenheidsopbouw van Dronten, waarin de zakelijke dienstverlening (nog) een kleine rol speelt. Anderzijds is de achterblijvende groei ook een gevolg van het feit dat Dronten geruime tijd geen marktconforme locaties voor kantoren heeft kunnen bieden en daarmee de groei van de sector een halt is toegeroepen.

Zo is het aanbod in het centrum al jaren nihil en konden de grotere kantoorvestigingen daar niet uit de voeten. Bovendien is het centrum voor veel kantoorbedrijven (vooral met back office activiteiten) vanwege onvoldoende profileringsmogelijkheden, matige bereikbaarheid en onvoldoende parkeergelegenheid, niet een aantrekkelijke optie. Als alternatief voor het centrum is er momenteel maar één echte kantoorlocatie in Dronten en dat is een strook op bedrijventerrein Business Zone Delta Oost. Deze locatie is echter voor veel kleine en middelgrote bedrijven weer geen alternatief. Op Business Zone Delta Oost wordt toch enig volume nagestreefd (minimaal 1.000 m²), wat voor vele Drontense bedrijven een stap te ver is. Ook het stationsgebied is voor is de korte en middellange termijn geen reële optie. Het gegeven dat het station pas omstreeks 2010 gereed zal zijn en dat er in de tussentijd vele bouwactiviteiten zullen plaatsvinden, maakt het stationsgebied tot nu toe geen aantrekkelijke locatie voor kantoren.

Dit betekent dat er momenteel te weinig differentiatie in het aanbod zit en de kantorensector onvoldoende geacommodeerd kan worden.

De gevolgen van het ontoereikende aanbod aan kantoorlocaties voor Dronten zijn:

- Dat er onvoldoende ruimte is voor (door-)startende ondernemers in de dienstverlening;
- Er onvoldoende doorstroming is op de lokale kantorenmarkt;
- Dronten een zeer beperkt acquisitair vermogen heeft om kantoren aan te trekken.

Daarnaast wil de gemeente de uitgaande pendel terugdringen, die bij nader onderzoek vooral blijkt te bestaan uit middel tot hoger opgeleiden. Dan is het echter zaak om meer dan tot nu toe het geval is geweest werkgelegenheid in zakelijke dienstverlening c.q. de kantorensector te creëren. Voor de korte en middellange termijn is er slechts één kantorenlocatie beschikbaar, namelijk Business Zone Delta Oost. De mogelijkheden in het centrum zijn volledig benut en de stationslocatie heeft een te lange tijdshorizon.

Wil de gemeente de geschetste stagnatie op de Drontense kantorenmarkt doorbreken dan zal een gedifferentieerder aanbod moeten worden gecreëerd.

Dronten dient een omslag te maken van vraagreagerend (hetgeen gezien planologische procedures vaak veel tijd vergt) naar anticiperend. Dit betekent het planologisch mogelijk maken van kantoorvestigingen en de markt haar werk laten doen.

Inspelend op de in Dronten sterke vraag naar kleine en middelgrote kantoorruimte (tot 1.000 m²) betekent dit dat naast het aanwezige en geplande aanbod (centrum, Business Zone Delta Oost en stationsgebied), meer mogelijkheden gecreëerd dienen te worden voor de doelgroep 'kleine gebruikers'. Koop, een eigen identiteit en zichtlocaties zijn belangrijke vestigingsmotieven van kantoren. Met bijvoorbeeld 'kantoorvilla's in het groen' en een kantoorverzamelgebouw kan Dronten prima op deze behoefte inspelen.

Tezamen met de bestaande locaties levert dit de volgende variatie aan kantoorlocaties op:

1. Kantoren op een bedrijventerrein (BZDO)
2. Kantoren in een stationsomgeving
3. Kantoren in het centrum
4. Kantoren in het groen langs 'De West'
5. Agrarisch gelieerde kantoren op het Agrarisch kenniscentrum (AKC)

Bovenstaande locaties hebben dusdanige onderscheidende en goed geprofileerde kenmerken dat deze 'als vanzelf' de juiste doelgroepen aantrekken, ook voor wat betreft mobiliteitsprofielen. Grotere kantoren (circa 1.000 m² en meer) met grotere verkeersstromen zullen BZDO of het stationsgebied als locatie kiezen, kantoren met een baliefunctie (banken, make-laars, notarissen e.d.) zullen sneller het centrum kiezen.

Kleine tot middelgrote bedrijven die zich door middel van hoogwaardige architectuur op een hele speciale locatie dicht bij het centrum willen vestigen en bereid zijn daarin te investeren, zullen 'De West' prefereren.

Om het geschetste gedifferentieerde aanbod te realiseren en ook in de markt weg te zetten zijn in deze visie de volgende aanbevelingen gedaan:

- I. Om niet voor elk bedrijf een tijdrovende artikel 19 procedure te hoeven volgen, wordt aangeraden om de kantorenstrook op BZDO de reeds in het bestemmingsplan aangegeven wijzigingsprocedure uit te voeren.
- II. Als vervolg op deze visie dienen de plannen voor 'De West' verder uitgewerkt te worden. Er dient een weloverwogen locatiekeuze voor kantoorvilla's gemaakt te worden en de villa's moeten landschappelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast worden.
- III. Zorg dragen voor een inrichtingsplan en het doorlopen van de planologisch procedure voor het stationsgebied in afstemming met de andere ontwikkelingen (inrichting kantorenstrook op BZDO, kantoorvilla's in het groen, ontwikkelingen op het AKC)
- IV. Uitvoeren van een jaarlijkse 'monitor kantoortransacties' om inzicht te krijgen in de jaarlijkse opname van kantoorruimte en het effect van de in deze visie genoemde acties.
- V. Specifieke acquisitie voor de zakelijke dienstverlening, te beginnen met het opstellen van een acquisitieplan specifiek voor de zakelijke dienstverlening

De horizon van deze visie is 2012, het moment waarop volgens de huidige inzichten de Hanzelijn in gebruik gaat worden genomen.