

gemeente Dronten

ontwikkeling FEBO & Subway bedrijventerrein Poort van Dronten

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

030300.20161559.003

projectleider:

drs.ing. Th. de Jong

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts, MSc.

planstatus

datum:

11-03-2019

opdrachtgever:

Gemeente Dronten

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 1.1. Aanleiding | 3 |
| 1.2. Vraagstelling | 4 |
| 1.3. Leeswijzer | 4 |
| 2. Beleidskader | 5 |
| 2.1. Omgevingsvisie (provincie Flevoland, 2017) | 5 |
| 2.2. Verordening voor de fysieke leefomgeving (provincie Flevoland, geconsolideerde versie 2015) | 5 |
| 2.3. Beleidsplan Recreatie & Toerisme (provincie Flevoland, 2016) | 5 |
| 2.4. Structuurvisie Dronten 2030 (2012) | 6 |
| 2.5. Sociaal-economische visie Dronten (2017) | 6 |
| 2.6. Conclusie | 7 |
| 3. Behoeft onderbouwing FEBO en Subway | 8 |
| 3.1. Conceptbeschrijving FEBO en Subway | 8 |
| 3.2. Trends en ontwikkelingen fastservice-branche | 9 |
| 3.3. Aanbodanalyse Dronten | 11 |
| 3.4. Locatiekeuze | 12 |
| 3.5. Conclusie | 13 |
| 4. Conclusie | 14 |

1.1. Aanleiding

SKA Projectontwikkeling B.V. is voornemens om een FEBO en een Subway te realiseren op bedrijventerrein Poort van Dronten (in Dronten). Beide horecavestigingen zijn beoogd aan de noordwestzijde van Poort van Dronten nabij de ontsluitingswegen bij de rotonde waar de N307 en de N711 bij elkaar komen (figuur 1.1). Het perceel heeft een omvang van 2.550 m², waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de horecafunctie is begrensd op 300 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo).



Figuur 1.1 Projectlocatie Poort van Dronten

1.2. Vraagstelling

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De eerste vraag is dan ook of de beoogde ontwikkeling van FEBO en Subway op bedrijventerrein Poort van Dronten kan worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor commerciële – en bedrijfsfuncties ligt de ondergrens doorgaans op 500 m² bvo (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De beoogde ontwikkeling voorziet in 300 m² vvo aan nieuwe horecafuncties. Dit komt overeen met circa 375 m² bvo (omrekenfactor 80%), waardoor de ontwikkeling niet direct wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de ladder. Omdat in de directe omgeving nog maar weinig stedelijke functies aanwezig zijn wordt de ontwikkeling zorgvuldigheidshalve wel (op hoofdlijnen) getoetst aan de ladder. De onderzoeksvraag is dan ook of de beoogde ontwikkeling van FEBO en Subway op bedrijventerrein Poort van Dronten past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsuitgangspunten uiteengezet. In hoofdstuk 3 is de behoefte aan de beoogde ontwikkeling beschreven, inclusief locatieafweging. Tot slot zijn de belangrijkste conclusies in hoofdstuk 4 beschreven, waarin de onderzoeksvraag wordt beantwoord.

2. Beleidskader

2.1. Omgevingsvisie (provincie Flevoland, 2017)

De visie van de provincie Flevoland gaat over de kansen en opgaven voor Flevoland over de periode tot 2030 en verder. Naar de toekomst toe wil Flevoland ruimte bieden voor nieuwe initiatieven met het 'ja, mits'-principe. De begintijd van de bepalende overheid en de maakbare samenleving heeft de provincie achter zich gelaten. Iedereen die wil bijdragen aan de toekomst van Flevoland is van harte uitgenodigd. Door deze opstelling zijn er meer mogelijkheden voor initiatieven van inwoners en bedrijven.

In 2030 en verder onderscheidt Flevoland zich bovenregionaal met een aantal voorzieningen die van excellente kwaliteit zijn. De randmeren in de gemeenten Zeewolde en Dronten hebben een aantrekkelijk recreatief en toeristisch aanbod, waar velen van genieten.

Toetsing planinitiatief

De beoogde ontwikkeling van FEBO en Subway op bedrijventerrein Poort van Dronten sluit aan bij de beleidsmatige ambitie om nieuwe initiatieven te omarmen, maar ook om het voorzieningenaanbod te versterken in een recreatief sterke regio.

2.2. Verordening voor de fysieke leefomgeving (provincie Flevoland, geconsolideerde versie 2015)

De sturingsfilosofie van de provincie Flevoland gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- lokaal besluiten wat lokaal kan worden besloten;
- wanneer sprake is van bovenregionale belangen is er een provinciale rol;
- samenwerken op basis van respect voor de eigen doelen van alle partners;
- afspraken worden gemaakt over kaders waarbinnen de uitvoering tot stand komt;
- de provincie doet een appèl op de eigen verantwoordelijkheid van de betrokken partners;
- een slagvaardige en resultaat gerichte beleidsaanpak;
- burgers en belangengroepen worden actief betrokken bij planvorming en uitvoering.

Bovenstaande uitgangspunten zijn uitgewerkt in de Verordening voor de fysieke leefruimte.

Toetsing planinitiatief

De beoogde horeca-ontwikkeling van FEBO en Subway is geen provinciaal belang conform de Verordening.

2.3. Beleidsplan Recreatie & Toerisme (provincie Flevoland, 2016)

De vrijetijdsector is voor Flevoland een belangrijke werkgelegenheidssector met meer dan 10.000 banen. Een aantrekkelijk vrijetijdsaanbod draagt bij aan een prettig leef- en vestigingsklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners van Flevoland. De komende jaren wil de provincie Flevoland meer bezoekers aantrekken, deze langer in de provincie vasthouden en daarmee de bestedingen laten toenemen.

Bijna de helft van de banen gekoppeld aan de vrijetijdssector bevindt zich in de horeca (46%). Voor de horecabranche wordt een verdere groei verwacht van 12% in Flevoland.

Toetsing planinitiatief

De beoogde ontwikkeling voorziet in één nationale horecaketten (FEBO) en één mondiale horecaketten (Subway) als toevoeging aan het voorzieningenaanbod in Dronten en omgeving. De ontwikkeling levert extra banen op en sluit aan op de verwachte groei van de horecabranche in Flevoland. De horecabranche is van groot belang voor de vrijetijdssector van Flevoland.

2.4. Structuurvisie Dronten 2030 (2012)

De Structuurvisie Dronten 2030 is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie waarin de huidige en gewenste kwaliteiten beschreven worden. De integrale ruimtelijke structuurvisie biedt een kader waarin ruimteclaims kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De structuurvisie voor de gemeente Dronten is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke en sociale kwaliteiten en op het versterken van het landschap en de leefbaarheid.

Dronten is de grootste kern in de gemeente en ook het hoofdvoorzieningencentrum. Naar Dronten komen mensen uit de andere kernen en ook van buiten de gemeente voor niet-dagelijkse voorzieningen, voor voortgezet en (agrarisch) hoger onderwijs en voor bovenlokale zorgfuncties. In Dronten is veel ruimte voor bedrijvigheid. De bereikbaarheid is sterk verbeterd met de komst van de Hanzelijn met een station in Dronten en de aanleg van de N307. In de periode tot 2030 groeit Dronten door als hoofdkern van de gemeente met een regionale verzorgingsfunctie. De centrumfunctie wordt mede versterkt door de verbeterde bereikbaarheid. Dronten vormt nu en in de toekomst de hoofdkern van de gemeente met een regionaal voorzieningenniveau met niet-dagelijkse voorzieningen en grootschalige accommodaties.

Voor de gemeente Dronten geldt dat de uitgangssituatie qua arbeidsplaatsenratio (de verhouding tussen het aantal banen en de grootte van de werkzame beroepsbevolking) relatief laag is (63%). Voor de periode tot 2030 is echter een sterke groei van de werkgelegenheid verwacht, vooral door de komst van de Hanzelijn die de aantrekkelijkheid van Dronten als vestigingslocatie voor bedrijven aanzienlijk zal vergroten. Deze groei treedt op in de logistiek en de nijverheid, maar vooral in de commerciële en de niet-commerciële dienstensector.

De uitbreiding van bedrijventerrein Poort van Dronten is opgenomen in de structuurvisie. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 110 hectare (79,5 hectare netto). In 2011 is gestart met de aanleg van het aanzicht van het terrein. Dit aanzicht komt op een bewust uitgekozen plek, langs de nieuwe N307 (onderdeel van de verbeterde oost-westverbinding tussen Alkmaar en Zwolle). Het nieuw aangelegde deel van de N307 tussen Lelystad en Dronten mondt in Dronten (vooralsnog) uit in een rotonde tegen het bedrijventerrein aan en loopt door in de ontsluitingsweg naar Dronten.

Toetsing planinitiatief

De beoogde ontwikkeling van FEBO en Subway op bedrijventerrein Poort van Dronten sluit aan bij de uitgangspunten uit de structuurvisie. De ontwikkeling vindt plaats in de hoofdkern van de gemeente met een bovenregionale verzorgingsfunctie. De locatie heeft een goed bereikbare en strategische ligging aan de N307. Uitbreiding van het voorzieningenaanbod past bij de regionale kern Dronten en zorgt voor extra werkgelegenheid.

2.5. Sociaal-economische visie Dronten (2017)

De Sociaal-economische visie (SEV) schetst de koers die de gemeente en ondernemers gezamenlijk hebben uitgezet voor de economie van Dronten in de komende jaren. Dronten is een veelzijdige gemeente, die aantrekkelijk is en wil zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven.

De gemeente, ondernemers en onderwijs streven gezamenlijk naar een sterke, duurzame economie. De doelstellingen van de gemeente Dronten zijn:

- een stijging van de werkgelegenheidsgraad in Dronten;
- een werkgelegenheidsgroei;
- daling winkelleegstand;
- aantrekken van bovenregionale vestigers;
- verbetering van de dienstverlening.

Zoals eerder geconcludeerd is de werkgelegenheidsgraad in Dronten relatief laag. Groei van de werkgelegenheid kan in de eerste plaats voortkomen uit groei van bestaande bedrijven of van lokale starters, maar daarnaast kan instroom van buitenaf voor een waardevolle extra impuls zorgen. Daarom zet de gemeente in op acquisitie als middel om nieuwe bedrijven aan te trekken. Door middel van een acquisitieplan wil de gemeente bedrijven aantrekken naar Dronten en de bekendheid van Dronten onder bedrijven vergroten als vestigingsplaats en als plek om zaken te doen. Een van de doelstellingen is om 3 tot 6 bovenregionale vestigers aan te trekken in de periode tot 2021.

Toetsing initiatief

Het beoogde planinitiatief voorziet in toevoeging van twee bovenregionale horeca-ketens op bedrijventerrein Poort van Dronten. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de gewenste toename van de werkgelegenheid en de beleidsmatig gewenste trekkers.

2.6. Conclusie

Op basis van de beleidsinventarisatie wordt geconcludeerd dat het planinitiatief invulling geeft aan de vigerende beleidskaders. Het voorzieningenaanbod wordt versterkt en als gevolg van de ontwikkeling ontstaat er meer werkgelegenheid. Daarbij wenst de gemeente Dronten te beschikken over nieuwe bovenregionale vestigers. Zowel FEBO (nationale keten) als Subway (mondiale keten) voorzien in deze beleidsmatige behoefte.

3. Behoefteteonderbouwing FEBO en Subway

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven dat de gemeente Dronten behoefte heeft aan bovenregionale vestigers die Dronten beter op de kaart zetten als centrale kern binnen de gemeente. In dit hoofdstuk worden de concepten van FEBO en Subway nader onderbouwd. Hierbij wordt ingespeeld op de relevante trends en ontwikkelen en de kwantitatieve behoefte als het gaat om horeca-aanbod in Dronten.

3.1. Conceptbeschrijving FEBO en Subway

FEBO en Subway zijn twee horecaketens in de fast-service branche (figuur 3.1). In deze paragraaf worden beide concepten beschreven.



Figuur 3.1 Referentie combinatie FEBO en Subway Oostzaan (SKA Projectmanagement B.V., 2016)

FEBO

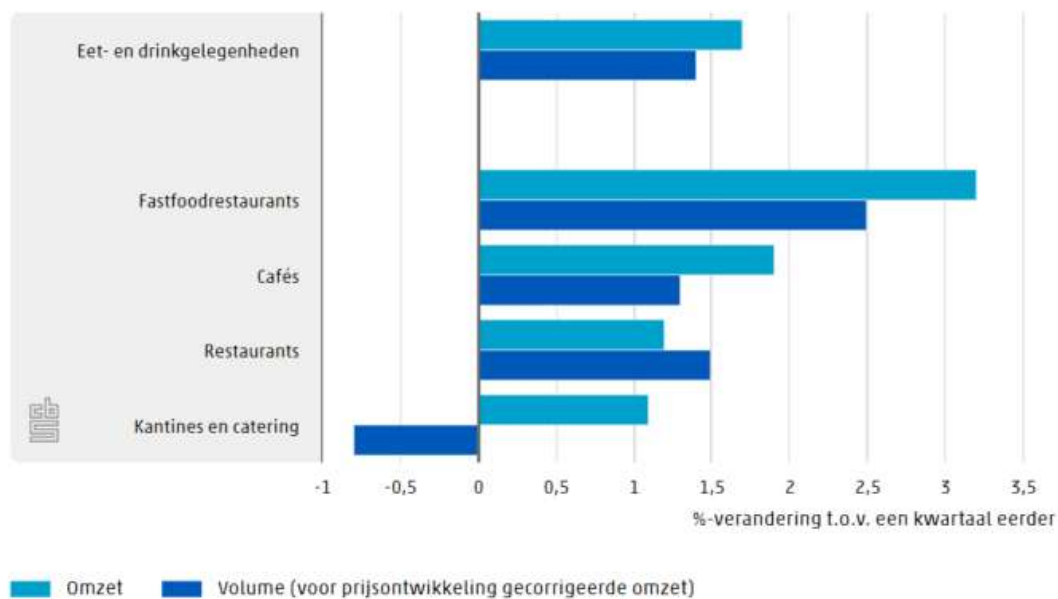
FEBO is opgericht in 1941 onder de naam Bakkerij FEBO en later herdoopt tot Maison FEBO. FEBO was het bedrijf van banketbakker Johan Izaäk de Borst. Naast ambachtelijk brood verdiepte De Borst zich in het maken van een snack: de kroket. De vraag naar zijn vers gemaakte kroket was zo groot dat hij in 1960 stopte met de banketbakkerij en verder ging met een automatiek waar hij kroketten en andere verse snacks verkocht. FEBO neemt met zijn dagverse snacks en automatieken nog altijd een unieke plek in binnen de Nederlandse horecasector. Momenteel telt FEBO meer dan 70 verkooppunten. En er komen nog steeds nieuwe locaties bij.

Subway

Subway is een Amerikaanse multinationale fastfoodketen die voornamelijk sandwiches verkoopt. De oprichter is Fred DeLuca. Het eerste restaurant werd geopend in Bridgeport, Connecticut in augustus 1965. Daarna namen zij zich voor om binnen 10 jaar 32 restaurants te openen. Subway is 's werelds grootste keten met 'submarine'-broodjes'. Het bedrijf heeft bijna 45.000 vestigingen in alle werelddelen. Het bedrijf onderscheidt zich van veel andere broodjeszaken doordat de klant zelf de sandwich kan laten samenstellen. Subway is ook nog steeds in ontwikkeling en op zoek naar nieuwe locaties.

3.2. Trends en ontwikkelingen fastservice-branche

De omzet van de horeca steeg in het vierde kwartaal van 2018 met 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal. Al bijna zes jaar neemt de omzet van de horeca ieder kwartaal toe. Voor heel 2018 kwam de groei van de omzet uit op 6,9%. Dat is de hoogste groei na 2000. Het volume van de horeca groeide in 2018 met 3,9%. Eet- en drinkgelegenheden, waaronder restaurants, fastfoodrestaurants, kantines, catering en cafés, hebben in het vierde kwartaal 1,7% meer omgezet dan een kwartaal eerder. Met een stijging van 3,2% nam de omzet van fastfoodrestaurants, waaronder formules als FEBO en Subway, het sterkst toe. Ook cafés, restaurants en kantines en caterers hebben meer omgezet dan een kwartaal eerder (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Omzet eet- en drinkgelegenheden 1^e kwartaal 2018 (CBS, 2019)

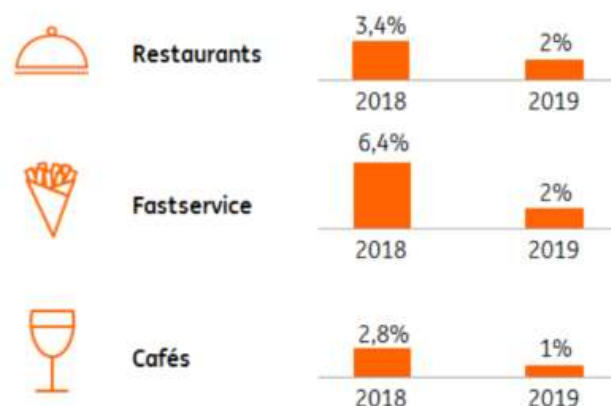
Fastfoodrestaurants worden ook wel fastservice-restaurants genoemd. Doordat consumenten inmiddels zo'n 6 eetmomenten op een dag hebben, in plaats van de traditionele 4, wordt er vaker buitenshuis geconsumeerd. De meer 'verwen-momenten' komen tezamen met de behoefte aan snel en gemakkelijk (kant-en-klaar) eten, fastfoodrestaurants ten goede. Met name horeca-concepten gericht op 'gemak' voor de consument stuwden de omzet binnen het 'out-of-home-segment'. Een trend die deze branche kenmerkt, is de toenemende focus van consumenten op 'gezond consumeren'. Hierdoor zijn concepten ontstaan die enkel biologisch en vers voedsel bereiden, zoals Croquetten Boutique. Tegelijkertijd voegen gevestigde fastfoodrestaurants een gezond(er) en vegetarisch assortiment toe, zoals McDonalds met salades en glutenvrije burgers.

Fastfoodrestaurants verkorten wachtrijen met digitale bestelzuilen. Hiermee worden consumenten slim door het assortiment geleid en kan de restauranthouder snel aanbiedingen doorvoeren op basis van actuele voorraadniveaus. Dit bestelgemak leidt veelal tot hogere orderbedragen (oplopende tot maar liefst 10%; Stand van de Leisure, ABN AMRO, 2018).

Ook op langere termijn is sprake van omzetgroei in de fast-servicebranche. Buiten de deur eten is populairder dan ooit en het aantal eetgelegenheden breidt sterk uit. Het omzetvolume van restaurants groeit naar verwachting met 2% in 2019, volgens ING (Outlook 2019; figuur 3.3).

Vooral groei bij eetgelegenheden

Ontwikkeling omzetvolume, jaar-op-jaar



Figuur 3.3 Ontwikkeling omzetvolume eet- en drinkgelegenheden Nederland (ING, 2019)

Naar verwachting stijgen de verkopen bij eetgelegenheden (restaurants en fastservice) in 2019 met zo'n 2%. Daarmee zet de groeireeks die in 2013 begon door (figuur 3.4). Voor 2018 is de verwachting dat de groei rond de 3% uitkomt. De branche profiteert van de toenemende mate van bestedingen en de stijging van de werkgelegenheid.

Vooral eetgelegenheden maken sterke groei door

Index van omzetvolume 2015=100, per kwartaal, seizoengecorrigeerd



Bron: CBS, bewerking ING Economisch Bureau

Figuur 3.4 Omzetontwikkeling eet- en drinkgelegenheden (ING, 2018)

Relatie met planinitiatief

Op basis van bovenstaande trends en ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat de horecasector als geheel groeit en profiteert van de aantrekkende economie. Fastservice-restaurants, zoals FEBO en Subway, hebben het afgelopen kwartaal meer omzet gedraaid ten opzichte van het vorige kwartaal. Hieruit kan worden afgeleid dat het goed gaat met de fastservice-branchen en dat er groei zit in deze

branche. Al sinds 2013 is sprake van groei in deze branche. De groei zit onder meer in het feit dat de consument op een dag (steeds) meer eetmomenten heeft, waardoor de behoefte aan een 'snelle' maaltijd toeneemt. Dit hoeft niet altijd een ongezonde keuze te zijn, ook FEBO en Subway breiden het assortiment uit met meer gezondere keuzes. Zo heeft FEBO een vegetarische burger en heeft Subway een groot aantal salades aan het assortiment toegevoegd.

3.3. Aanbodanalyse Dronten

Dronten is de hoofdkern van de gelijknamige gemeente en heeft een regionale verzorgingsfunctie. Dit is onder meer terug te zien in het totale horeca-aanbod. In horecameters ligt bijna 65% van het aanbod in Dronten, als het gaat om aantal horeca ondernemingen ligt 66% van het aanbod in de gemeente in Dronten (tabellen 3.1 en 3.2). Circa 50% van het totale aanbod ligt in de centra van de kernen. Opvallend is dat een relatief groot deel buiten de centra ligt. Dit heeft te maken met de recreatieve functie van de gemeente. Zo is er een aantal beachclubs te vinden, maar ook ondersteunende horeca bij campings.

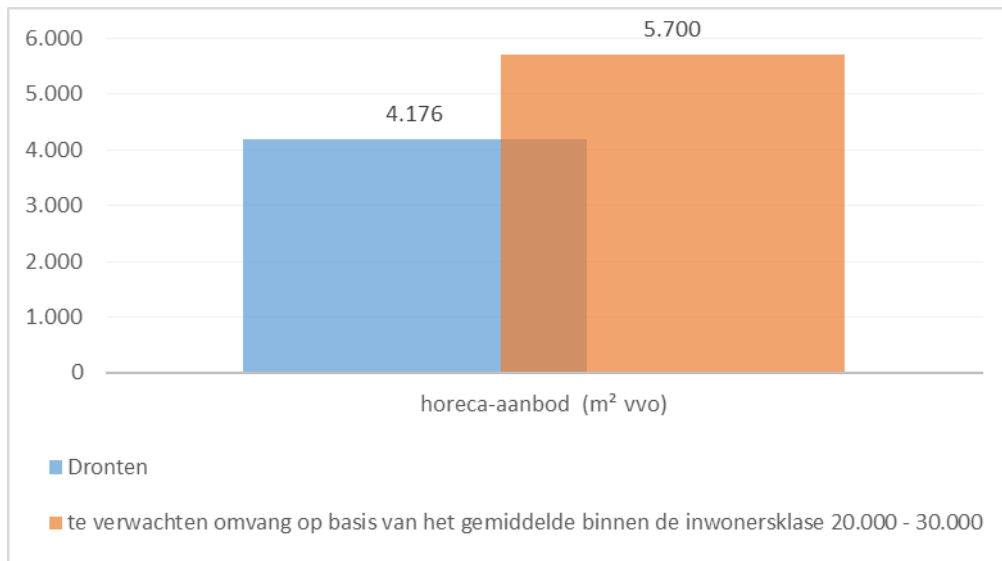
Tabel 3.1 Horeca-aanbod (in m² vvo) gemeente Dronten per kern naar soort gebied (Locatus, maart 2019)

| | Totaal | Centraal | Ondersteunend | Verspreid |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Biddinghuizen | 1.771 | 304 | 0 | 1.467 |
| Dronten | 4.176 | 2.385 | 296 | 1.495 |
| Swifterbant | 449 | 449 | 0 | 0 |
| totaal gemeente Dronten | 6.396 | 3.138 | 296 | 2.962 |

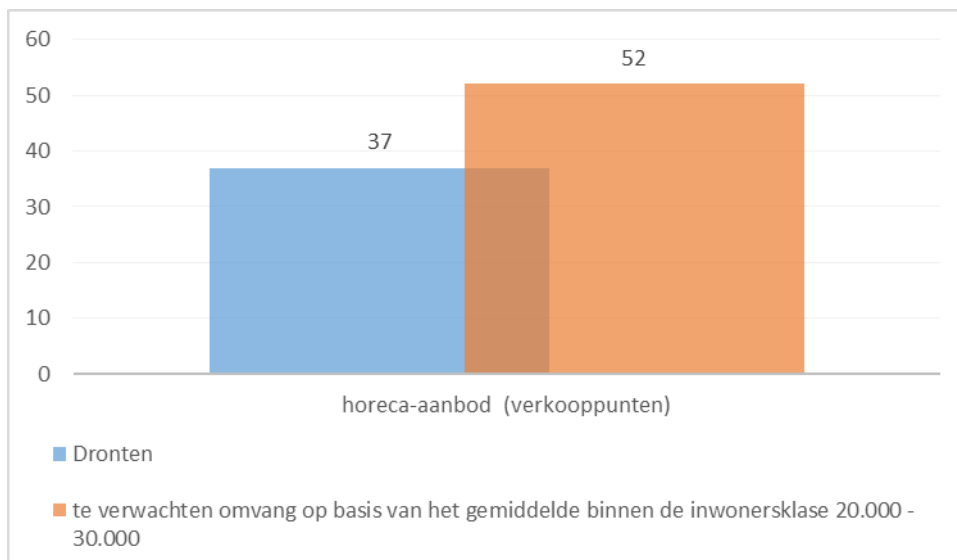
Tabel 3.2 Horeca-aanbod (in verkooppunten) gemeente Dronten per kern naar soort gebied (Locatus, maart 2019)

| | Totaal | Centraal | Ondersteunend | Verspreide bewinkeling |
|--------------------------------|-----------|-----------|---------------|------------------------|
| Biddinghuizen | 14 | 4 | 0 | 10 |
| Dronten | 37 | 22 | 5 | 10 |
| Swifterbant | 5 | 5 | 0 | 0 |
| totaal gemeente Dronten | 56 | 31 | 5 | 20 |

De gemeente Dronten heeft 40.735 inwoners (CBS, 2019). Hiervan wonen er 28.045 in de kern Dronten. Als het horeca-aanbod in de kern Dronten vergeleken wordt met het Nederlandse gemiddelde (binnen de inwonersklasse 20.000 tot 30.000 inwoners) wordt geconcludeerd dat het aanbod benedengemiddeld is. Op basis van deze vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht bij een kern als Dronten, zeker als rekening wordt gehouden met de regionale verzorgingsfunctie. Dit geldt voor de omvang in m² vvo (figuur 3.5), maar ook voor het aantal horeca-verkooppunten (figuur 3.6). Op basis van de vergelijking wordt een groter horeca-aanbod in Dronten verwacht (ruim 1.500 m² vvo). Het planinitiatief voor FEBO en Subway (in totaal 300 m² vvo) voorziet in deze indicatieve kwantitatieve behoefte.



Figuur 3.5 Horeca-aanbod (in m² vvo) Dronten in vergelijking tot het Nederlandse gemiddelde (Locatus, juli 2018)



Figuur 3.6 Horeca-aanbod (in aantal verkooppunten) Dronten in vergelijking tot het Nederlandse gemiddelde (Locatus, juli 2018)

3.4. Locatiekeuze

Zowel FEBO als Subway willen zich graag vestigen op bedrijventerrein Poort van Dronten, op een zichtlocatie vanaf de N307 (figuur 3.7). De doelgroepen zijn de inwoners uit de gemeente Dronten, maar ook de bezoekers van de bedrijven in de omgeving. Gezien de goede zichtbaarheid vanaf verkeersroutes in de omgeving, ligt het voor de hand dat een deel van de toekomstige gasten passerende reizigers zijn die vanaf de N307 naar deze restaurants gaan komen.



Figuur 3.7

Beoogde locatie op bedrijventerrein Poort van Dronten

In de fast-servicebranche is het van belang dat een locatie goed bereikbaar en zichtbaar is. De keuze voor een dergelijk horecaconcept komt voort uit gemak en snelheid. Naast een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid hebben beide ondernemingen een ruimtebeslag van in totaal 300 m² vvo. Dit ruimtebeslag is momenteel niet te vinden op een vergelijkbare locatie.

Hoewel horeca over het algemeen te vinden is in de centra van kernen kan voor twee ketens in de fast-servicebranche een uitzondering gemaakt worden. Fastfoodketens zijn inmiddels een vertrouwd gezicht op veel grote bedrijventerreinen, vanwege de goede bereikbaarheid. De vestiging van FEBO en Subway heeft daarbij een positief effect op de herkenbaarheid en bekendheid van het bedrijventerrein. Beide fastfoodbedrijven komen naast elkaar en dichtbij de hoofdentree van Poort van Dronten.

3.5. Conclusie

FEBO en Subway zijn twee horeca-concepten binnen de fast-servicebranche. In deze branche is al sinds 2013 sprake van een positieve omzetontwikkeling en verwacht wordt dat deze trend doorzet. Dit heeft onder meer te maken met de trend dat de consument meerdere eetmomenten per dag heeft en niet langer meer de 'klassieke' 4 keer per dag. De fast-servicebranche profiteert hier optimaal van, door het gemak en snelheid voor de consument. Op basis van de analyse van het horeca-aanbod in Dronten wordt geconcludeerd dat deze benedengemiddeld is vergelijking tot het Nederlandse gemiddelde. Rekening houdend met de vraagontwikkeling en het huidige aanbod wordt verwacht dat er voldoende (kwantitatieve) behoefte is aan de ontwikkeling van zowel FEBO als Subway. Beide concepten zijn een aanvulling op het horeca-aanbod in de gemeente en voorzien in de beleidsmatige behoefte om bovenregionale vestigers aan te trekken op een ruimtelijk geschikte locatie.

4. Conclusie

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van FEBO en Subway voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking:

- De ontwikkeling voorziet in de beleidsmatige behoefte aan meer werkgelegenheid in de gemeente Dronten.
- De gemeente Dronten wil graag bovenregionale vestigers aantrekken die een positief effect hebben op de naamsbekendheid van Dronten. Met FEBO (nationale keten) en Subway (mondiale keten) worden twee grote vestigers aangetrokken.
- De ontwikkeling is in lijn met de actuele trends en ontwikkelingen in de horecasector als geheel, maar ook specifiek voor de fast-servicebranche. De afgelopen jaren is sprake van een positieve omzetontwikkeling en deze trend zet door. De consument heeft meer eetmomenten op een dag en daar speelt de fast-servicebranche optimaal op in door het bieden van gemak en snelheid.
- Op basis van de analyse wordt een groter horeca-aanbod in Dronten verwacht. Het aanbod blijft achter bij het landelijke gemiddelde. De vergelijking is een indicatie voor de kwantitatieve behoefte aan ontwikkeling.
- Vanuit kwalitatief oogpunt zijn zowel FEBO als Subway voor Dronten onderscheidende horecaconcepten die zich al op vele locaties hebben bewezen.
- Beide concepten zijn gebaat bij een goed bereikbare zichtlocatie. Deze is gevonden aan de entree van bedrijventerrein Poort van Dronten.
- Naast de bereikbaarheid en zichtbaarheid hebben beide concepten een noodzakelijk ruimtebeslag van in totaal 300 m² vvo. Dit ruimtebeslag is momenteel niet te vinden op een vergelijkbare locatie.
- Fastfoodketens vestigen zich vaker op grote bedrijventerreinen, vanwege de goede bereikbaarheid. De vestiging van FEBO en Subway hebben daarbij een positief effect op de herkenbaarheid en bekendheid van het bedrijventerrein Poort van Dronten.