

Vries



Haalbaarheidsonderzoek
herstructurering centrum

Vries

Haalbaarheidsonderzoek herstructurering centrum

Oprachtgever: Gemeente Tynaarlo
Projectnummer: 0407.026
Datum: 26-8-2008

Broekhuis Rijs Advisering
Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
tel. (0594-528358)
fax: (0594-528487)
e-mail: info@broekhuisrijs.nl
internet: www.broekhuisrijs.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Bestaande situatie	7
3	Een haalbare visie voor het centrumgebied	11
4	Het vervolgproces: plan van aanpak	18
	Bijlagen	22

1 Inleiding

De kern Vries is naast Eelde en Zuidlaren één van de hoofdkernen van de gemeente Tynaarlo. De gemeente heeft in totaal ongeveer 32.000 inwoners. In Vries zelf wonen ruim 4.400 mensen (per 1-1-2006). Rekening houdend met de plannen van de regio Groningen-Assen en de gemeentelijke visie op de kern Vries zullen op relatief korte termijn nog zo'n 500 woningen in Vries-Oost worden gebouwd, waardoor het inwonertal met ruim 1.000 personen zal toenemen.

De winkelvoorzieningen, als ook de meeste overige centrumvoorzieningen, bevinden zich vooral in het historische centrum van de kern, in de omgeving van de Brink. Een belangrijke uitzondering hierop wordt gevormd door de Aldi, die naast de Welkoop aan de Asserstraat is gevestigd en geen directe relatie met het centrum heeft.

Enige jaren geleden heeft bureau Droogh Trommelen Broekhuis (DTB) onderzoek naar de detailhandelsstructuur in Vries uitgevoerd. De belangrijkste vraag is nu, hoe met de verkregen onderzoeksgegevens verder te gaan. Hoe kan met andere woorden van de afzonderlijke planideeën gekomen worden tot de realisatie van een integraal centrumplan. Niet alleen detailhandel, maar ook plannen en ideeën voor andere centrumvoorzieningen en herstructurering van woningen in de directe omgeving van het centrum worden in dit haalbaarheidsonderzoek betrokken.

Het belang van een herstructurering van de voorzieningenstructuur wordt door ondernemers, de gemeente en overige betrokkenen, zoals MKB-Noord en de woningbouwstichting onderschreven. Alle partijen hebben aangegeven de noodzaak van een voortvarende aanpak in te zien. Tevens zien alle partijen de complexiteit van het planproces in.



De gemeente Tynaarlo en de Vriezer Ondernemers Vereniging hebben, in samenwerking met MKB-Noord, aan Broekhuis Rijs Advisering gevraagd om de haalbaarheid van een integraal plan voor het centrum van Vries te analyseren en nader te concretiseren.

In het kader van dit onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat is de haalbaarheid van een herstructurering van het centrum van Vries, waarbij naast winkels zo mogelijk ook andere functies in de nabijheid van het dorpscentrum worden geconcentreerd;
2. Hoeveel ruimte is er in de markt beschikbaar voor uitbreidingen in m² en in welke branches? Ofwel een update van het eerder genoemde onderzoek van DTB in verband met de realisatie van de nieuwe wijk;
3. Welke bundeling van functies is voor het centrum van Vries wenselijk;
4. Op welke wijze kan ruimte gevonden worden in het centrumgebied, zodanig dat de detailhandel en de overige functies kunnen zorgdragen voor een sterk centrum, waarbij de leefbaarheid van Vries voorop staat;
5. Hoe moet het planproces (het vervolg) vormgegeven te worden

Een belangrijk uitgangspunt bij de beantwoording van de vragen is om de identiteit van Vries met de Brink geen geweld aan te doen.



Werkwijze

Op basis van meerdere gesprekken met vertegenwoordigers uit alle functies en potentiële marktpartijen (waaronder ondernemers, vastgoedeigenaren, de woningbouwstichting en een projectontwikkelaar) is zicht gekregen op de wensen en (on)mogelijkheden van de concentratie van voorzieningen. Samen met de update van het DTB rapport is vervolgens een nadere ruimtelijk economische studie verricht naar de haalbaarheid van de herontwikkeling van het centrumgebied. De voorlopige bevindingen zijn in tweede instantie met de marktpartijen besproken en getoetst. Voor een meer uitgebreide beschrijving van het stappenplan voor dit onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij het uitvoeren van dit onderzoek en voor een optimaal resultaat is samenwerking tussen de direct betrokken partijen (gemeente, de ondernemersvereniging en MKB-Noord) noodzakelijk. Genoemde partijen hadden daarom zitting in een voor dit onderzoek ingestelde begeleidingscommissie.

MKB-Noord heeft ten behoeve van het onderzoek ook een aantal inhoudelijke werkzaamheden verricht, waaronder de afname van interviews.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie in het algemeen beschreven waarna conclusies worden getrokken omtrent de ruimtelijk-economische situatie van het centrum. Vanwege het grote belang van de bereikbaarheid van winkelcentra wordt tevens aandacht besteed aan de verkeerssituatie en het parkeren in het algemeen. In hoofdstuk drie, een haalbare visie voor het centrumgebied, wordt gestart met de distributieplanologische actualisatie van het DTB onderzoek. Daarna wordt achtereenvolgens ingegaan op het gewenste en haalbare winkelbestand, de mogelijkheden van de concentratie van verschillende functies en de oplossingsrichting voor de geconstateerde knelpunten op het gebied van verkeer en parkeren. Met elkaar vormt dit hoofdstuk het globale programma van eisen voor de herontwikkeling van het centrumgebied. Het laatste hoofdstuk is een plan van aanpak waarin wordt beschreven hoe het proces kan worden vorm gegeven om de gewenste herontwikkeling uit te voeren.

2 Bestaande situatie centrumgebied

2.1 Algemene beschrijving

De kern Vries wordt van noord naar zuid doorsneden door de Nieuwe Rijksweg van Groningen naar Assen. De belangrijkste bewinkeling heeft zich altijd aan de westzijde van deze weg geconcentreerd. Ook de meeste overige voorzieningen, zoals dienstverlening en horeca, liggen aan deze zijde, vooral aan de Brinkstraat en de Oude Asserstraat. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Aldi, die zich aan de doorgaande route buiten het centrumgebied in een voormalig garagebedrijf heeft gevestigd, naast de Welkoop vestiging.



Een aantal ondernemers heeft de afgelopen jaren al de nodige aanpassingen uitgevoerd in hun bedrijf. Zo is de Golf supermarkt vergroot, en is ook de vestiging van de Blokker uitgebreid met een aanzienlijk deel voor buitenassortiment. De Doeland vestiging is daarentegen juist naar buiten het centrum, bij het bedrijventerrein, vertrokken.

Na de samenvoeging van diverse voormalige gemeentes tot de huidige gemeente Tynaarlo is een nieuw gemeentehuis gebouwd, aan de noordzijde van Vries. Hiermee kwam het oude gemeentehuis, dat centraal in het dorp ligt, vrij. In dit gemeentehuis hebben zich vooral dienstverlenende voorzieningen gevestigd, zoals een kantoor van Univé.

De voorzieningen in het centrum van Vries zijn gebaat bij een optimale bereikbaarheid. Hiermee kan Vries zich van omliggende plaatsen onderscheiden. De bereikbaarheid van het centrum en de parkeervoorzieningen ten behoeve van het centrum zijn op dit moment in Vries echter niet ideaal. Hoewel de boodschappen nog vaak per fiets worden gehaald, is de auto een niet te onderschatten fenomeen. Vooral in het weekend levert dit problemen op. Dit geldt zowel voor het vinden van parkeerplaatsen als voor de doorstroming. De markt, die op donderdagochtend wordt gehouden op de Brink maakt een vlotte roulatie op die dag lastig.



Naast winkels zijn diverse andere functies ook van groot belang voor het toekomstig functioneren van een centrum. Juist bij kernen van de grootte van Vries kunnen aanvullende functies een centrum versterken. Het gaat hierbij om onder meer sociaal-culturele functies, welzijnsfuncties en wonen.

Grenzend aan het centrumgebied bevinden zich diverse woningen, in eigendom van de woningbouwstichting. Deze staan op de nominatie om geherstructureerd te worden, waardoor wellicht mogelijkheden ontstaan voor een totaalaanpak van het centrum met meerdere functies.

2.2 *Ruimtelijk economische situatie*

De (toekomstige) leefbaarheid van kernen tot 6.000 inwoners, waaronder Vries, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid van en de samenhang tussen de volgende functies:

- 1 detailhandel
- 2 dienstverlening (kapper, reisbureau, bank enz.)
- 3 horeca (o.a. snackbar, restaurant, cafe)
- 4 sociaal culturele voorzieningen (bibliotheek)
- 5 onderwijs
- 6 zorg/gezondheid
- 7 wonen

Voor een leefbaar en economisch centrum met toekomstperspectief is het van belang om in ieder geval de eerste vier functies fysiek in elkaars nabijheid te hebben, zodat ze elkaar onderling kunnen versterken.

Voor de positie en de uitstraling van de kern Vries in de regio, en ten behoeve van toeristisch recreatieve bestedingen, is het van belang dat niet alleen de detailhandel geconcentreerd wordt, maar dat er ook een relatie gelegd wordt met de horecavoorzieningen van de plaats. De koppeling van deze functies betekent dat gekozen wordt voor een duidelijk en herkenbaar hart van het dorp.

De horecavoorzieningen bevinden zich nu voor een belangrijk gedeelte aan de Brink. Bij activiteiten in de horeca wordt parkeren aan de Brink nogal eens als een probleem ervaren. Door het realiseren van een goede parkeervoorziening achter de Brink/ Brinkstraat kan de relatie tussen detailhandel en horeca verbeterd worden en kan tevens de positie van de horeca zelf verbeterd worden.

Onderwijs en zorg kunnen aan de rand voor ondersteuning van de centrumfuncties zorgen. Wonen versterkt het aspect levendigheid en sociale controle en is eveneens als positief te beoordelen.



Aanwezige knelpunten

Voor het centrumgebied van Vries is een aantal knelpunten geconstateerd. De belangrijkste zijn:

- Het centrum vormt teveel een los geheel. Helaas is het niet gelukt om de Aldi in het centrumgebied gevestigd te krijgen.
- De verkeerssituatie is niet optimaal; vooral het éénrichtingsverkeer in de Brinkstraat wordt als vervelend en overbodig ervaren.
- Het parkeerterrein bij de supermarkt is niet efficiënt ingedeeld; ook het in- en uitrijden bij de supermarkt verloopt verre van vlekkeloos.
- De parkeermogelijkheden zijn over het geheel genomen beperkt in omvang; vooral op piekmomenten ontstaan knelpunten.
- Er is geen sprake van een uitnodigende uitstraling; teveel dichte gevels.
- De markt op de Brink blokkeert de doorstroming van het verkeer.

- Het winkelgebied is niet zichtbaar en herkenbaar vanaf de Rijksweg.
- De oversteekbaarheid van de Rijksweg is een barrière tussen het oosten en westen van Vries.



3 Een haalbare visie voor het centrumgebied

3.1 Update distributie planologisch onderzoek

Aan de oostzijde van Vries is de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Nieuwe Stukken in voorbereiding. Dit zorgt voor een versterking van het draagvlak van de detailhandel in Vries. Volgens de huidige planning zullen er ongeveer 500 woningen gebouwd worden. Met een gemiddelde woningbezetting van 2.37 (huidige gemiddelde van gemeente Tynaarlo) levert dit ongeveer 1.150 extra consumenten op.

Tabel 1: Uitbreidingsruimte voedings- en genotmiddelen sector

	Voedings- en genotmiddelen
Toonbankbesteding per hoofd	€ 1.966,=
Toename inwonertal	1.150
Koopkrachtbinding	85 %
Toename omzet	1,9 mln
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 6.500,=
Indicatie uitbreidingsruimte	295 m ² wvo

De conclusie van de berekening is, dat de uitbreidingsruimte in de voedings- en genotmiddelensector beperkt is en deze zal vooral door de bestaande ondernemers benut moeten worden. Een rekensom voor de duurzame- en overige goederen is vanwege de grote verschillen tussen de diverse branches, in bijvoorbeeld vloerproductiviteit, niet zinvol. De conclusie zal echter niet anders zijn dan de conclusie voor de sector voedings- en genotmiddelen: de bestaande ondernemers moeten de mogelijkheden pakken.

Om de kansen van de nieuwe wijk optimaal te benutten is bij verdere ontwikkeling van de Nieuwe Stukken het volgende van belang:

- de ontwikkeling van een directe en kwalitatief hoogwaardige verbinding voor fietsers vanuit de nieuwe wijk naar het centrum; vooral de oversteek van de Nieuwe Rijksweg dient hierbij in de beschouwing meegenomen te worden;
- de ontwikkeling van een heldere, veilige en rechtstreekse route voor gemotoriseerd verkeer naar een parkeerbronpunt in het centrum (supermarkt);
- het ontwikkelen van heldere zichtlijnen naar het centrum; de beleving van afstand is anders dan de werkelijke afstand;
- geen winkels in de nieuwe wijk toevoegen;

- pas op met toevoeging van sociaal culturele en/of maatschappelijke functies op solitaire locaties in een nieuwe wijk; denk hierbij steeds aan bezoekmotieven van bewoners; in dit kader pleiten wij er voor om nader te kijken naar een nieuw concept waar een dagarrangement voor senioren (met een sociaal culturele invulling) wordt aangeboden nabij het centrum en niet in de nieuwe wijk.
- voor een nieuwe wijk is het kunnen uitoefenen van een beroep vanuit huis een meerwaarde; het uitoefenen van een ambacht, eventueel met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit (bijvoorbeeld een pedicure), moet in de nieuwe wijk mogelijk zijn.

Het draagvlak in het huidige centrum is een punt van zorg. De afhankelijkheid van de regio/voormalige gemeente is groot, terwijl ook hier diverse ontwikkelingen gaande zijn. Hiermee is tevens de kwetsbaarheid van het centrumgebied aangegeven. Concentratie van aanbieders in de detailhandel is dan het beste, zodat het de klant gemakkelijk gemaakt wordt om alle boodschappen zoveel mogelijk tegelijk te halen.

De kern Vries telt 4.426 inwoners, de voormalige gemeente Vries ongeveer 10.000. Feitelijk is dit het verzorgingsgebied van de voorzieningen in Vries. Het huidige detailhandelsaanbod uitgedrukt in m² is relatief groot, met name in de niet-dagelijkse sector. Dit duidt ook op een functie voor meer dan alleen de inwoners van Vries zelf. De op dit moment gerealiseerde vloerproductiviteiten in Vries zitten niet op een niveau dat normaal gesproken nodig is voor een economisch rendabele bedrijfsvoering. De afgelopen jaren zijn ook meerdere bedrijven gestopt. Lokale en persoonlijke situaties kunnen ervoor zorgen, dat sommige winkels toch kunnen blijven functioneren. In Vries is hiervan ongetwijfeld in een aantal gevallen sprake. Voor Vries is het van het allergrootste belang dat de negatieve trend gestopt wordt. Zonder een impuls op korte termijn wordt de leefbaarheid van het dorp op termijn op het spel gezet.



3.2 Booschappencentrum plus

Zoals genoemd bestaat het primaire verzorgingsgebied uit 4.426 inwoners en mag er van worden uitgegaan dat het primaire en secundaire verzorgingsgebied samen 10.000 inwoners omvat. Met een dergelijk verzorgingsgebied is het in principe mogelijk er een booschappencentrum-plus te laten functioneren. Om te kunnen komen tot een concreet en geconcentreerd centrumplan is voor Vries een haalbaar programma van eisen voor branchering en maatvoering opgesteld. Deze opstelling is getoetst bij een bij het plan betrokken projectontwikkelaar en enkele ondernemers die allen positief zijn en zich bereid hebben getoond met deze opstelling mee te willen gaan. Het programma van eisen luidt als volgt:

Tabel 2: haalbare branches en metrages.

Type detailhandel	m ² BVO
Supermarkt (Golff)	1.400
Bakker (verkoop, lunchroom en afbakken)	200
Ambachtelijke slager	200
A.G.F.(aardappelen, groente en fruit)	Pm
Drogist	400
Bloemist	150
Huishoudelijke Artikelen (Blokker)	600
Modisch (Takens Mode)	300
Textielsuper (Henk ten Hoor)	400
Kapper/opticiën e.d.	200

De supermarkt is hierbij de belangrijkste speler en trekker in het centrumgebied. Daarnaast zijn de drogist en de huishoudelijke artikelen de belangrijkste subtrekkers. Een zo compleet mogelijke branchering in de dagelijkse sector is daarnaast gewenst. Omdat de branche A.G.F. op dit moment landelijk een moeilijke tijd doormaakt is hiervoor geen metrage ingevuld. De haalbaarheid van een dergelijke vestiging is afhankelijk van verschillende factoren. Geadviseerd wordt dit te laten afhangen van de vraag uit de markt.

De overige branches die niet genoemd worden in de opsomming kunnen, afhankelijk van de mogelijkheid en de wens van de betreffende ondernemer, zich aansluiten bij het nieuwe centrum. Het is echter niet noodzakelijk dat bijvoorbeeld een bruin-witgoed zaak zich verplaatst naar de nieuwe concentratie.

In totaal komt het programma neer op 4.000 m² tot 4.500 m² BVO winkelruimte in het centrum. Exclusief het mogelijke woningbouwprogramma

komt daar qua parkeer- en verkeersruimte ongeveer 4.000 m² tot 5.000 m² bij (uitgaande van 150 benodigde parkeerplaatsen). Het totale ruimtebeslag meet dan 8.000 m² tot 10.000 m².

De weekmarkt zou zich ook moeten vestigen in de directe nabijheid van de nieuwe concentratie van detailhandelsvoorzieningen. Alleen op deze wijze profiteren deze functies optimaal van elkaar. Dit betekent dat wij pleiten voor een verplaatsing van de huidige weekmarkt van de Brink naar een locatie nabij de supermarkt. In de vervolgfase zal dit aspect, bij de verdere planvorming mee moeten worden genomen.

3.3 *Combinatie en concentratie met overige functies*

Voor een leefbaar en economisch centrum met toekomstpotentie in Vries is het van belang om naast de detailhandel ook andere functies in het gebied aanwezig te hebben. Functies als commerciële dienstverlening, horeca, sociaal culturele voorzieningen, onderwijs, wonen en gezondheid/zorg passen uitstekend in een centrumgebied en kunnen elkaar onderling versterken.

Het verdient aandacht om in de volgende fase nog eens goed te kijken naar de mogelijke haalbaarheid van een centrum voor de eerste lijnsgezondheidszorg, waarin een apotheek met huisartsen en overige passende voorzieningen tegen het centrum aan wordt gerealiseerd.



Een combinatie van de herontwikkeling van het centrum met nieuwe woonfuncties ligt voor de hand en biedt kansen voor de woningbouwstichting het eigen woningenbestand middels sloop en nieuwbouw op het gewenste kwaliteitsniveau te houden. Ook ten behoeve van de sociale veiligheid is het toevoegen van wonen als positief te beoordelen.

Gedurende het onderzoek is gebleken dat de gemeente de functies in de multifunctionele accommodatie (mfa) wenst te koppelen aan de bestaande sportaccommodaties aan de oostzijde van Vries. Vanuit de invulling van de mfa, en de benodigde ruimte voor een mfa, is hiervoor ook een goede

argumentatie aanwezig. Des te belangrijker wordt dan echter de verkeersrelatie tussen de oost- en de westzijde van het dorp.

3.4 Concentratiegebied

Op basis van diverse gesprekken en een analyse ter plekke is een aantal mogelijke ideeën voor de concentratie van de voorzieningen de revue gepasseerd. Uiteindelijk is, na afstemming met enkele belangrijke vastgoedeigenaren, één gebied overgebleven. Het concentratiegebied en onderzoeksgebied zijn globaal weergegeven op kaart 1.

Het concentratiegebied bevindt zich grofweg tussen de huidige Golf supermarkt aan de Oude Asserstraat en de Blokker aan de Brinkstraat. De commerciële (en zo mogelijk de maatschappelijke) voorzieningen moeten worden geconcentreerd zodat een echt centrumgebied ontstaat. Bij de herontwikkeling van dit gebied dient rekening gehouden te worden met de locatie van de (sub)trekkers en dient het parkeren optimaal opgelost te worden. Door sloop van vastgoed en het goed benutten van de ruimte achter de Brinkstraat / Brink kunnen nieuwe parkeerbronpunten ontwikkeld worden voor het centrum. Hiermee kan ook de relatie met de horeca aan de Brink gelegd worden.

Kaart 1 Concentratiegebied



Een goede invulling van het concentratiegebied betekent dat er een helder centrum wordt ontwikkeld. De huidige problemen met de bereikbaarheid en het parkeren kunnen op een degelijke wijze worden opgelost. Er kunnen duidelijke aanrijroutes naar het centrum worden ingericht en er ontstaat de mogelijkheid om een centrumgebied ook aantrekkelijk in te richten op een zodanige wijze dat éénrichtingsverkeer overbodig wordt. Aandachtspunt bij de verdere planontwikkeling is het behoud van het dorpse karakter. In het direct omliggende gebied (het onderzoeksgebied) kunnen functies ingebracht worden die het centrum ondersteunen. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een specifiek concept, dagarrangement, voor senioren of de realisatie van een medisch centrum.

3.5 Verkeer / parkeren

Een goede bereikbaarheid, een prettig verblijfsklimaat en goede parkeermogelijkheden zijn van essentieel belang voor het functioneren van een nieuw centrumgebied.

Voor wat betreft de bereikbaarheid is de verkeersrelatie Oost-West een belangrijke relatie voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Deze relatie wordt bij de ontwikkeling van “De Nieuwe Stukken” nog belangrijker. In die zin verdient de oversteek van de doorgaande route (de Nieuwe Rijksweg), voor zowel fietser, voetganger als automobilist veel aandacht. Afhankelijk van de verkeersintensiteit van de weg op termijn dient de oversteekbaarheid optimaal te worden. Het “shared space” principe waarbij alle verkeersdeelnemers op één wegprofiel met elkaar en door elkaar functioneren (zoals onder andere in Haren en Oosterwolde is toegepast) lijkt goede kansen te bieden om een heldere oost-west verkeersrelatie tot stand te brengen.

Voor de Brinkstraat kan door middel van herinrichting een situatie gecreëerd worden die het (naar nu lijkt overbodige) éénrichtingverkeer opheft. Voor de toekomst lijkt ons een terugkeer naar tweerichtingen verkeer in het hele dorp gewenst. Een inrichting met het eerdergenoemde “shared space” principe, passend in een brinkdorp, kan het verblijfsklimaat sterk verbeteren.



Het parkeren in het centrum zal anders en beter moeten. In ieder geval moeten er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in relatie tot de

aanwezige functies. In mogelijke nieuwe planvorming zal de parkeeropvangcapaciteit zowel kwantitatief als kwalitatief verbeterd moeten worden. De denkrichting hierbij is, dat nabij de supermarkt parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor het “boodschappen doen” en dat voor de langparkeerders (bezoekers van de andere functies in het gebied en het personeel) aan de rand van het gebied parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Op deze manier kan de auto zo veel mogelijk uit het verblijfsgebied worden geweerd, wat het shared spaceprincipe ten goede komt.

4 Het vervolgproces: plan van aanpak

Op basis van de bevindingen uit de vorige hoofdstukken kan geconcludeerd worden dat een concentratie van voorzieningen in Vries tot de mogelijkheden behoort. Er zijn direct betrokken partijen die de noodzaak van een goede concentratie inzien en zich hiervoor willen inzetten. Ook ruimtelijk gezien zijn er mogelijkheden. Een voortvarende aanpak, samen met alle direct betrokken partijen, is gewenst.



Theoretisch gezien wordt voor de aanpak van een centrumplan als Vries doorgaans een fasering in zes fases aangehouden:

1. *initiatiefase*. In deze fase wordt er door een partij het initiatief genomen om een project te starten. Nagegaan wordt of het zinvol en wenselijk is om voor een bepaald gebied een plan te ontwikkelen;
2. *definitiefase*. Het plan wordt nader gedefinieerd in een uitvoeringsplan. In dit uitvoeringsplan wordt het project vormgegeven (fasering van het project, planning, projectorganisatie, uitgangspunten voor het ontwerp);
3. *ontwerpfase*. In deze fase van het project worden het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan, het inrichtingsplan voor het openbaar gebied en (indien nodig) de planologische procedure gerealiseerd. In deze fase is het belangrijk dat er parallel wordt getekend en gerekend;
4. *voorbereidingsfase*. In deze fase worden de voorbereidingen getroffen om het plangebied (of delen daarvan) bouwrijp te maken. Het betreft hier het opstellen van de bestekken, het aanbesteden van de werken, sloopwerkzaamheden, saneringen en het aanvragen en verlenen van de nodige vergunningen en ontheffingen;
5. *realisatiefase*. In deze fase wordt het plan gerealiseerd/uitgevoerd (het bouwen van opstallen en het inrichten van het openbaar gebied);
6. *overdrachtfase*. Zodra het project is gerealiseerd wordt het overgedragen aan de eigenaren en gebruikers.

Met dit haalbaarheidsonderzoek kan de initiatieffase als afgerond worden beschouwd en start de definitiefase.

In de *definitiefase* wordt op basis van dit hoofdstuk een uitvoeringsplan opgesteld, waarin naast de procesbeschrijving de planning en projectorganisatie worden vastgelegd. De herontwikkeling van het centrumgebied bestaat uit meerdere projectonderdelen zoals de nieuwbouwlocatie(s) voor voorzieningen en woningen, mogelijke herontwikkelingsopgaven (zoals de school), zo nodig een nieuw bestemmingsplan en de inrichting van de openbare ruimte. In het uitvoeringsplan worden al deze projecten gedefinieerd en van een eigen doelstelling, randvoorwaarden en planning voorzien. Zodra de betrokken partijen akkoord zijn met het opgestelde uitvoeringsplan, kan deze door het college van de gemeente vastgesteld worden waarmee de definitiefase is afgesloten.

Gezien de goede ervaringen in deze haalbaarheidsanalyse wordt voorgesteld voor de voorbereiding en uitvoering van herontwikkeling van het centrumgebied een begeleidingscommissie in te stellen, bestaande uit de gemeente, enkele ondernemers, MKB-Noord, de projectontwikkelaar (Berg Invest) en woningbouwcorporatie Stichting Woonborg. Het proces wordt daarbij begeleid door een coördinator. Deze coördinator houdt de overall planning in de gaten, zorgt voor de onderlinge communicatie en voor de communicatie naar buiten toe en motiveert partijen om vaart in het project te houden.

In de *ontwerpfase* worden ontwerpen vervaardigd van de verschillende in het uitvoeringsplan gedefinieerde projecten. Voorafgaand aan de eerste schetsen van de ontwerpen moet een programma van eisen worden opgesteld waarin kwantitatieve, financiële en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gedefinieerd. Uitgaande van de volgorde schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp wordt aangeraden na elke stap te verifiëren of voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden. Hierbij valt te denken aan het parallel rekenen en tekenen in de ontwerpfase.

Zodra het definitieve ontwerp is afgerond start de *voorbereidingsfase* waarin bestekken worden vervaardigd, vergunningen en ontheffingen worden aangevraagd, planologische procedures worden doorlopen en uiteindelijk aanbestedingen plaatsvinden. Nadat de verlening van de benodigde vergunningen en ontheffingen en de aanbesteding heeft plaatsgevonden start de *realisatiefase* waarin het bouwrijp maken, realisatie opstellen en inrichten van het openbaar gebied plaatsvindt. Na afronding van een (sub)project kan overdracht plaatsvinden aan de gebruikers en/of beherende organisatie.

Stappenplan definitiefase

Aangezien in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek al veel voorbereiding heeft plaatsgevonden en de deelprojecten in hoofdzaak bekend zijn, mag worden verwacht dat de definitiefase in korte tijd kan worden doorlopen. Deze fase kan direct na vaststelling door de gemeente worden opgestart en zal naar verwachting een doorlooptijd hebben van 3 maanden.

Voor de volgende fase (definitie) wordt het volgende stappenplan voorgesteld:

stap 1: instellen begeleidingscommissie

allereerst wordt de begeleidingscommissie ingesteld. Leden zijn een medewerker van de gemeente, de Supermarktondernemer, twee leden van de Vriezer Ondernemers Vereniging, MKB-Noord, projectontwikkelaar Berg Invest, woningbouwcorporatie Stichting Woonborg en een door de gemeente aan te stellen coördinator.

stap 2: definiëren projecten

Geïnteriseerd wordt uit welke projecten de herontwikkeling centrumgebied Vries bestaat. Op deze projectenlijst staan in ieder geval:

- realisatie vastgoed (kunnen meerdere projecten zijn);
- herontwikkeling van bestaand vastgoed in de Brinkstraat;
- mogelijke herontwikkeling schoollocatie (ten westen van de supermarkt);
- verplaatsing detailhandel naar concentratiegebied;
- ontwikkelen concept voor dagarrangement voor senioren;
- mogelijke ontwikkeling van gezondheidscentrum;
- herinrichting openbaar gebied centrum Vries;
- herinrichting oversteek Rijksweg;
- verplaatsing markt;
- promotie centrumgebied;
- herziening bestemmingsplan;

Vervolgens wordt per project een projectblad gemaakt waarin het project wordt beschreven middels:

- een duidelijke afbakening;
- een doelstelling;
- globale planning;
- kwantitatieve, financiële en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De projectdefinities worden met de begeleidingscommissie afgestemd en vervolgens vastgesteld.

stap 3: financiering inrichting openbaar gebied

Uitgangspunt is dat het te realiseren vastgoed zich financieel zelf kan bedruipen. Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt tijdens de ontwerpfasen berekend wat de kosten voor de herinrichting worden. Aan het begin van de ontwerpfasen moet in principe duidelijkheid bestaan omtrent de dekking van de te maken kosten. Hierbij valt te denken aan financiering door de gemeente, door de ondernemers in het gebied, corporatie, projectontwikkelaar en mogelijke subsidiebronnen.



stap 4: vastleggen afspraken

De afspraken omtrent het te bouwen vastgoed en de dekking van kosten voor de herinrichting worden vastgelegd middels intentieovereenkomsten en toezeggingen van het college B&W omtrent planologische medewerking.

stap 5: uitvoeringsplan herontwikkeling Centrumgebied

Nu alle deelprojecten bekend zijn en afspraken omtrent financiering en planologische medewerking vastliggen, kan het uitvoeringsplan worden afgerond. In dit uitvoeringsplan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- doelstelling en gewenst projectresultaat
- projectfasering, waarbij de aanpak voor de volgende fase (ontwerp) gedetailleerd is beschreven;
- projectplanning
- projectorganisatie
- financiële paragraaf
- communicatie (tussen betrokken partijen evenals naar buiten toe)
- definitie deelprojecten (stap 1)

stap 5: afronding definitiefase

Met de vaststelling van het uitvoeringsplan door begeleidingscommissie en college van B&W is de definitiefase afgerond.

Bijlagen

Stappenplan haalbaarheidsanalyse

Voor dit onderzoek is het volgende proces doorlopen:

a startbijeenkomst

In de eerste bijeenkomst is de voorgestelde aanpak besproken met de Vriezer Ondernemers Vereniging en met de gemeente. Aan de hand van theoretische mogelijkheden zijn mogelijke centrumplan varianten besproken.

b observatie en deskresearch

Beschikbaar onderzoeksmateriaal, bestemmingsplannen, relevante beleidsnota's en overig materiaal zijn geanalyseerd (zowel voor de lokale situatie als ook op regionaal/provinciaal en rijksniveau). Lokaal is gekeken naar de huidige positie van de diverse vestigingen.

c voeren van gesprekken

Op basis van de voorgaande stappen zijn diverse gesprekken gevoerd met potentiële partijen die een rol kunnen spelen in het planproces. Een samenvatting van deze gesprekken is als bijlage bij deze rapportage opgenomen.

d update dpo

Het distributie planologisch onderzoek van DTB is geactualiseerd met nieuwe informatie.

e opstellen werkdocument

Er is een werkdocument opgesteld waarin de huidige situatie, de kansen en bedreigingen en het toekomstperspectief voor het centrum zijn weergegeven.

f tweede bijeenkomst

Het werkdocument is vervolgens besproken met de begeleidingscommissie. Daar heeft een goede inhoudelijke discussie plaatsgevonden over eventuele vraagpunten en dilemma's. De verschillende voor- en nadelen van mogelijke oplossingsrichtingen zijn besproken.

g tweede ronde gesprekken

Naar aanleiding van de bespreking met de begeleidingscommissie en gesprekken met andere relevante partijen (zoals een projectontwikkelaar en de corporatie) is een haalbare opstelling gemaakt van een detailhandelsstructuur en aanvullende functies.

h opstellen concept eindrapport

Het werkdocument is vervolgens verder uitgewerkt tot een conceptrapport waarin de onderzoeksvragen worden beantwoord.

i overleg met begeleidingscommissie

Het concept eindrapport is met de begeleidingscommissie besproken en wordt vervolgens afgerond.

Resultaten gevoerde gesprekken

De afgelopen tijd zijn diverse overleggen gevoerd met allerlei direct en indirect betrokken partijen die van belang zijn voor de toekomst van het centrum van Vries. In dit hoofdstuk wordt compact weergegeven met wie gesproken is, en welk resultaat dit heeft opgeleverd. Achtereenvolgens is er overleg geweest met:

- **Golff supermarkt (dhr. Hofstra)**
Supermarkt is in 2003 uitgebreid. Heeft geen verdere vergrotingsplannen. Eigen locatie is ook goed. Dhr. Hofstra huurt de supermarkt van Golff-organisatie. Parkeren (eigendom gemeente) is vooral in weekend lastig. Indeling P-terrein laat te wensen over. In centrum is 1-richting verkeer Brinkstraat lastig.
- **Bloemenzaak Feenstra (dhr. Feenstra jr. en sr.)**
Sinds 4 jaar gevestigd in Vries; heeft geïnvesteerd. Wil graag een geheel met rest centrum vormen. Verplaatsing lastig door ruimteclaim (meer dan 1.000 m² nodig). Zit niet echt verkeerd, maar parkeren groot probleem. Grote bottlenecks in centrumgebied zijn de markt, waardoor winkel slechter bereikbaar is, en het 1-richting verkeer.
- **Blokker/ex-Doeland (dhr. en mw. Rona)**
Doeland zit inmiddels op bedrijventerrein bij A-28. Ruimte wordt verhuurd. Blokker heeft grote oppervlakte. Uitbreidingsplannen zijn niet aanwezig. Huidige locatie is goed. Verplaatsing niet onbespreekbaar, maar lastig gezien huidige pand. Eigen parkeren geen probleem, in centrum soms wel.
- **Bakkerij Harms (dhr. en mw. Harms)**
Moet nodig investeren in apparatuur. Wil bakkerij en verkooppunt en wonen loskoppelen. Evt. bakkerij op bedrijventerrein. Wil eigen ruimte wel inbrengen voor nieuwe ontwikkeling, met bv. een groenteboer en slager. Is al in gesprek met ontwikkelaar, en spreekt hier ook over met andere ondernemers in Vries. Een lunchroomachtige ontwikkeling bij de winkel behoort tot mogelijkheden. Tijd belangrijke factor.
- **Woningbouwcorporatie St. Woonborg (dhr. J. Dijk)**
Zou eventueel betrokken kunnen worden bij planontwikkeling voor het centrum. Deel woningen (aan noordzijde Holtenweg) is toe aan renovatie. De huizen het dichtst bij supermarkt/bakker nog niet. Zal hierin niet de trekker van het proces zijn, maar is bereid om mee te werken in het planproces.

- Takens Mode (dhr. Takens)
Winkel op Westerstraat 11 met veel vaste klandizie. Heeft nu nog alleen mode, en geen woninginrichting meer. Wil investeren in vernieuwing van de onderneming met andere uitstraling. Ziet ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied tussen zijn bedrijf en de locatie van de supermarkt.
- Drogisterij Dekker (dhr. M. Dekker)
Vestiging sinds jaren op huidige locatie op hoek Raadhuisplein en Oude Asserstraat. Veel verandering door de veranderde verkeerssituatie. Is tevreden op huidige locatie, maar zou wel iets groter willen. Sluit eventuele verhuizing naar goede locatie niet uit. Dat zou bv. omgeving voormalige Doeland kunnen zijn.
- Slagerij Hilbrands (dhr. Hilbrands)
Ziet voor Vries bundeling van winkels als noodzaak tot overleven. Heeft zelf geen ambitie meer om mee te doen in nieuwe ontwikkelingen. Hij heeft geen opvolger en zal over enige jaren willen stoppen.
- Groep gemeente ambtenaren (diverse afdelingen)
Brandweer heeft slechts deel van terrein gemeentewerken in gebruik. Voldoet niet meer aan alle eisen, en een investering is binnen afzienbare tijd nodig. T.a.v. de marktmeester: de markt wil graag op huidige locatie blijven. T.a.v. multifunctionele accommodatie (mfa): discussie gaande over aan welke kant van de doorgaande weg in Vries de mfa zal komen. Een mogelijkheid is wellicht de huidige school op de hoek van de Holtenweg, die zal gaan fuseren naar een Brede School samen met de andere school in Vries op een nieuwe locatie.
- Fame / Berg Invest (dhr. Johan Fieten)
Berg Invest heeft contact met Stichting Woonborg en is bereid om risicovol te investeren in vastgoed, in overleg en samenwerking met Stichting Woonborg. Berg Invest heeft situatie rond bestaande supermarkt/ bakkerij Harms in beeld gebracht. Wil graag in projectteam de haalbaarheid nader in beeld brengen.