

Vries
Haalbaarheidsonderzoek
herstructurering centrum Broekhuis Rijs Advisering 2

Vries

Haalbaarheidsonderzoek herstructurering centrum

Opdrachtgever: 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 Broekhuis Rijs Advisering 3

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
Broekhuis Rijs Advisering 4

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. Broekhuis Rijs Advisering 5

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. Broekhuis Rijs Advisering 6

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 distributie-planologische 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. Broekhuis Rijs Advisering 7

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 Golff 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. Broekhuis Rijs

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

Broekhuis Rijs Advisering 9

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.

Broekhuis Rijs Advisering 11

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