

Gemeente Waadhoeke
Tav mevrouw Postma

datum: 3-2-2022

projectnummer: 2312.1121

onderwerp: projectvoorstel Actualisatie binnenstadsvisie Franeker en onderzoek optimalisatie supermarktstructuur

Geachte mevrouw Postma,

Op dinsdag 30 november hebben wij met u gesproken over het actualiseren van de binnenstadsvisie van Franeker en het uitvoeren van een onderzoek naar de gewenste supermarktstructuur van Franeker. Hierbij treft u ons voorstel aan.



Context

Binnenstadsvisie Franeker uit 2013

Een belangrijke bronpunt voor de binnenstad van Franeker is het parkeerterrein Leeuwarderweg met supermarkten Albert Heijn en Lidl. Om de relatie tussen dit bronpunt te vergroten, werd in de binnenstadsvisie ingezet op versterking van de ruimtelijk-functionele relatie door de Schoolsteeg. Circa 8 jaar later is de wens vanuit het binnenstadsmanagement dat de bezoekers de Dijkstraat gaan gebruiken als looproute, in plaats van de Schoolsteeg. Daarnaast is het landelijke 'centrum'-landschap de afgelopen jaren flink veranderd. Internetaankopen zijn substantieel toegenomen, koop- en consumeergedrag van consumenten is veranderd en de coronacrisis heeft grote invloed gehad de afgelopen twee jaar. Vanuit al deze ontwikkelingen is de behoefte ontstaan om de binnenstadsvisie uit 2013 te actualiseren.

Analyse marktruimte supermarkten uit 2021

Parallel aan de behoefte tot actualisatie van de binnenstadsvisie speelt een supermarkt-vraagstuk in Franeker. Medio 2021 heeft DTNP voor de gemeente Waadhoeke een onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte voor supermarkten in Franeker. Wij hebben geconstateerd dat de supermarktsector in Franeker momenteel rond het landelijk gemiddeld functioneert. Mede op basis daarvan trokken wij de conclusie dat er aanleiding bestaat nader onderzoek te doen naar mogelijkheden voor een optimalisatie van de supermarktstructuur, waarbij ontwikkelpotenties strategisch worden ingezet. Op welke locatie hebben supermarktontwikkelingen de grootste toegevoegde waarde?



Doel

De actualisatie van de binnenstadsvisie en een onderzoek naar de optimalisatie van de supermarktstructuur in Franeker hebben een duidelijke relatie met elkaar. Supermarkten zijn en blijven belangrijke publiekstrekker voor centrumgebieden, ook voor de binnenstad van Franeker. Tegelijkertijd moet ook geconstateerd worden dat door de huidige stedenbouwkundige en historische structuur van de binnenstad van Franeker, de situatie anders is dan in een gemiddeld centrum.

Dit vraagt derhalve om een integrale afweging, waarbij zowel aandacht is voor de functie van supermarkten voor de binnenstad, als het functioneren van supermarkten en de regionale aantrekkingskracht van Franeker.



Twee vraagstukken, één samengestelde benadering

Wij stellen voor beide vraagstukken gezamenlijk op te pakken. Werkzaamheden voor de binnenstadvisie en het supermarktvraagstuk zijn niet exact met een schaarstje te knippen. We stellen desondanks voor om de vraagstukken te scheiden wat betreft externe betrokkenheid: voor de actualisatie van de binnenstadvisie is het gewenst lokale kennis uit de binnenstad te gebruiken; het supermarktvraagstuk is primair een interne (ambtelijke) studie. We zullen derhalve ook twee losse rapporten opleveren.

Enerzijds vanwege het structuurbepalende karakter van supermarkten, anderzijds vanwege de externe betrokkenheid, stellen wij voor bij onze werkzaamheden eerst de focus te leggen op de analyse van en het onderzoek naar de gewenste optimalisatie van de supermarktstructuur. Door al wel vanaf de start ruimtelijk-functionele analyses van de binnenstad te maken en na te denken over kansen en knelpunten van de binnenstad, wordt de integraliteit tussen beide vraagstukken gewaarborgd.

Wij stellen voor om voor de werkzaamheden een projectgroep te vormen vanuit de ambtelijk betrokkenen van de gemeente. Met hen komen we een aantal keer bijeen om (tussentijdse) analyses en conclusies te bespreken. Deze projectgroep verruimen we met een of meer externe stakeholders (projectgroep+) op het moment dat de focus in het onderzoek meer verschuift naar de actualisatie van de binnenstadvisie.



Onderwerpen voor de supermarktstructuur

Voor het vraagstuk voor de supermarktstructuur bouwen we voort op ons onderzoek van medio 2021. We maken verdiepende analyses voor onder andere de huidige en potentiële nieuwe supermarktlocaties in Franeker, waarbij we aandacht hebben voor de ligging van de locaties in het stedelijk weefsel van Franeker, ten opzichte van elkaar en van de binnenstad, de bereikbaarheid vanuit Franeker en de regio, en de omvang en spreiding van supermarktlocaties over Franeker.

Vragen voor de binnenstadvisie

In de binnenstadvisie uit 2013 zijn onderstaande vragen beantwoord. Deze vragen worden nu opnieuw door ons beantwoord. Uitgangspunt daarbij is de binnenstadvisie uit 2013 te actualiseren waar nodig.

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Franeker eruit?
2. Hoe kan de functioneel-ruimtelijke structuur van de binnenstad worden beoordeeld, wat zijn sterke en zwakke punten?
3. Wat zijn relevante ontwikkelingen in vraag en aanbod (landelijk, regio, Franeker), welke kansen en bedreigingen zijn er?
4. Wat is de toekomstig haalbare functie (ambitieniveau) van de binnenstad, welke doelgroepen, omvang en samenstelling van het aanbod passen hierbij (programma)?

5. Wat is de gewenste afbakening en functioneel-ruimtelijke structuur van de binnenstad, passend bij het haalbare ambitieniveau en programma? Welke functie hebben de verschillende deelgebieden en eventuele ontwikkelingslocaties (gebiedsprofielen)?
6. Welke randvoorwaarden horen bij de verschillende gebiedsprofielen, wat betekenen deze voor de (huidige) verkeerstructuur, beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte?
7. Welke maatregelen zijn gewenst om tot realisatie te komen, welke rol hebben verschillende partijen (gemeente, eigenaren, ondernemers, etc.)?



Resultaat

Vanuit onze eerdere werkzaamheden zijn wij reeds goed bekend met de situatie in Franeker. Wij stellen voor analyses toe te spitsen op cruciale hoofdlijnen en onze aandacht vooral te richten op het proces (de te maken afwegingen en keuzes) en de visie zelf. Gestreefd wordt naar twee bondige en aansprekende rapportages waarbij resultaten zoveel mogelijk worden vertaald in kaarten, grafieken en foto's. Onnodige lange teksten worden zo voorkomen.



Werkplan

Wij stellen achtereenvolgens de volgende werkzaamheden voor:

- a. **Startoverleg projectgroep I** In het startoverleg lichten wij de door ons voorgestelde aanpak nader toe. Er worden afspraken gemaakt over beschikbare gegevens, onderzoeken, beleidsnota's en overige relevante informatie, voor zover nog niet in ons bezit. Relevante ontwikkelingen in en om Franeker en de beleidsmatige kaders worden doorgenomen. Er vindt een eerste inhoudelijke gedachtewisseling plaats over de mogelijk locaties voor een nieuwe supermarkt in Franeker. Er worden werkafspraken gemaakt over de uitvoering van het onderzoek (planning).
- b. **Observatie en deskresearch** De actuele situatie van de binnenstad, de locatie Albert Heijn/Lidl, de aanloop- en aanrijroutes naar de binnenstad, alle andere supermarktlocaties en de verschillende potentiële nieuwe supermarktlocaties, worden bekeken en beoordeeld. Tevens wordt gekeken naar de wijze waarop de verschillende (potentiële) supermarktlocaties optimaal kan worden aangesloten op de binnenstad. Beschikbaar onderzoeksmateriaal, beleidsnota's en overige informatie (trends en ontwikkelingen in de centrumgebieden) worden door ons bekeken. Ten behoeve van de analyse worden tabellen, grafieken en kaarten gemaakt.
- c. **Bezoekersonderzoeken** We stellen voor om drie verschillende bezoekersonderzoeken te houden. Het eerste onderzoek vindt plaats onder bezoekers van de binnenstad. Met een korte enquête onder bezoekers aan de binnenstad kan worden nagegaan waar bezoekers vandaan komen (postcode), wat het belangrijkste bezoekdoel is, hoe vaak zij de binnenstad van Franeker bezoeken, welk vervoermiddel zij gebruiken en waar de auto geparkeerd staat. We vragen tevens of en welke supermarkten zij tijdens hetzelfde moment hebben bezocht. Het tweede en derde onderzoek vindt plaats onder bezoekers van respectievelijk Albert Heijn/Lidl-supermarkt en Poiesz-supermarkt in de binnenstad. Na het verlaten van de supermarkten wordt bezoekers gevraagd naar hun postcode, vervoermiddel, of zij nog naar de binnenstad gaan of al geweest zijn, en of zij dan lopend gaan of de fiets/auto pakken.

Deze gegevens bieden gezamenlijk een goed beeld van de bezoekers en hun bezoek- en parkeergedrag, en bieden meetbare en vergelijkbare data over de relevantie van supermarkten voor de binnenstad van Franeker (mate van combinatiebezoek). De opzet en planning van de enquête worden in overleg met u vastgesteld. Op een weekdag en een zaterdag worden per dag en per locatie 150 bezoekers geënquêteerd, verspreid over de dag. Onze methode (beknopte enquête ter plaatse) levert een betrouwbaar beeld en een goede respons op. De resultaten worden verwerkt in overzichtelijke tabellen en grafieken.

- d. [Analyse resultaten](#) De resultaten van de bezoekersonderzoeken analyseren we. We beschouwen de potentiële supermarktlocaties in het licht van deze resultaten en onze conclusies op basis van onze observaties en deskresearch (stap b). We stellen een presentatie samen waarin we ingaan op de genoemde onderwerpen voor de supermarktstructuur.
- e. [Bespreking projectgroep II](#) De resultaten van onze eerste analyses worden, samen met de uitkomsten van het bezoekersonderzoeken, besproken met de projectgroep. Aan de hand hiervan voeren we onderling discussie en trekken we (voorlopige) conclusies over de mogelijke optimalisatie van de supermarktstructuur.
- f. [Bespreking portefeuillehouder](#) Een vergelijkbare bijeenkomst organiseren met de portefeuillehouder. We leggen de resultaten en voorlopige conclusies uit de projectgroep voor en toetsen op politiek bestuurlijk draagvlak.
- g. [Opstellen conceptrapport advies supermarktstructuur](#) De resultaten uit de twee voorgaande overleggen en ons advies voor de optimalisatie van de supermarktstructuur in Franeker verwerken we tot een conceptadviesrapport.
- h. [Bespreking en afronding adviesrapport supermarkten projectgroep III](#) Het rapport bespreken we met de projectgroep, zowel inhoudelijk als tekstueel en op vorm. Eventuele aanpassingen verwerken en we leveren het adviesrapport definitief op.
- i. [Nadere analyse binnenstad](#) Parallel aan stappen g en h maken we nadere analyses van de binnenstad. Daarbij houden we rekening met de conclusies uit de voorgaande stappen ten aanzien van potentiële supermarktlocaties en optimalisatie van de supermarktstructuur. Specifieke gevolgen voor de binnenstad (bijvoorbeeld trekkracht en routing), brengen we in beeld. Eventuele op te lossen knelpunten en/of te maken keuzes komen in beeld. In dit stadium worden de vragen 1 t/m 3 grotendeels en 4 t/m 6 verkennend beantwoord. Voor de bespreking met de eerste uitgebreide projectgroep⁺ stellen we een presentatie samen.
- j. [Bespreking projectgroep⁺ IV \(binnenstad\)](#) In dit eerste overleg met de grotere projectgroep zoomen we specifiek in op de binnenstad (zie stap i). We besteden vooral aandacht aan hetgeen er sinds 2013 is veranderd in de binnenstad (in welke delen was er bijvoorbeeld grote dynamiek?) en welke veranderingen er de komende jaren te verwachten zijn. Onze analyses delen we met de aanwezigen en reflecteren daar gezamenlijk op. Welke aanpassingen aan de binnenstadsvisie zijn nodig gelet op de verander(en)de omstandigheden? Welke consequenties hebben die aanpassingen?
- k. [Opstellen conceptrapport](#) We stellen een conceptrapport op van de geactualiseerde binnenstadsvisie. We gaan daarbij onder andere in op de actuele lokale en regionale context (o.a. feiten en cijfers over vraag en aanbod), actuele trends en ontwikkelingen, de gevolgen daarvan voor de binnenstad van Franeker en de (aangepaste) functioneel-ruimtelijke visie op de binnenstad. Het rapport wordt voorzien van kaarten, grafieken en foto's, zodat een overzichtelijk en prettig leesbaar rapport ontstaat.

- l. [Bespreking projectgroep* V \(binnenstad\)](#) Het conceptrapport wordt opgestuurd en besproken met de projectgroep. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de inhoudelijke conclusies als de wijze van formulering in de rapportage.
- m. [Afronding en levering](#) Naar aanleiding van de laatste bespreking wordt het rapport afgerond en digitaal (pdf) geleverd.



Opties

Desgewenst wordt het onderzoek uitgebreid met één of meer van de volgende opties:

- i. [Presentatie\(s\)](#) Desgewenst worden de resultaten van het onderzoek een of meer keren gepresenteerd aan nader te bepalen doelgroep(en). Te denken valt hierbij aan ondernemers uit de binnenstad, het college van B&W en/of de gemeenteraad. Hiertoe worden de onderzoeksresultaten tot dan toe bewerkt tot een presentatie. Na de presentatie(s) is er ruimte voor vragen en discussie.
- ii. [Extra overleg](#) Desgewenst vindt extra overleg plaats met de projectgroep en/of met andere partijen. Gedacht kan worden aan de verantwoordelijke wethouder(s), maar ook aan externe partijen (initiatiefnemers, eigenaren, ondernemers).



Projectteam en planning

Het onderzoek zal worden uitgevoerd onder leiding van Tycho Wissink. Hij heeft eerder ook voor onderzoek naar de marktruimte voor supermarkten uitgevoerd en is daardoor al goed bekend met de lokale context. Het projectteam wordt verder aangevuld met een ervaren ruimtelijk-economisch/stedenbouwkundig adviseur.

We gaan uit van een hybride proces, waarbij ongeveer de helft van de bijeenkomsten online is en de andere helft fysiek. De totale doorlooptijd bedraagt circa 4 à 5 maanden vanaf het startoverleg.



Tot slot

Wij hopen u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Desgewenst zijn wij graag bereid hierover nader met u van gedachten te wisselen en/of het voorstel verder aan uw wensen aan te passen.


Met vriendelijke groet,

Ward Frielink
DTNP

