



Nieuwe inzichten, meer kansen.

Herinrichting/Revitalisering Oosterwolde centrum en Venekoten noord (in hoofdlijnen)



In opdracht van:
OoststellingwerfsBelang

Samengesteld door:
Ruurd Slager
Ijp van der Veen
Wolter Donker
Roel de Boer
(commissieleden OoststellingwerfsBelang)

Inhoudsopgave

Inleiding	blz. 3
Het plangebied	blz. 3
Doelstelling	blz. 3
Aangetroffen problemen	blz. 4
Feiten, kansen en mogelijkheden uit de markt	blz. 5
Conclusie	blz. 7

Inleiding.

Nu de subsidietoewijzing voor Oosterwolde Centrum-Venekoten Noord rond is, is het de hoogste tijd dat er plannen voor dit gebied beschikbaar komen.

Deze zijn onvoldoende aanwezig of voor zover er al aan gewerkt is, gebaseerd op minder realistische uitgangspunten of te dure plannen die niet realiseerbaar zijn in de huidige crisisperiode.

Omdat Ooststellingwerfs Belang in het verleden over de herinrichting van deze gebieden een duidelijke visie heeft geventileerd, is er uit deze partij een commissie gevormd, die plannen, mogelijkheden en doelstellingen voor een integrale aanpak van het totale gebied heeft onderzocht.

De hoofdlijnen van dit onderzoek zijn in dit rapport vastgelegd.

Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met:

Het bestuur van de Commerciële Club Ooststellingwerf, het bestuur van Oosterwolde Promotion, vertegenwoordigers van Fryslan projecten (eigenaar terrein Jonge Poerink) en vertegenwoordigers van Bouwbedrijf J. de Jong .

Tevens is overleg gevoerd met portefeuillehouders, wethouder De Boer en burgemeester Oosterman.

Het plangebied.

Wat de commissie betreft wordt het plangebied omsloten door de volgende wegen: Hoogengaardelaan, Bareldsburglaan, 13 Aprilstraat, Oerkampweg/ Drie Stellingenweg, Hornleger, Venekoterweg en Houtwal/Molenweg.

Doelstelling.

Het oplossen van wezenlijke problemen, het scheppen van uitbreidingsmogelijkheden voor supermarkten en andere winkels met ruim voldoende parkeerfaciliteiten alsmede het realiseren van betere mogelijkheden voor andere bedrijven die daar behoefte aan hebben.

Daarbij moet de blik ook duidelijk op de toekomst zijn gericht.

Voorkomen moet worden, dat er onnodig drempels worden opgeworpen voor bedrijven die zich in Oosterwolde wensen te vestigen.

Het geheel aantrekkelijker, klantvriendelijker en beter bereikbaar te maken waardoor er meer aantrekkingskracht zal uitgaan van het totale winkelcentrum Oosterwolde.

Aangetroffen problemen.

Zowel bij onze burgers als bij de ondernemers wordt de toestand van het onroerend goed Jonge Poerink als hopeloos ervaren. Nummer één op de ranglijst van problemen.

Op een nagenoeg gelijkwaardige plaats mag de parkeer problematiek binnen of bij ons winkelcentrum zich verheugen. Oorzaak van dit probleem is de aanwezigheid van drie en wellicht binnenkort vier supermarkten en twee grootwinkelbedrijven in samenhang met de andere bedrijven in dit gebied.

Het parkeerterrein dat qua capaciteit enig soelaas zou kunnen bieden, ligt achter de 13 Aprilstraat.

Dit ligt echter te excentrisch en er zijn geen logische looplijnen naar het winkelgebied. Deze onlogische situatie wordt nog eens versterkt door de situering van het zogenaamde markante gebouw aan de zuidzijde van de Stationsstraat, waardoor een logisch winkelgebied te vroeg op visuele wijze wordt afgesloten.

Mede door dit gebouw en een verkeerde invulling van het door Lidl gebruikte pand, is het gebied rondom snackbar New York en de daarachter gelegen horecagelegenheid van het busstation tot een dood plein geworden.

De winkels en de kantoren aan de overzijde van de 13 Aprilstraat, Scapino, voormalige Friesland Bank, Ramkema, etc., hangen er letterlijk maar wat bij.

Tussen het gebouw van Jonge Poerink en de vaart(Houtwal) ligt een gebied dat onvoldoende tot ontwikkeling is gebracht.

Aan de Bergweg staat de voormalige "mindervalidenwerkplaats". Dit gebouw is eigendom van de gemeente en wordt gebruikt voor doeleinden die niet plaatsgebonden zijn.

Aan de andere zijde van de Bergweg is het bedrijf van de Dengo gevestigd. Dit bedrijf heeft daar geen uitbreidingsmogelijkheden.

Naast de Dengo staat de voormalige tramremise, in eigendom van Arriva. Dit gebouw wordt niet meer gebruikt en kan daarom gemakkelijk uitgroeien tot een tweede rotte kies in het gebied van Venekoten Noord.

Tegenover deze remise aan de overzijde van de 13 Aprilstraat treffen we een voor het oog redelijk nette façade aan.

Echter vooral aan de achterzijde van de aldaar gevestigde bedrijven, de kringloopwinkel, schildersbedrijf Dijkstra en aannemers- en transportbedrijf Oenema, treffen we een uiterst rommelige situatie aan, die eigenlijk het begin vormt van het verloederde industriegebied Venekoten Noord.

Feiten , kansen en mogelijkheden uit de markt.

Aldi streeft een vestiging in Oosterwolde na. Zij voert daartoe onderhandelingen met de projectontwikkelaar van de voormalige Rabobank aan de Hoogengaardelaan. Aankoop en herinrichting van het terrein van het naastgelegen pand van Drukfast door genoemde projectontwikkelaar, zou voor enige uitbreiding van de parkeervoorzieningen kunnen zorgen. C1000 heeft in de detailhandelsvisie aangegeven mede door de parkeerproblematiek te willen verkassen.

Action heeft aangegeven voor het uitleggen van haar nieuwe formule aanzienlijk meer ruimte nodig te hebben.(1000 tot 1200 m²).Omdat een dergelijke ruimte thans binnen het centrum niet beschikbaar is, heeft dit bedrijf gedreigd Oosterwolde te verlaten.

Logistieke en parkeerproblemen vormen voor Lidl aanleiding te willen uitbreiden en/of te verplaatsen.

Gezien de formule die bepaalde bedrijven hanteren, zitten ze qua ruimte wel erg krap in de jas.

Bij opleving van het winkelcentrum zullen ook deze bedrijven met uitbreidingsplannen komen.

Fryslan-projecten is eigenaar van het perceel van Jonge Poerink. Deze projectontwikkelaar is bereid de bouwvallen van dit bedrijf af te breken, de grond te saneren en het geheel weer bouwrijp te maken voor industriegebied . Dengo heeft belangstelling voor deze locatie.

In ruil daarvoor wordt medewerking gevraagd van de gemeente voor het uitplaatsen van 2 supermarkten naar het gebied van Dengo/Arriva.

Bouwbedrijf De Jong uit Oosterwolde heeft tezamen met een stedenbouwkundig bedrijf plannen ontwikkeld voor het gebied Snellingerdijk - 13 Aprilstraat. Daarbij moet gekeken worden of het gebied Bareldsburgslaan -Snellingerdijk ook kan worden meegenomen.

Door twee supermarkten vanuit het centrum te verplaatsen naar het Arriva/Dengo-gebied, ontstaat minder parkeerdruk bij de huidige winkelcentra en komt er ruimte vrij voor andere bedrijven. In samenhang hiermee worden de puinhopen van Jonge Poerink opgeruimd.

Dit nieuwe winkelcentrum moet worden voorzien van een ruim parkeerterrein en een gebied voor lang parkeren.

Door kleinere eventueel ambachtelijke winkels te huisvesten in het huidige Lidl gebouw, zodanig dat de in/uitgang alsmede de etalages aan de zijde van de 13 Aprilstraat worden gesitueerd, wordt het terrein rond snackbar New York ook levendiger.

Om het gebied tussen de Lidl en de Poeisz aantrekkelijker te maken, dient dit een facelift te ondergaan.

Om te voorkomen dat Action met haar bedrijf uit Oosterwolde vertrekt, dient met spoed te worden onderzocht of een tijdelijke uitplaatsing van dit bedrijf mogelijk is.

Om een goede verbinding te maken tussen de Stationsstraat en het nieuwe winkelgebied (Arriva terrein) dient daar een boulevard met veel "smoel" te worden aangelegd. Langs deze boulevard moeten mogelijkheden worden geschapen voor markthandel (Vietnamese loempia's, visboer etc.) Ook de donderdagmarkt kan hier naar toe verplaatst worden.

Daarnaast zal van wezenlijk belang zijn een goede aan- en afvoerroute voor gemotoriseerd verkeer van en naar het winkelcentrum te realiseren. Naar onze mening zal de Zoltstede hiertoe ingericht kunnen worden met een rotonde-aansluiting op de Venekoterweg. De Zoltstede zal dan verlengd moeten worden tot de 13 Aprilstraat.

Onderzocht moet worden of deze straat eventueel kan worden aangesloten op een nieuw aan te leggen rotonde op de kruising Oerkampweg- 13 Aprilstraat.

De Houtwal vanaf de gebouwen jonge Poerink tot kruising Houtwal-Venekoterweg dient dan voor gemotoriseerd verkeer te worden afgesloten. Mogelijk kan van deze strook een (recreatief) verblijfsgebied in samenhang met de Opsterlandse Compagnonsvaart worden gemaakt.

Onderzocht dient te worden of het gebied ten noorden van de Hornleger kan worden ingericht voor wonen en werken. Verder moet worden onderzocht of het wenselijk is om een gedeelte in te richten voor woningbouw (eventueel tussen Drie Stellingenweg en Oerkampweg).

Voorts lijkt het ons verstandig om te onderzoeken of Fryslan projecten het gebied van de voormalige mindervalidenwerkplaats aan de Bergweg mee wil nemen in de plannen voor Arriva/Dengo. In ruil daarvoor kan de gemeente een gedeelte van het Jonge Poering gebied opeisen voor het plaatsen van een nieuwe brandweergarage.

Het oude industriegebied Venekoten Noord dient zodanig te worden opgeknapt , dat het weer aantrekkelijk wordt voor bedrijven om zich daar te vestigen.

Conclusies.

Op hoofdlijnen hebben wij hierbij aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor dit gebied.

Wij zijn van mening dat er voldoende kansen zijn om goede plannen te ontwikkelen, waarbij private partijen de kar willen trekken en de gemeente een faciliterende rol kan gaan vervullen.