

Advies centrumvoorzieningen Harkstede

BRDG advies

Disclaimer

De informatie uit het advies dient uitsluitend ter ondersteuning en advisering van de opdrachtgever. De in dit rapport opgenomen analyses, scenario's en aanbevelingen zijn bedoeld om de besluitvorming te faciliteren voor het ruimtelijk perspectief van de Toekomstvisie Hart voor Harkstede. De uiteindelijke afwegingen, strategische keuzes en besluiten liggen nadrukkelijk bij het bestuur.



HARKSTEDE

Harkstede

Advies centrumvoorzieningen



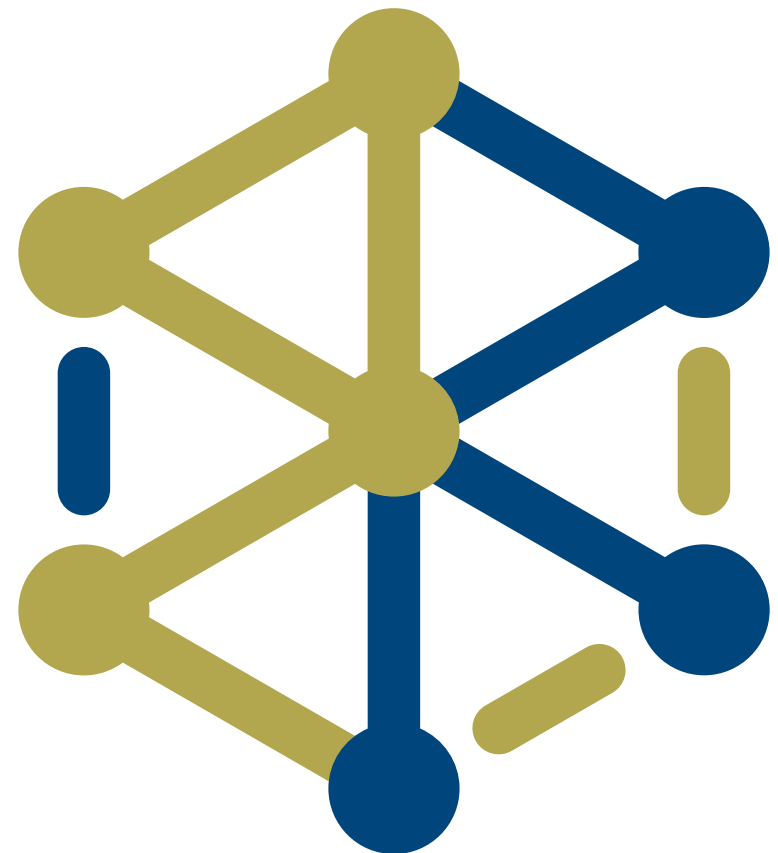
Colofon

Opdrachtgever:
Projectnummer:
Datum:

Gemeente Midden-Groningen
1125.583
12-1-2026

Concept

BRDG Advies
Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl



Inhoud

1	Introductie	4
	1.1 Inleiding	4
	1.2 Vraagstelling	4
	1.3 Leeswijzer	4
2	Branchering	5
	2.1 Huidige situatie	5
	2.2 Vergelijking andere kernen	5
3	Ontwikkelingen	8
	3.1 Bevolkingsontwikkeling	8
	3.2 Toekomstvisie Hart voor Harkstede	9
4	Fasegewijze aanpak centrum met branchering	10
5	Randvoorwaarden	14



1 - Introductie

1.1 Inleiding

Harkstede ligt in de gemeente Midden-Groningen, tegen de grens aan met de gemeente Groningen. Bepaalde ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van Meerstad, zorgen ervoor dat het nodig is om te onderzoeken hoe centrumfuncties gekoppeld kunnen worden aan een nieuw hart voor Harkstede. De gemeente Midden-Groningen, de huidige inwoners en de ondernemers willen dat Harkstede ook in de toekomst een mooi dorp blijft met een dorps karakter. Het moet er prettig wonen, werken en leven zijn. Voor een blik in de toekomst is de toekomstvisie 'Hart voor Harkstede' voor 2050 opgesteld.

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor de (semi)commerciële functies in het toekomstige centrum van Harkstede heeft de gemeente Midden-Groningen aan BRDG Advies gevraagd om een compact advies te geven op het centrum. Hierbij dient de nadruk te liggen op de mogelijkheden voor de detailhandel.

1.2 Vraagstelling

De centraal te beantwoorden vraag luidt als volgt:

"Hoe zal het toekomstige (winkel)centrum van Harkstede eruit moeten zien; welke branches moeten hierin vertegenwoordigd zijn en hoe dient omgegaan te worden met de reeds aanwezige winkels in Harkstede?"

Enkele sub-vragen die hierbij ook beantwoord worden zijn de volgende:

1. Welke overige voorzieningen en functies zijn in het centrum gewenst?
2. Is een fasering voor het nieuwe centrum gewenst en hoe kan deze er uit zien?
3. Aan welke randvoorwaarden moet een nieuw centrum voor Harkstede voldoen?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige branching weergegeven. Niet alleen Harkstede wordt belicht, maar ook enkele omliggende plaatsen met een soortgelijke omvang komen aan bod om een vergelijking te maken. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste (demografische) ontwikkelingen getoond die invloed hebben op de toekomstige positie van Harkstede. Hoofdstuk 4 gaat in op een mogelijke gefaseerde aanpak van een nieuw centrum. Hoofdstuk 5 sluit af met de randvoorwaarden waar bij een nieuw centrum rekening gehouden moet worden.



2 - Branchering

2.1 Huidige situatie

Momenteel is in Harkstede een beperkt winkelaanbod aanwezig. Er is één PLUS-supermarkt met een inpandige slijterij aan de Hoofdweg. Andere winkels aan de Hoofdweg zijn de Marskramer en een bloemist/woonwinkel. Aan de Bieleveldslaan, ver buiten het centrumgebied, zit een fietsenwinkel. Overig winkelaanbod is in Harkstede niet aanwezig. Horecagelegenheden liggen verspreid door het dorp. Het gaat bijvoorbeeld om een Chinees restaurant/cafetaria en een grillroom. Dienstverleners, zoals kappers, zijn ook op meerdere locaties gevestigd. Overige voorzieningen bestaan onder andere uit een huisarts, een tandarts, een praktijk voor fysiotherapie, MFA De Borgstee (basisscholen, kinderopvang, bibliotheek, sporthal), Ons Hertenkamp (theehuis, speeltuin, kinderboerderij) en Sportpark Harkstede.

Uit het Koopstromenonderzoek Groningen blijkt dat er een forse fysieke koopkrachtafvloeiing is naar andere kernen in de omgeving. Het is zeer aannemelijk dat veel inwoners uit Harkstede hun dagelijkse, recreatieve en doelgerichte aankopen¹ in Hoogezand en in de stad Groningen doen. De koopkrachttoevloeiing naar Harkstede is juist relatief laag ten opzichte van andere kernen in de gemeente. Zo liggen de toevloeiingspercentages in bijvoorbeeld Siddeburen en Zuidbroek hoger dan in Harkstede. De relatief hoge afvloeiing en relatief lage toevloeiing zijn goed te verklaren gezien het beperkte winkelaanbod in Harkstede.

¹ Dagelijkse aankopen = supermarkt, vers speciaalzaak, drogist etc. Recreatieve aankopen = mode, huishoudelijk, luxe etc. Doelgerichte aankopen = woonwinkel, fietsenzaak, bloemist.

2.2 Vergelijking andere kernen

Een vergelijking van Harkstede met soortgelijke nabijgelegen plaatsen geeft een beeld van het verschil in het voorzieningenaanbod en de positie van elke plaats. In dit geval wordt een vergelijking gemaakt met iets grotere en iets kleinere plaatsen rondom Harkstede. Tabel 2.1 op de volgende pagina laat voor Harkstede, Ten Boer, Siddeburen, Zuidbroek en Schildwolde het aantal inwoners, het aantal verkooppunten binnen de detailhandel en horeca en de totale vierkante meter winkelvloeroppervlakte binnen de detailhandel en horeca zien. In tabel 2.2 wordt schematisch weergegeven welk type winkels aanwezig zijn in deze plaatsen. Het gaat om het totale winkelaanbod in de plaatsen en dus niet alleen om het aanbod in het centrum.

Het huidige winkelaanbod per plaats kan als volgt worden omschreven:

- **Harkstede:** een beperkt winkelaanbod met een supermarkt inclusief slijterij, een huishoudelijke winkel, een bloemist/woonwinkel en een fietsenwinkel (buiten het centrum).
- **Ten Boer:** een redelijk compleet dagelijks winkelaanbod met één supermarkt (inclusief slijter), meerdere vers speciaalzaken (bakker, slager en groenteboer) en een drogist. Aangevuld met niet-dagelijks winkelaanbod, zoals de Readshop, een modewinkel, een bloemist, een woonwinkel en een fietsenwinkel. Het grootste deel van deze winkels zit geclusterd aan het Koopmansplein.
- **Siddeburen:** een redelijk groot dagelijks winkelaanbod, maar minder uitgebreid dan in Ten Boer. Zo is er in Siddeburen geen aparte groenteboer of tabak/lectuurwinkel. Het aanvullende niet-dagelijkse winkelaanbod is echter groter met bijvoorbeeld modewinkels, een schoenenzaak, een juwelier en een huishoudelijke winkel. Veel winkels liggen aan de Hoofdweg: deels geclusterd bij elkaar en deels verspreid langs de weg.
- **Zuidbroek:** een redelijk dagelijks winkelaanbod aangevuld met enkele niet-dagelijkse winkels. Als enige plaats zijn hier twee supermarkten gevestigd (ALDI en PLUS) en is er een visboer aanwezig.
- **Schildwolde:** een beperkt winkelaanbod met één supermarkt passend bij de omvang van de plaats. Opvallend is de aanwezigheid van een dierenspeciaalzaak en een drogisterij/lectuur combinatie.

In alle plaatsen is dus nog een supermarkt (inclusief slijterij) en een bloemist aanwezig. Het kunnen functioneren van modische winkels, zoals in Siddeburen, heeft vooral te maken met het reeds lange tijd hier al aanwezig zijn van deze (familie)zaken.



Tabel 2.1: Aantal inwoners, aantal VKP en m² WVO per plaats

	Harkstede	Ten Boer	Siddeburen	Zuidbroek	Schildwolde
Aantal inwoners	3.065	4.615	3.245	3.525	1.595
Aantal VKP	7	17	25	18	6
m ² WVO	2.210	3.371	3.915	3.833	1.470

Tabel 2.2: Aanwezige winkels per plaats

Type winkel	Harkstede	Ten Boer	Siddeburen	Zuidbroek	Schildwolde
Supermarkt	PLUS	PLUS	Poiesz	Poiesz, ALDI	PLUS
Bakker					
Slager					
Slijter					
Groente-/fruitboer					
Kaasboer					
Visboer					
Tabak/lectuur					
Drogist					
Modewinkel					
Schoenenwinkel					
Juwelier					
Huishoudelijke winkel					
Bloemist					
Woonwinkel					
Fietsenwinkel					
Dierenwinkel					

Voor de kern Harkstede kan dus geconcludeerd worden dat het huidige dagelijkse winkelaanbod beperkt is. In vergelijking met andere plaatsen valt op dat er bijvoorbeeld geen vers speciaalzaken (bijvoorbeeld een bakker, slager, groenteboer) of een volwaardige drogist aanwezig zijn. Het (iets) grotere Ten Boer, Siddeburen en Zuidbroek hebben allen een aanzienlijk groter winkelaanbod.

Ook het aanvullende niet-dagelijkse winkelaanbod is relatief beperkt met een huishoudelijke winkel, bloemen/woonwinkel en fietsenwinkel. Op basis van het aanbod in de andere plaatsen zou verwacht mogen worden dat ook in Harkstede wat meer winkels zouden zijn. Daarnaast zijn de huidige winkels niet in elkaars directe nabijheid gevestigd, waardoor er in feite geen sprake is van een duidelijk centrumaanbod.

Naast de winkelfuncties zijn verspreid door het dorp ook meerdere overige functies aanwezig die een positie zouden kunnen krijgen in een nieuw centrum van Harkstede. Het gaat dan om een enkele horecazaken, dienstverleners en medische functies.

3 - Ontwikkelingen

3.1 Bevolkingsontwikkeling

Inwonersontwikkeling Harkstede

In de woonvisie Midden-Groningen 2024-2030 uit juli 2024 is voor Harkstede een behoefte aan circa 85 à 110 nieuwe woningen aangegeven. Dit betekent dat er tot 2030 sprake zal zijn van een beperkte groei van de bevolking met naar inschatting ruim 200 nieuwe inwoners. In de woonvisie wordt Harkstede ook na 2030 als groeikern voor wonen gezien. De ontwikkeling van Meerstad zal echter veel meer van invloed zijn op het inwonertal en de voorzieningenstructuur van Harkstede.



Inwonersontwikkeling Meerstad

In de 'Agenda voor de Toekomst: Plangebied Meerstad 2050'² wordt gesproken over 'Harkstede aan het water': inwoners van Harkstede zien het nieuwe deel van Meerstad als uitbreiding van het dorp Harkstede. Over Harkstede aan het water wordt het volgende vermeld:

"Aan de noordkant van het dorp Harkstede wordt een nieuwe, dorpse wijk ontwikkeld, gelegen aan het Woldmeer. [...] Brede groenstroken zorgen ervoor dat de nieuwe wijk op afstand komt te liggen van de lintbebouwing van de Hoofdweg en de Hamweg. [...] Ter plaatse van het huidige centrum van Harkstede is de nieuwe wijk verbonden met het hart van Harkstede. Hier is het mogelijk om een insteekhaventje te maken voor het bestaande dorp. [...] De nieuwbouw aan het Woldmeer biedt de mogelijkheid om het draagvlak voor voorzieningen in Harkstede te vergroten.

De totale woonopgave voor Harkstede-Meerstad wordt ingeschat op zo'n 1.000 à 2.100 woningen. Momenteel ligt de nadruk op twee andere deelgebieden, namelijk De Eems en Grunopark/De Wierden. De ontwikkeling van Harkstede aan het water zal dus pas op de langere termijn gebeuren.

Bij de ontwikkeling van Meerstad wordt ervan uitgegaan dat nieuwe bewoners van deze wijk (die zich vestigen aan de zuidkant van het Woldmeer) zoveel mogelijk gebruik gaan maken van de bestaande voorzieningen. Het draagvlak voor alle type voorzieningen (winkels, horeca, zorg, sport, educatie et cetera) wordt daarmee fors vergroot.

² Agenda voor de Toekomst: Plangebied Meerstad 2050 (Bureau Meerstad & West 8 landscape & urban design architecture, juni 2022)

3.2 Toekomstvisie Hart voor Harkstede

In de integrale, ruimtelijke visie 'Hart voor Harkstede' zijn de hoofdlijnen voor de toekomstplannen voor Harkstede en omgeving vastgelegd. Vanwege de ontwikkelingen in Meerstad wordt een gebied zonder gemeentegrenzen beoogd, waarbij niet gesproken wordt over Harkstede-Meerstad, maar over Harkstede aan de meren. Enkele ambities zijn:

- Het behouden van het dorpse karakter en de herkenbaarheid van het historische bebouwingslint;
- Aansluiten op het omliggende landschap met een stevige groenstructuur, zones voor natuurontwikkeling en verbindingen met de meren en natuurgebieden;
- Het creëren van een levendig dorpshart met een volwaardig voorzieningenniveau en ruimte voor verschillende manieren van ontmoeten;
- Het maken van een sterke, ruimtelijke verbinding tussen MFA De Borgstee en het Woldmeer via het dorpshart.
- Het bieden van mogelijkheden voor recreatie met een aantrekkelijke dorpshaven.
- Het stimuleren van verschillende manieren van ontmoeten, spelen, sporten en educatie.

4 - Fasegewijze aanpak centrum met branchering

De uiteindelijke ontwikkeling van Meerstad omvat nog een vrij lange periode met daarbinnen vanzelfsprekend diverse nog te nemen keuzes en beslissingen. De forse dynamiek in de detailhandel maakt dat het op dit moment niet eenvoudig is om te voorspellen hoe te komen tot een uiteindelijk goed centrum. Toch gaan we hier een poging wagen op basis van enkele belangrijke uitgangspunten.

In eerste instantie maken we een inschatting van het inwonertal van de kern Harkstede voor de periode 2025-2050. Kijkende naar de planning voor Meerstad zou de ontwikkeling van het aantal woningen, en daarmee het aantal inwoners, er uit kunnen zien zoals in tabel 4.1 is weergegeven. Uitgangspunt bij de berekening is 2 personen gemiddeld per woning.

Tabel 4.1: Inschatting inwonertal Harkstede 2025-2050

	Extra woningen	Extra inwonertal	Totaal inwonertal
2025	-	-	3.000
2030	100	200	3.200
2035	500	1.000	4.000
2040	1.000	2.000	5.000
2050	2.000	4.000	7.000

De groei van het aantal inwoners zal naar verwachting pas na 2030 echt vorm gaan krijgen. Het zou verstandig zijn om, alvorens een nieuw centrum voor Harkstede te creëren, op deze schaalgroei na 2030 te wachten. We snappen echter dat de huidige noodzakelijke investering in een nieuwe supermarkt aanleiding is om nu een eerste stap te maken naar een nieuw centrum voor Harkstede.

Kijkende naar de ingeschatte groei van het inwonertal denken we dat het verstandig zou zijn om het centrum gefaseerd te laten groeien in 3 fasen. Het eindbeeld vertalen we naar een indicatieve maatvoering waardoor er nu reeds sprake kan zijn van voldoende ruimte reservering voor het uiteindelijk centrum van Harkstede.

Achtereenvolgens gaan we in op de ontwikkeling van het nieuwe centrum in 2030 (fase 1 gereed), in 2040 (fase 2 gereed) en uiteindelijk in 2050 (fase 3 gereed).

Fase 1

Met de kennis van nu kunnen we voor de drie fasen een distributieplanologische berekening maken voor het dagelijkse aanbod, het recreatieve aanbod en het doelgerichte aanbod. Voor 2030 wordt de distributieve berekening weergegeven in tabel 4.2. De berekende getallen zijn afgerond naar hele eenheden.

Tabel 4.2 Distributieve berekening voor centrum Harkstede 2030

Kern Harkstede 2030	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Omzet per hoofd	€ 2.954	€ 1.053	€ 1.278
Inw. Harkstede	3.200	3.200	3.200
Koopkrachtbinding	70,0%	10,0%	15,0%
Omzet verzorgingsgebied	€ 6,6 mln	€ 335.000	€ 615.000
Koopkrachtoevloeiing	10,0%	5,0%	5,0%
Omzet toevloeiing	€ 735.000	€ 20.000	€ 30.000
Totale omzet	€ 7,4 mln	€ 355.000	€ 645.000
Vloerproductiviteit	€ 7.714	€ 2.275	€ 1.435
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	950	150	450

De distributieve berekening geeft een indicatieve marktruimte voor detailhandel aan van in totaal 1.550 m² winkelvloeroppervlak (WVO). In de vertaling naar bruto vloeroppervlak (BVO) komt dit neer op ongeveer 1.900 m². De invulling, qua branchering, zou er dan als volgt uit kunnen zien:

- Supermarkt met slijterij 1.500 m² bvo
- Bloemist 150 m² bvo
- Huishoudelijke artikelen 400 m² bvo
- Drogist 250 m² bvo

De maatvoering van de supermarkt is, op basis van de distributieve berekening wat aan de ruime kant. Het belang van een supermarkt met een ruime maatvoering is naar onze mening op dit moment noodzakelijk en verantwoord, omdat een full-service supermarkt met een maatvoering kleiner dan 1.200 m² bvo het in de concurrentiestrijd met de omliggende supermarktaanbieders erg moeilijk gaat krijgen. Daarnaast sorteert deze maatvoering voor op de gewenste groei na 2030.

Een goede optie kan zijn om aan het begin van de ontwikkeling van een centrum de ruimte voor een supermarkt op de uiteindelijke grootte te realiseren en delen van de uiteindelijke supermarkt in eerste instantie te verhuren in kleinschaligere units. Zo wordt voorkomen dat de doorgroei van de supermarkt lastig of onmogelijk wordt.

Naast de winkelfunctie kunnen ook enkele andere centrumfunctie worden toegevoegd. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Kapper 100 m² bvo
- Horecazaak 200 m² bvo
- Sportschool 400 m² bvo
- Overig (schoonheidssalon, pedicure etc.) 100 m² bvo

Uitgaande dat 50% van de overige functies kan worden toegevoegd betekent dit dat er in totaal een centrum van ongeveer 2.700 m² kan worden gerealiseerd.

Bij een functioneel programma zoals hier omschreven hoort een parkeerbehoefte die eveneens in maatvoering kan worden uitgedrukt. Voor het dagelijkse aanbod gaan we uit van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor de overige meters van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor fase 1 zou dit betekenen dat er ongeveer 85 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In de ruimtereservering houdt dit in dat er sprake is van ongeveer ruim 2.100 m² aan parkeren.

In totaal vraagt fase1 dan om afgerond een kleine 5.000 m².

Fase 2

In het jaar 2040 hebben we ingeschat dat het inwonertal van Harkstede (incl. nieuwe deel Meerstad) inmiddels is gegroeid naar ongeveer 5.000. Een dergelijk inwonertal vraagt om een schaa sprong in voorzieningen en kan een volgende fase voor het centrum van Harkstede inluiden. Op basis van een distributieve berekening voor 2040 kan worden afgeleid dat er op dat moment ruimte is voor ongeveer 2.500 m² wvo, Tabel 4.3 geeft de distributieve rekensom weer.

Tabel 4.3 Distributieve berekening voor centrum Harkstede 2040

Kern Harkstede 2040	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Omzet per hoofd	€ 2.954	€ 1.053	€ 1.278
Inw. Harkstede	5.000	5.000	5.000
Koopkrachtbinding	70,0%	10,0%	15,0%
Omzet verzorgingsgebied	€ 10,3 mln	€ 525.000	€ 960.000
Koopkrachttoevloeiing	10,0%	5,0%	5,0%
Omzet toevloeiing	€ 1,1 mln	€ 30.000	€ 50.000
Totale omzet	€ 11,5 mln	€ 555.000	€ 1,0 mln
Vloerproductiviteit	€ 7.714	€ 2.275	€ 1.435
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	1.500	250	700

De distributieve berekening geeft een indicatieve marktruimte voor detailhandel aan van in totaal 2.450 m² winkelvloeroppervlak (WVO). In de vertaling naar bruto vloeroppervlak (BVO) komt dit neer op ongeveer 3.000 m². De invulling, qua branchering, zou er dan indicatief als volgt uit kunnen zien:

- Supermarkt met slijterij 1.800 m² bvo
- Bloemist 150 m² bvo
- Huishoudelijke artikelen 400 m² bvo
- Drogist 250 m² bvo
- Bakker 150 m² bvo
- Modewinkel 200 m² bvo
- Lifestyle winkel 100 m² bvo

Naast de winkelfunctie kunnen ook extra andere centrumfunctie worden toegevoegd. Als het mogelijk is om, op dat moment, aan het water een horecavestiging te maken dan is dat een serieuze optie. In totaal gaan we voor deze fase uit van 800 m² bvo voor deze centrumfuncties.

In totaal betekent deze voorspelling dat het centrum doorgroeit en een maatvoering van ongeveer 3.800 m² bvo kan worden gerealiseerd. De maatvoering voor de bijbehorende parkeerbehoefte kan worden gekwantificeerd op ongeveer 110 parkeerplaatsen (2.750 m²).

In totaal vraagt het centrum in 2040 dan om circa 6.500 m².

Fase 3

Het uiteindelijke resultaat voor het centrum Harkstede kan rond 2050 naar verwachting worden gerealiseerd. De inschattingen worden hoe verder in de tijd we proberen te kijken natuurlijk steeds indicatiever. De schaa sprong van 5.000 naar 7.000 inwoners betekent dat er naar een eindbeeld van het centrum kan worden toegewerkt. In tabel 4.4 staat de indicatie distributieve berekening weergegeven.

Tabel 4.4 Distributieve berekening voor centrum Harkstede 2050

Kern Harkstede 2050	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Omzet per hoofd	€ 2.954	€ 1.053	€ 1.278
Inw. Harkstede	7.000	7.000	7.000
Koopkrachtbinding	70,0%	10,0%	15,0%
Omzet verzorgingsgebied	€ 14,5 mln	€ 740.000	€ 1,3 mln
Koopkrachttoevloeiing	10,0%	5,0%	5,0%
Omzet toevloeiing	€ 1,6 mln	€ 40.000	€ 70.000
Totale omzet	€ 16,1 mln	€ 780.000	€ 1,4 mln
Vloerproductiviteit	€ 7.714	€ 2.275	€ 1.435
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	2.100	350	1.000

Uit deze inschatting blijkt dat het centrum zou kunnen doorgroeien naar in totaal ongeveer 3.500 m². In de vertaling naar bruto vloeroppervlak (BVO) komt dit neer op ruim 4.000 m² bvo.

De supermarkt zou in dit geval een schaa sprong naar ruim 2.000 m² bvo kunnen maken en aanvullend kunnen enkele vers speciaalzaken worden toegevoegd aan de branchering. Ook een textiel super zou zijn entree kunnen maken met daarnaast bijvoorbeeld een woninginrichtingszaak.

Zoals eerder, bij fase 1 al opgemerkt, is het een denkrichting om meteen een bouwblok van 2.000 m² bvo te realiseren voor de supermarkt en delen eerst te verhuren. Hierdoor kan de supermarkt binnen dit blok doorgroeien en kunnen de kleinschaligere units in nieuwbouw op de juiste maat worden toegevoegd aan het centrum.

Bij kernen van de grootte van Harkstede maakt de ondernemer nog veel meer dan in grotere kernen de onderneming. Als een ondernemer, gedurende de komende jaren bijvoorbeeld een kleinschalige Hubo of dierenwinkel wenst te beginnen, dan moet dat natuurlijk kunnen.

De aanvulling vanuit de overige functies is bijzonder lastig in te schatten, maar we kunnen ons voorstellen dat, als het centrum zich goed profileert en qua branchering volledig is, de overige functies ook groeien naar een extra 500 m² bvo. In totaal vraagt het centrum dan om zo'n 5.000 à 5.500 m² bvo.

De maatvoering voor de bijbehorende parkeerbehoefte kan worden gekwantificeerd op ongeveer 150 parkeerplaatsen (3.750 m²).

In totaal vraagt het centrum in 2050 dan om ruim 9.000 m².

5 - Randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van een nieuw centrum zijn meerdere randvoorwaarden van belang. Afhankelijk van diverse keuzes die nog moeten worden gemaakt voor een nieuw centrum kunnen we hier een aantal essentiële voorwaarden benoemen. Randvoorwaarden die bepalend zijn voor het functioneren van een nieuw centrum zijn achtereenvolgens:

- Een overzichtelijke en eenvoudige bereikbaarheid van alle zijden voor alle verkeersmodaliteiten;
- Voldoende parkeergelegenheid vanaf het begin van de realisatie van het centrum; de parkeerplekken dienen ook voldoende maatvoering te hebben vanwege het vooral functionele karakter van het centrum;
- Er dient sprake te zijn van een duidelijke en heldere zichtbaarheid van het centrum vanaf de doorgaande route door Harkstede;
- De bevoorrading zal op een slimme wijze moeten worden opgelost; kruisende relaties tussen bevoorrading en bezoekers moet worden voorkomen en bevoorrading dient bij voorkeur inpandig plaats te vinden;
- De entrees van alle verszaken dienen zodanig nabij de entree van de supermarkt te worden ingetekend dat allen kunnen profiteren van de bezoekers aan de supermarkt;
- Vanaf fase 1 een zo volledig mogelijk en attractief dagelijks aanbod.

Enkele randvoorwaarden die ondersteunend kunnen zijn voor het functioneren van een nieuw centrum zijn bijvoorbeeld de volgende:

- Het aanleggen van logische en heldere looplijnen naar de entrees van alle functies;
- Een prettig verblijfsklimaat met veel groen en bankjes aan het water;
- Een fraaie stedenbouwkundige setting;
- Een jachthaven met terrassen nabij de entrees van de winkels.