

## Centrum Plan Zuidlaren

Dit plan is vrijblijvend opgesteld. Dit n.a.v. de oproep van u als gemeente Tynaarlo om mee te denken over het toekomstbestendig maken van het centrum van Zuidlaren. In dit plan is meegenomen dat u als gemeente eigenaar bent geworden van het voormalig PBH-terrein en deze aankoop graag rendabel te maken. Het woord rendabel is bewust gekozen in plaats van financieel winstgevend. In mijn ogen moet het goed inrichten van het centrum leidend zijn t.o.v. terugverdienen van gemaakte kosten/winst maken.

Verder is de verplaatsing van AH naar het voormalig PBH-terrein en de uitbreiding van de Jumbo op hun huidige locatie opgenomen om A; deze ondernemingen te laten renderen en B; een goede invulling van het centrum te creëren

Daarnaast is er verder gekeken dan alleen PBH-terrein/supermarktproblematiek. Het gaat ten slotte om het plan voor Zuidlaren centrum als geheel. Er is geen rekening gehouden met bestemmingsplannen, welstandszaken, monumentale status van panden, beschermde status van groen/brinken. Ook heb ik de aanname gedaan over de welwillendheid van de genoemde supermarkten. Ik verzoek u terughoudend om te gaan met delen van dit plan met derden. Zeker omdat er aannames en in het plan zitten die wellicht niet aansluiten bij de wensen van de betrokkenen en omwonenden. Noot gemeente: in overleg met-, en met toestemming van de indiener is zijn idee wel gepubliceerd, om een zo compleet mogelijk beeld te kunnen geven van de informatie die tijdens het participatieproces is verzameld.

Ik heb mijn plan voor het gemak maar even opgedeeld in een aantal kernpunten. Deze punten worden vervolgens puntsgewijs toegelicht

### **Kernpunten:**

**A**

**Verhuis Albert Heijn naar voorzijde voormalig terrein. Op termijn aanvullen met een andere functie. Bijvoorbeeld een combinatiepand tgv Apotheek, Huisartsenpraktijk/Fysiotherapeut en aanverwante zorg.**

**B**

**Laat Jumbo op huidige locatie uitbreiden richting Marktstraat**

**C**

**1/3 van de Grote Brink aanwijzen als parkeerterrein**

**D**

**Zwaar doorgaand verkeer weren van de Stationsweg. Route "Voorkampen, Annerweg, Brink O.Z. optimaliseren**

**E**

**Nieuw fiets- en voetpad creëren over/naast de Grote Brink + Berend Botje speelplek creëren**

**F**

**Ontwikkeling van een woonwijk op achterste deel van het voormalig PBH Terrein. Veel aandacht voor ruimte, water en groen in deze nieuw te bouwen wijk. (vergelijkbaar met de Rietwijk in Ter Borch)**

**G**

**Aanpassingen in Annerweg/Brink O.Z. en Marktstraat, 't Achterom en Verlengde Hondsrugstraat en overige verkeersaanpassingen**

**H.**

**Discounter/Action in pand Rabobank? Bij mogelijke sluiting van Rabobank Zuidlaren**

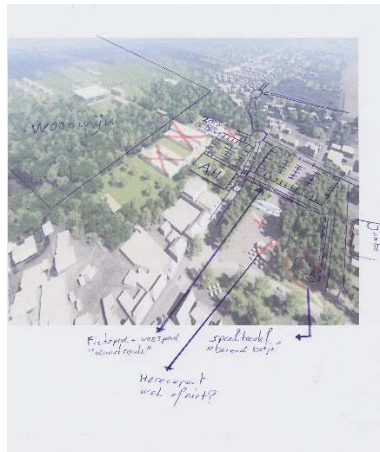
**I**

**Wel of geen horecapand op de noordzijde van de Grote Brink?**

**A: Verhuis Albert Heijn naar voorzijde voormalig terrein. Op termijn aanvullen met een andere functie. Bijvoorbeeld een combinatiepand tgv Apotheek, Huisartsenpraktijk/Fysiotherapeut en aanverwante zorg.**

Er is voldoende ruimte voor een ruime AH (1500 m<sup>2</sup>) aangevuld met een beperkt aantal parkeerplaatsen.

Plaats de AH zo dicht mogelijk op de rooilijn van voorzijde brinkhotel/Eeva. Naast de AH kan een beperkt parkeerterrein worden geplaatst. Dit in zuidelijke richting. Achter AH is ruimte voor een pand met een andere invulling. Een "zorgpand" met daarin een apotheek, huisarts, fysiotherapeut en een sportschool o.i.d. zou aansluiten bij de maatschappelijke ontwikkelingen. Het op deze manier van invullen van dit deel van het PBH-terrein zorgt ervoor dat er een mooie aansluiting is met het huidige centrum en geeft ruimte/kansen voor de verdere ontwikkeling van de door de gemeente aangekochte grond. Financiële opbrengst op korte termijn zit hem in dit plan in de verkoop van grond aan AH en grond aan de projectontwikkelaar voor het "zorgpand". Ik realiseer me terdege dat de in de denkrichting van de gemeente hogere financiële opbrengsten op korte termijn voor de gemeente hoger zijn dan in mijn voorstel. Echter ben ik van mening dat het creëren van een goed functionerend centrumplan veel zwaarder weegt dan gemiste inkomsten. Uiteraard dient de gemeente ook te leven naar de grenzen van een begroting maar ik schat in dat door de toekomstige kavelverkoop van woningen op het achterste deel van het voormalig PBH-terrein op langere termijn voldoende inkomsten zullen geven om dit plan te kunnen verantwoorden. Via onderstaande foto's hoop ik een beeld te kunnen geven van mijn plan ten aanzien van dit punt (A)

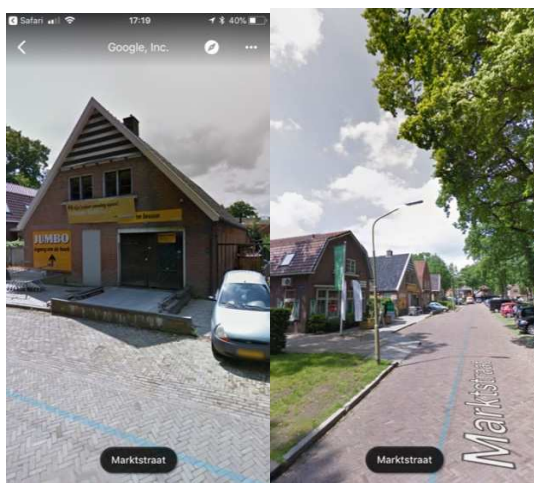


## B

### Laat Jumbo op huidige locatie uitbreiden richting Marktstraat.

Aan de Marktstraat heeft Jumbo op dit moment een laad en los ruimte. Ik stel voor om dit stuk te gaan herontwikkelen. Afhankelijk van de wens van de Jumbo en de welwillendheid van directe burens kan dit een beperkte of een rigoureuze herontwikkeling zijn. In mijn ogen zou een uitkoop van één of meerdere woningen gecombineerd met het aanpassen van de laad/los ruimte een mooie kans geven tot het creëren van een nieuwe hoofdentree aan de Marktstraat. Laden en lossen kan dan via een doorsteek naar achteren of via een laad/losstrook aan de voorzijde. Dit is uiteraard een punt wat verder uitgewerkt dient te worden.

Door deze aanpassing van de Jumbo ontstaat er meer m2 verkoopoppervlakte voor de Jumbo. Dit op een absolute A1 locatie in het centrum van Zuidlaren. Verder zorgt deze aanpassing in combinatie met mijn overige punten (vooral punt A) voor een mooi aaneengesloten centrum.



## C

### 1/3 van de Grote Brink aanwijzen als parkeerterrein.

Zoals blijkt uit diverse onderzoeken en rapportages vraagt de consument om compacte, gezellige centra die makkelijk te bereiken zijn en beschikt over voldoende makkelijk te bereiken parkeerplaatsen voor autoverkeer. Ik stel bewust voor om bovengronds te parkeren. Dit uitvoeren botst met andere waarden zoals, groene uitstraling, duurzaamheid en beperken van verkeersdruk in het centrum. Echter moeten er keuzes gemaakt worden. Ik stel voor om ca 1/3 van de Grote Brink een parkeerfunctie te geven. Dit betreft het zuidelijke deel. De Grote Brink heeft op dit moment al een parkeerfunctie (behalve tijdens evenementen/marktdagen). Echter is het vaak een rommelig beeld doordat er geen duidelijke parkeervakken zijn weergegeven. Dit is op te lossen door een deel van de Brink autovrij te maken en een deel in te richten als parkeerplaats. Dit met behoud van de huidige klinkerbestrating. Het dorp Haren heeft een soortgelijke oplossing ingevoerd op het Raadhuisplein. Een deel (aansluitend op het Haderaplein) heeft een parkeerfunctie gekregen. Nader uit te werken punten voor deze parkeerfunctie zijn wel/geen betaald parkeren, eerste x uur gratis parkeren, parkeren van touringcars op apart afgesloten deel, bij keuze voor (deels) betaald parkeren oplossing vinden voor gasten Brinkhotel? Het te maken parkeerterrein vraagt offers op het gebied van groen. Ik stel voor om een deel van het gras aan de oostzijde toe te voegen aan het parkeerdeel. Dit betreft groen wat amper wordt gebruikt en op dit moment geen mooie uitstraling heeft door de verouderde hekken die erop staan. Om toch aansluiting te houden met de groene omgeving stel ik voor om een bomenrij van oost naar west te plaatsen over de Brink. Dit ter afbakening van de Brink en het parkeerdeel. Aandachtspunt hierbij is de afstand tussen de bomen. Dit om een doorkijk te houden en voldoende flexibiliteit te houden voor transport op marktdagen/ tijdens evenementen. Het parkeerdeel is toegankelijk vanaf de Brink Z.Z. en heeft een voetgangersoversteek ter hoogte van de nieuw te bouwen AH en de nieuwe ingang van de Jumbo aan de Marktstraat. Het parkeerterrein is groter dan het beperkte parkeerterrein naast de AH. De locatie en de prettige oversteek van en naar AH verwacht ik geen ergernissen voor bezoekers van de AH die parkeren op dit parkeerterrein. Ook voor bezoekers van de Jumbo is dit terrein een uitkomst. Door aanpassingen in de Marktstraat zijn er al een aantal parkeerplaatsen die gebruikt kunnen worden door de bezoekers van de Jumbo maar dit terrein in combinatie met een prettige oversteek richting de Jumbo zal prima gebruikt kunnen worden door Jumbobezoekers.

Het parkeerterrein zorgt voor een mooie koppeling tussen PBH-terrein en de Stationsweg. Dit vergroot de kans op combinatiebezoek van supermarkt-supermarkt en overige winkels/horeca.

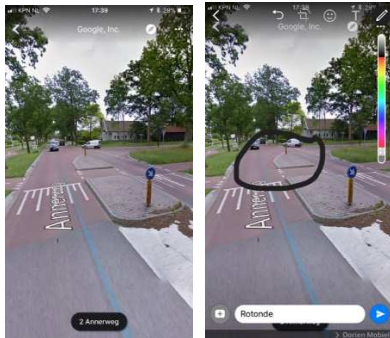
Naast aanpassing van de Brink stel ik ook voor om de mogelijkheden tot aanpassing van de parkeerplekken aan 't achterom te onderzoeken. Bijvoorbeeld meer plekken creëren op de kop van 't Achterom/hoek Brink ZZ/Marktstraat. Het groen dat hiervoor moet wijken terug laten komen aan andere zijde van 't Achterom. Dit soort aanpassingen komen ten goede aan compact parkeren in het centrum.



## D

### Zwaar doorgaand verkeer weren van de Stationsweg. Route “Voorkampen, Annerweg, Brink O.Z. optimaliseren.

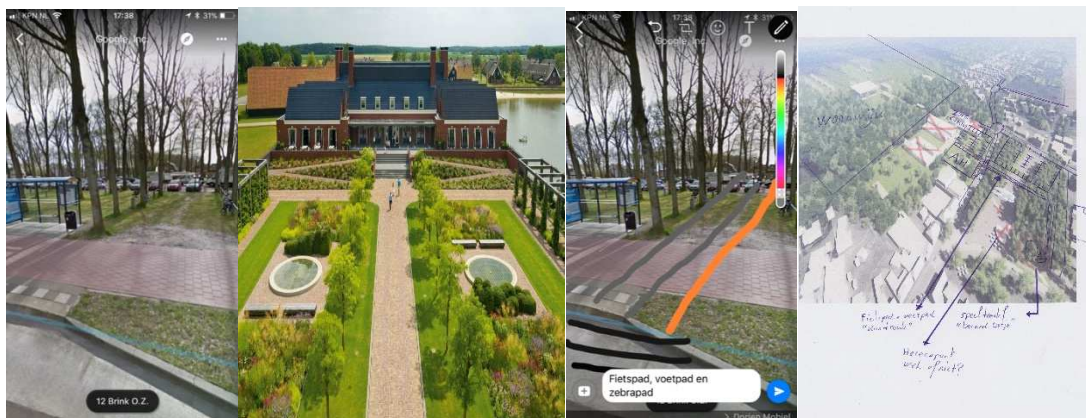
Doorgaand vrachtverkeer en agrarisch verkeer trekt een flinke wissel op de Stationsweg. Verkeer tussen grofweg N34 en De Groeve maakt veelvuldig gebruik van de Stationsweg. Zeker in combinatie met laad/losverkeer en mensen die willen langsparkeren aan de Stationsweg geeft dit regelmatig opstoppingen/overlast. Ik stel voor om een de afslag Voorkampen/Annerweg beter toegankelijk te maken voor zwaar verkeer. Door de huidige situatie is niet ideaal voor zwaar/vrachtverkeer. De draai om de afslag te maken is erg krap. Een rotonde vergelijkbaar met de rotonde in de Stationsweg zou wellicht al voldoende zijn om dit te bewerkstelligen. Deze aanpassing maakt een verbod voor doorgaand zwaar verkeer mogelijk. Doorgaand verkeer N34-De Groeve kan nu via Voorkampen, Annerweg, Brink O.Z. De Millystraat. Bestemmingsverkeer voor laden/lossen is uiteraard welkom op de Stationsweg. Wellicht d.m.v. ontheffing voor postbestellers en vaste leveranciers. Aandachtspunten bij dit plan zijn: handhaving, waarborgen veiligheid, nieuw aan te leggen oversteekplaats parkeerterrein Brink en nieuw te bouwen AH.



## E

### Nieuw fiets- en voetpad creëren over/naast de Grote Brink + Berend Botje speelplek creëren.

Om de verbinding tussen het voormalig PBH-terrein/AH en de Stationsweg te optimaliseren stel ik voor en voetpad en een fietspad te creëren die van oost naar west loop over de Grote Brink. Om het gebruik te stimuleren en het goed te laten passen in de omgeving is een goede invulling/aankleding van groot belang. Ik stel voor om er een soort kunstroute van te maken. Qua stijl vergelijkbaar met de “hoofdweg op het Landal Park “Hof van Saksen” Daar hebben ze de weg aangekleed met stijlvolle verlichting en om de zoveel meter een kunstwerk dat in het oog springt. Ik stel voor om een dergelijke “route” te maken met beelden/infoborden die passen bij Zuidlaren. Ik heb helaas geen goede foto’s van de situatie op het hof van Saksen. Maar ik nodig u eens uit om er overdag en s avonds eens te gaan kijken. Te denken valt dan uiteraard aan Berend Botje, Lodewijk van Heijden, Operatie Amherst, foto’s van oud Zuidlaren, Zuidlaardermarkt of Drentse natuur kan een aantrekkelijke invulling zijn. Kopstuk van deze route zou een nieuw te bouwen speelplek moeten zijn. Dit speeltoestel kan geplaatst worden op de kop van de Brink in het groen bij het vijvertje (of in plaats van) tegenover het oude postkantoor/ Fleur de Amour. Ik stel voor om een half in de grond weggezakt “scheepje” te maken, met daar op een Berend Botje van hout. Het speeltoestel is geplaatst op (zee) blauwe rubberen tegels en wordt goed verlicht door 4 “zoeklichten” Ik realiseer me dat het realiseren van dit fiets/voetpad financiële investeringen vraagt echter het goed inrichten van dit letterlijk en figuurlijk verbindende pad is essentieel om een compact centrum in Zuidlaren te maken.



## F

### **Ontwikkeling van een woonwijk op achterste deel van het voormalig PBH Terrein. Veel aandacht voor ruimte, water en groen in deze nieuw te bouwen wijk. (Vergelijkbaar met de Rietwijk in Ter Borch).**

Het ontwikkelen van het achterste deel van het voormalig PBH-terrein tot een woonwijk met aandacht voor natuur en groen zou prima aansluiten bij het dorp Zuidlaren en haar omgeving. Mijn idee is om in een bestemmingsplan een mix aan type woningen vast te stellen. Vrijstaand, 2 onder 1 kap en rijtjeswoningen. Dit in een waterrijke omgeving met veel groen. Qua stijl vergelijkbaar met de rietwijk in Ter Borch Eelderwolde. Deze indeling in combinatie met de geweldige ligging van de wijk zou moeten leiden tot een flinke vraag naar grond/kavels/projecten. Ik zie hier de grootste kans voor terugverdienen van gemaakte kosten (aankoop deel PBH-terrein, ontwikkelingskosten centrum, aanpassingen wegnnet, bouwrijp maken grond enz.) door gemeente Tynaarlo. Hoe dan ook zal het dorp Zuidlaren winst boeken op gebied van uitstraling. Hoeveel extra inkomsten dit zal opleveren voor de gemeente, pandeigenaren en ondernemers blijft uiteraard giswerk.

## G

### **Aanpassingen in Annerweg/Brink O.Z. en Marktstraat, 't Achterom en Verlengde Hondsrugstraat en overige verkeersaanpassingen.**

Om het doorgaand zwaar vrachtverkeer te weren van de Stationsweg is een aanpassing nodig op het punt Voorkampen/Annerweg. Een rotonde zou wellicht een oplossing zijn. Verder zou een (mini) rotonde ter hoogte van Brink O.Z. en Brink Z.Z. handig zijn. Hierdoor kan afslaand verkeer richting de nieuwe parkeerplaats op de Grote Brink en afslaand verkeerrichting de nieuwe parkeerplaats voor de te bouwen AH en "Zorgpand" gescheiden worden van doorgaand verkeer op de route Annerweg/De Millystraat. Ook een (mini) rotonde op het punt Stationsweg/Brink O.Z. (de kop van de Brink) zal helpen om bestemmingsverkeer te splitsen van doorgaand verkeer. Tevens kan dit punt zo ingericht worden dat het voor doorgaand zwaar vrachtverkeer duidelijk is dat de nieuwe route de beste optie is.

De Verlengde Hondsrugstraat zou aan de noordzijde van de Stationsweg verbreed kunnen worden. Dit dient dan ten koste te gaan van een stuk grasland van de grond op het brinkje voor de Rabobank/Berend Botje fontein. Door deze verbreding kan er een laad/los plaats worden gecreëerd. Dit zal de druk op de Stationsweg verder verlichten. Tevens is de verlengde Hondsrugstraat dan gelijk klaar om in te spelen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Ik kan mij namelijk voorstellen dat de Rabobank op termijn zijn grote vestiging aan de verlengde Hondsrugstraat zal sluiten. Een Action of een budget super zou dan wellicht interesse hebben in deze locatie.

Bovenstaande plannen zorgen voor veranderende verkeersstromen. Er dient veel aandacht uit te gaan naar de veiligheid van de fietser en de voetganger in het centrum. Ik stel voor om een oversteekplaats met verkeerslichten te maken ter hoogte van de grens nieuwe parkeerterrein op brink/bushalte bij brink en de nieuw te bouwen AH op voormalig PBH-terrein. Het nieuwe fietspad/voetpad vanaf de Marktstraat over de Brink richting oosten sluit aan op dit oversteekpunt.

**H.**

**Discounter/Action in pand Rabobank? Bij mogelijke sluiting van Rabobank Zuidlaren.**

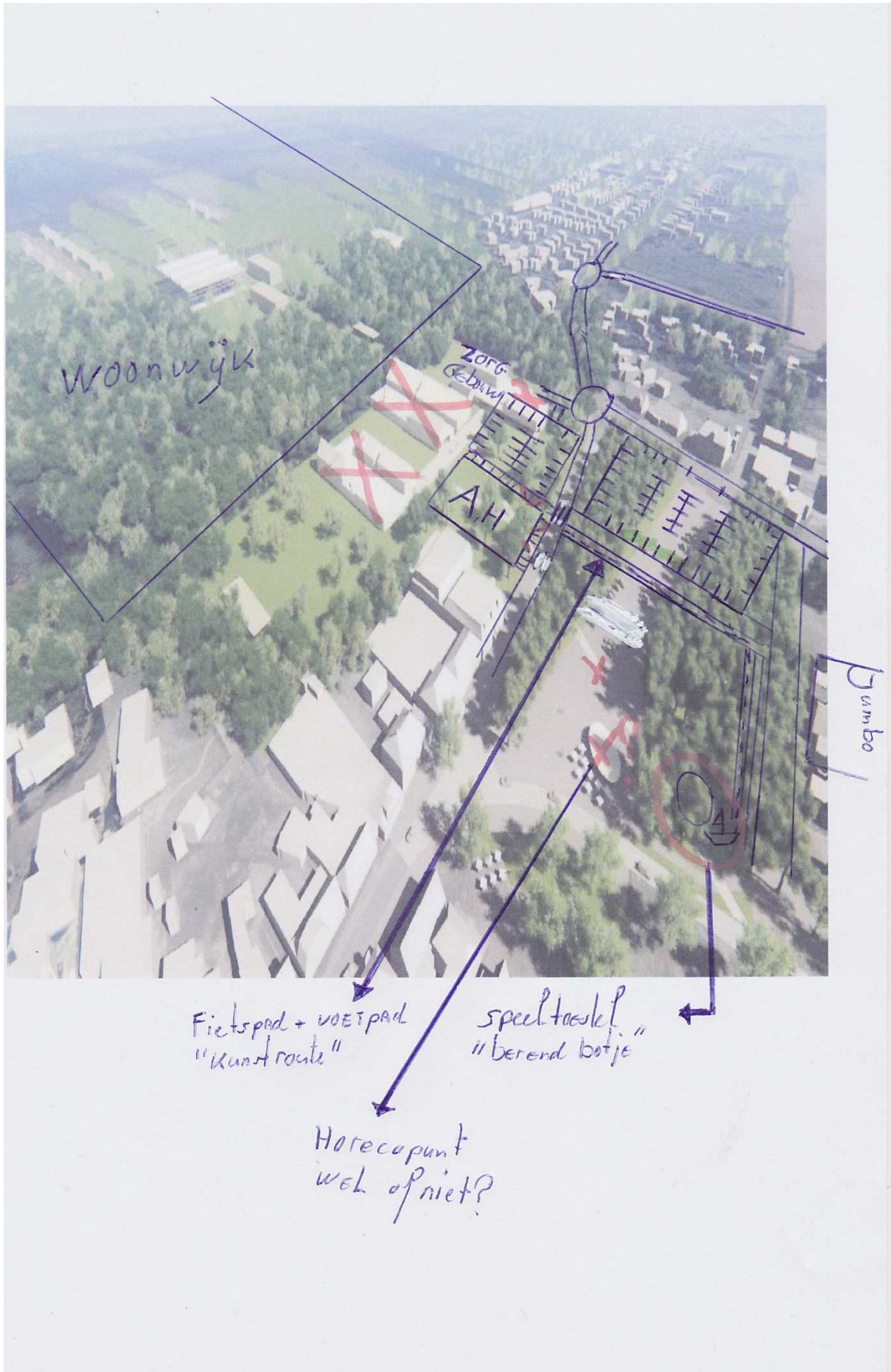
In de notitie van de gemeente is in de denkrichting aangegeven dat een budgetsupermarkt (Aldi/Lidl enz.) interesse heeft in verplaatsing naar het centrum van Zuidlaren. Specifiek is in de denkrichting de locatie voormalig PBH-terrein genoemd. Ik stel voor om eerst goed te onderzoeken of er voldoende ruimte in de markt is om een komst te verantwoorden.

**I**

**Wel of geen horecapand op de noordzijde van de Grote Brink?**

Ik schat in dat alle bovengenoemde punten zorgen voor een gezellig centrum wat bezoekers uitnodigt om meerdere ondernemingen te bezoeken, te wandelen door het centrum en niet-inwoners uitdaagt voor herhalingsbezoek. Een extra horecapunt op de kop van de Brink is volgens mij geen noodzaak, maar uiteraard kunnen specialisten dit beter bepalen dan dat ik dat kan. Indien blijkt dat een horecapunt naast alle bovengenoemde punten toch van belang is om te komen tot een goede verbinding tussen AH en de Stationsweg sta ik open om mee te denken over de invulling hiervan.





Woonwijk

Zorg  
Gebouw

A.H

Dumbo

O.A

Fietspad + VOETPAD  
"kunst route"

speeltaslel  
"berend botje"

Horecapunt  
wel of niet?