

Pop up atelier | Zuidlaren 4 april 2019



Centrumontwikkeling - Samen werken aan een mooi en vitaal Zuidlaren



- Thema's raad voor Zuidlaren centrum
- Korte introductie van ons
- Planning participatieproces
- Onderzoeken en bevindingen om op verder te bouwen
- Inspiratie: Hoe blijf je een vitaal dorp?

Inhoud presentatie

5 thema's
gemeenteraad

- 1) Behouden uniek en dorps karakter centrum
- 2) Inventariseren en aanpakken parkeren en verkeer
- 3) Versterken supermarktaanbod
- 4) Toekomstbestendig centrum
- 5) Versterken woonfunctie

5 thema's geformuleerd door de raad

Introductie Citisens & AM Landskab

De kracht van onderzoek én communicatie als startpunt voor draagvlak en betrokkenheid



Ministerie van
Binnenlandse Zaken



**JOHNNY
WONDER**



HTM

UNIE VAN
WATERSCHAPPEN

**BINNENLANDS
BESTUUR**

Ontwerp van duurzame leefomgevingen



Strategie



Participatie



Ontwerp

Participatieproces

Wethouders participatie en ruimtelijke ordening:

“We gaan voor oprechte participatie”.

“We hebben de unieke mogelijkheid om samen met inwoners en andere belanghebbenden één samenhangend en breed gedragen plan voor het hele centrum te ontwikkelen.”

Open proces en draagvlak



Stap 1 Kansen en knelpunten

Opgave formuleren – samen
Waarden, wensen en dilemma's

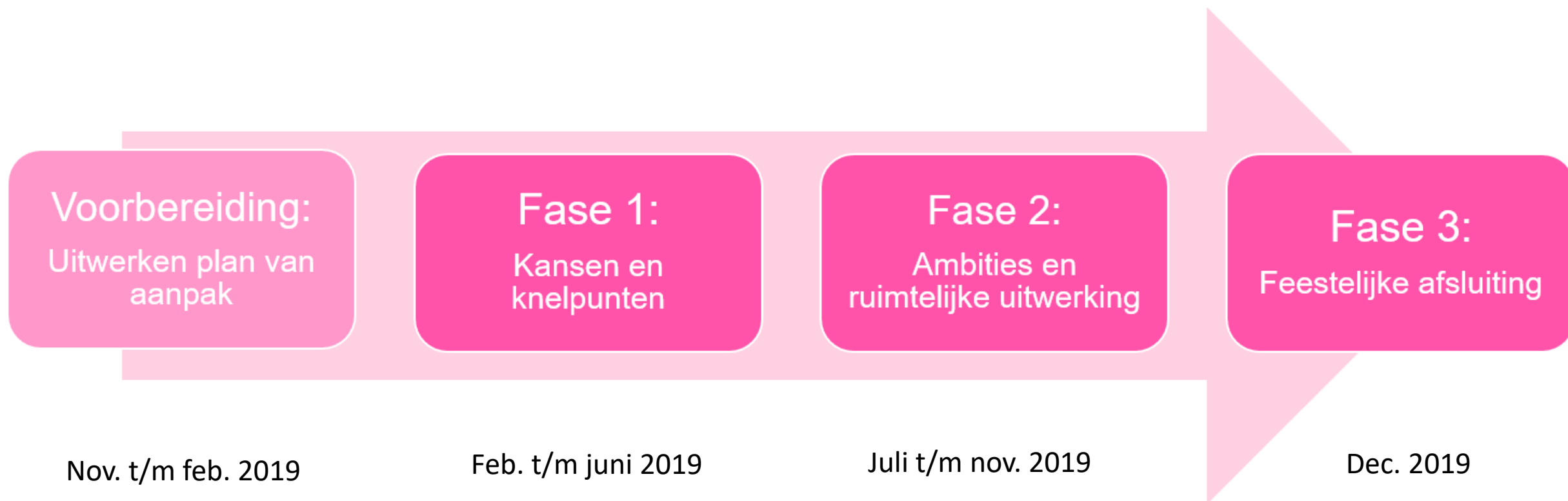
Stap 2 Aan de slag!

Naar een oplossing toe werken
consequenties van keuzes in beeld brengen

Stap 3 Verspreiden en vieren

We zijn met z'n allen eruit;
Dit is de beste oplossing!

Het AM Landskab Zandlopermodel



3 fasen



Vorbereiding: Uitwerken plan van aanpak

- Relevante stukken doornemen
- Gesprekken gemeente (organisatie, wethouders, gemeenteraad)
- Rondleiding Zuidlaren
- Eigen onderzoek Zuidlaren

Vorbereiding



Fase 1: Kansen en knelpunten

- Gesprekken 'actieve stakeholders'
 - Ondernemersatelier 5 maart
 - Online consultatie I
 - Info-website = 'participatieplatform'
 - Pop-up atelier I, voor iedereen = VANAVOND
- Alle standpunten en consequenties in beeld ➡ **ontwikkelrichting gevormd**

Fase 1 – februari t/m juni

Fase 2:
Ambities en ruimtelijke
uitwerking

- Basisschoolkinderen en hun ouders betrekken
- Online consultatie II
- 'Ontwerpend onderzoek'
- Pop-up atelier II, voor iedereen (september)
- Ruimtelijk schetsplan in co-creatie maken

Fase 2 – juli t/m november



- Feest op de Brink als voorbode voor het toekomstige centrum Zuidlaren

Fase 3 - december

Onderzoeken en raadplegingen



Greep uit stukken van de gemeente

- Woonvisie 2013 + update 2019
- Stedenbouwkundig kader centrum 2011 (niet vastgesteld)
- Criteria nieuwbouw op de plek van garage Roelfsema
- Ontwikkelrichting PBH vorige college (eigenaar toen; projectontwikkelaar Leyten
- Kadernota gemeenteraad op basis daarvan
- Diverse raadstukken 2017 – 2019
- Historische kaarten, ontstaansgeschiedenis Zuidlaren
- Recreatie om Zuidlaren
- Omgevingsanalyse

Belangrijkste detailhandel onderzoek

- DTNP 2017 (ontwikkelrichting vorige college)
- Broekhuis Rijs 2017 (ontwikkelrichting vorige college)
- Stec groep, algemene trends
- DTNP, bezoekmotieven middelgrote centra

Online consultatie centrumontwikkeling

- Aanleiding was marktvraag + toekomst
- Bijna 2000 mensen hebben ingevuld
- 139 pagina's open antwoorden met wensen en ideeën

Wát is geraadpleegd?



Gesprekken, bijeenkomsten en wandelingen in het centrum

- Gemeentelijke organisatie
- Wethouders participatie en RO
- Gemeenteraad
- Bestuur VOZ
- Klankbordgroep
- Individuele ondernemers en bewoners met ideeën
- Initiatiefnemer zorgcluster
- Supermarkten die zich gemeld hebben bij de gemeente (AH, Jumbo, Aldi, Lidl)
- Ondernemersatelier 5 maart jl. (Alle 150 ondernemers uitgenodigd)
- Buitenstaanders

Wie is geraadpleegd?



55%



57%



75%



...is tevreden met huidige voorzieningen

De meerderheid van de inwoners is tevreden met de huidige voorzieningen in Zuidlaren voor zowel dagelijkse boodschappen, winkelen en de horeca.



55%



45%



59%



...willen het dorpse karakter behouden

Zuidlaren wordt vooral geassocieerd met de termen gezellig en dorps. Aan dit karakter van het dorp wordt door inwoners gehecht. Bij de herinrichting van het centrum wensen meerderheid van de inwoners dat deze elementen behouden blijven.

Online onderzoek eind 2017



Zuidlaren: Klanten gaan elders naar de supermarkt vanwege parkeren + grootte

Landelijk – nabije toekomst Zuidlaren: 10 – 30 % minder winkels vanwege internet winkelen

Verbeteringen



59% vindt dat Supermarkten te klein zijn

75% vindt dat er meer supermarkten mogen zijn



61% mist een discounter

78% zou naar een discounter gaan



52% wil meer parkeergelegenheid

58% wil auto's op de Brink behouden



Aantal van de meest geopperde wensen:

- Meer voor de klant onder de 40
- Ontmoetings- en zitplekken
- Meer terrassen
- Openbare toiletten
- Goedkope woningen

Meer toiletten in Nederland: een hoognodige zaak



Aandachtspunten detailhandel onderzoek Zuidlaren
+ respons 1905 mensen in 2017



Er is verdeeldheid over hoe het supermarktaanbod versterkt moet worden
(op de huidige locatie of verplaatsing)

Op het voorterrein van het PBH het liefst nieuwe supermarkten (67%)
een appartementencomplex (47%)
woningen (45%)

Op het achterterrein zien zij het liefst woningen (70%)
of appartementen (46%)

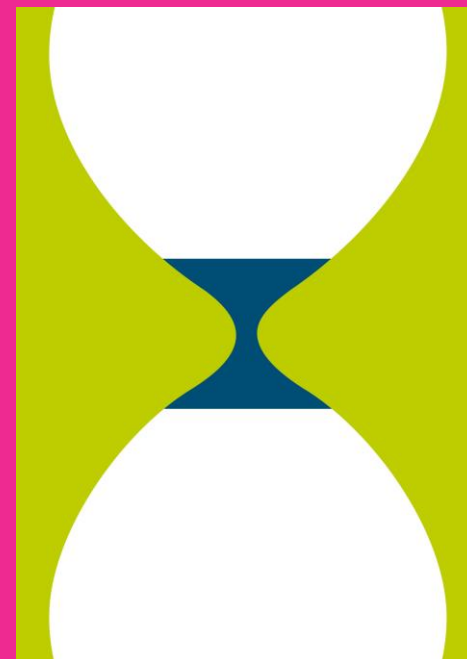
Twee derde gaat meerdere keren per week naar het centrum.

Driekwart combineert bezoek aan supermarkt met andere winkels.

Greep uit respons van 1661 mensen
online consultatie maart 2019



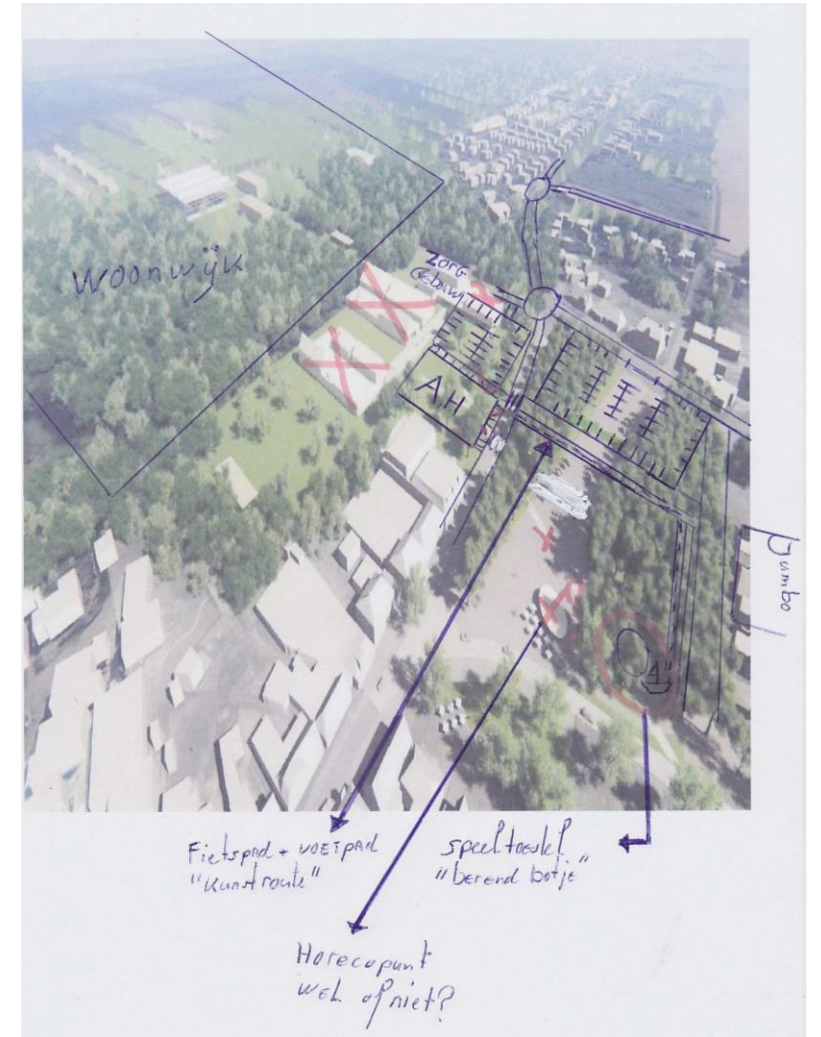
Intermezzo:
ingekomen ideeën



plan van twee ondernemers/bewoners



plan van één ondernemer



Vooruitlopend op Fase 2,
schetsen oplossingsrichting van individuele bewoners



Sterke kanten Zuidlaren

- 1) De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren blijven behouden



Ligging!



Prachtige brinken, groene woonmilieus en
cultureel erfgoed



Hét winkellint: gezellige reuring, mix van horeca en kleine winkels, verszaken, alles in 'woonhuizen'



Zuidlaren@
startloving.it



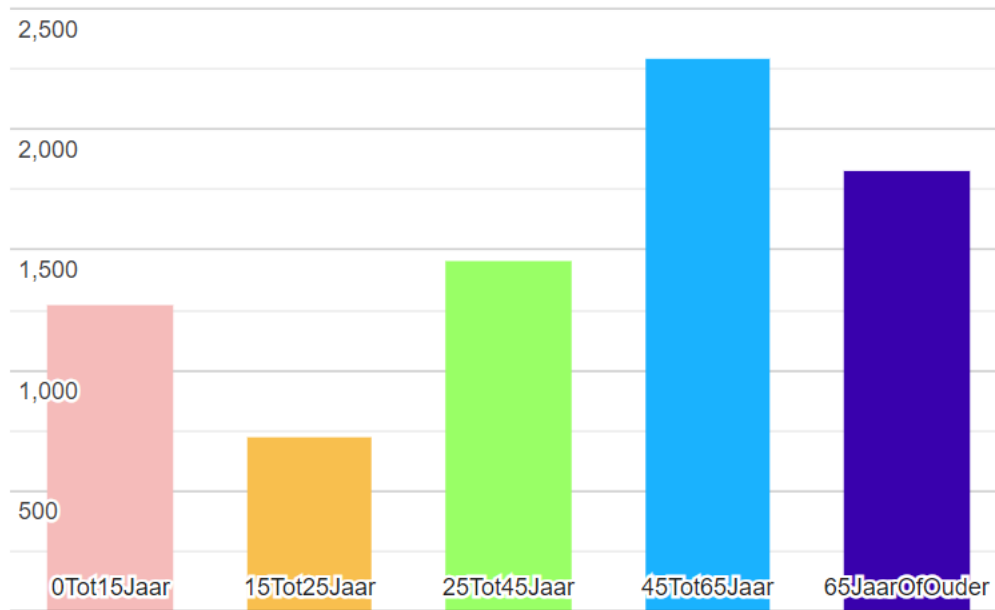
Het Pieterpad



Dorpse ensemble

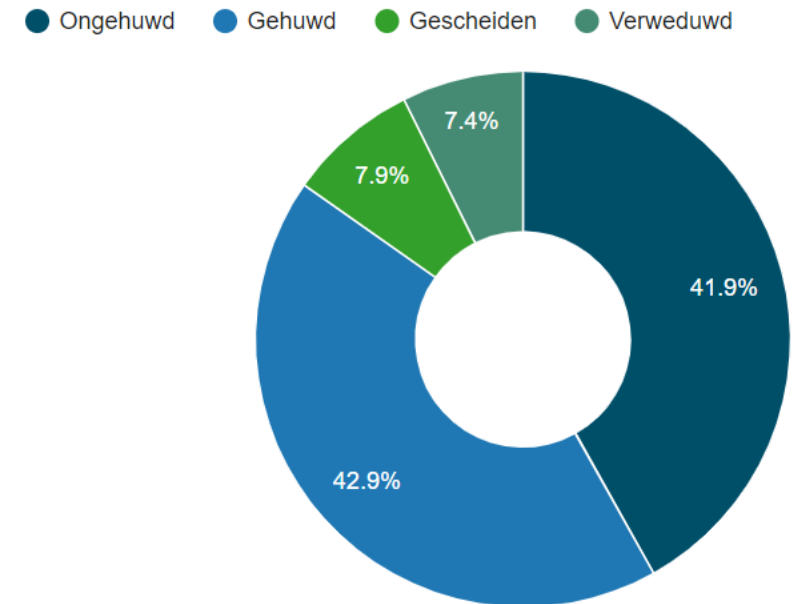
Tradities, verhalen en uniek Zuidlaren

Inwoners naar leeftijd in wijk Zuidlaren



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal en percentage inwoners op 1 januari 2018 per leeftijdscategorie.

Burgerlijke staat - Zuidlaren



Bevolking, burgerlijke staat: aantal en percentage inwoners op 1 januari 2018 naar burgerlijke staat.

Goed om te weten

“Zuidlaren is ‘thuiskomen’ maar ook het gevoel dat ik op vakantie ben”.

Uitspraak bewoner

Parkeren en verkeer

2) De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt;

- Parkeren bij AH en Jumbo voldoet niet
- Parkeren bij Apotheek voldoet niet

- Verbeterpunten i.v.m. fietsenstalling + oversteekplekken in het winkellint

- 85% rijdt tussen de 38 – 45 km/uur op de Stationsweg

- Vrachtwagenverkeer is belemmerend voor de veiligheid en oversteekbaarheid voor voetgangers

Voorlopige conclusies/meting –
onderzoek frequentie + type + bestemming verkeer volgt



Parkeerplekken in centrum –
onderzoek bezettingsgraad volgt

Detailhandel Zuidlaren en algemene trends

- 3) Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.v.;
- 4) Versterken supermarktaanbod;

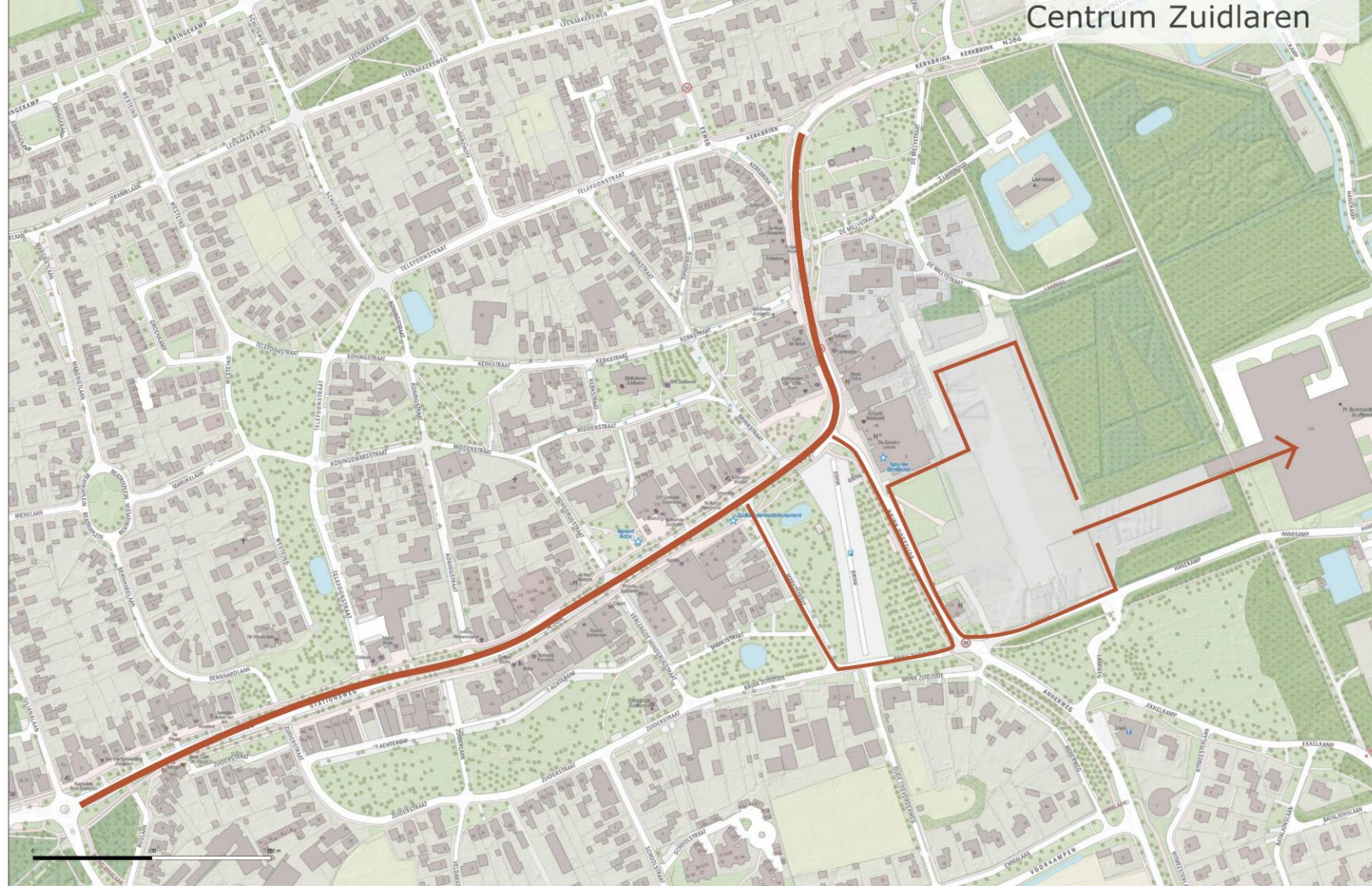
- Andere trekkers dan winkels steeds belangrijker
- Zorg voor nieuwe aanwas – ruimte voor alle initiatieven
- Horeca floreert – kwalitatieve sturing nodig

- Groei online zet door | online wordt fysiek
- Plaats de supermarkten op de goede plek
- Wonen in centra goed voor retail

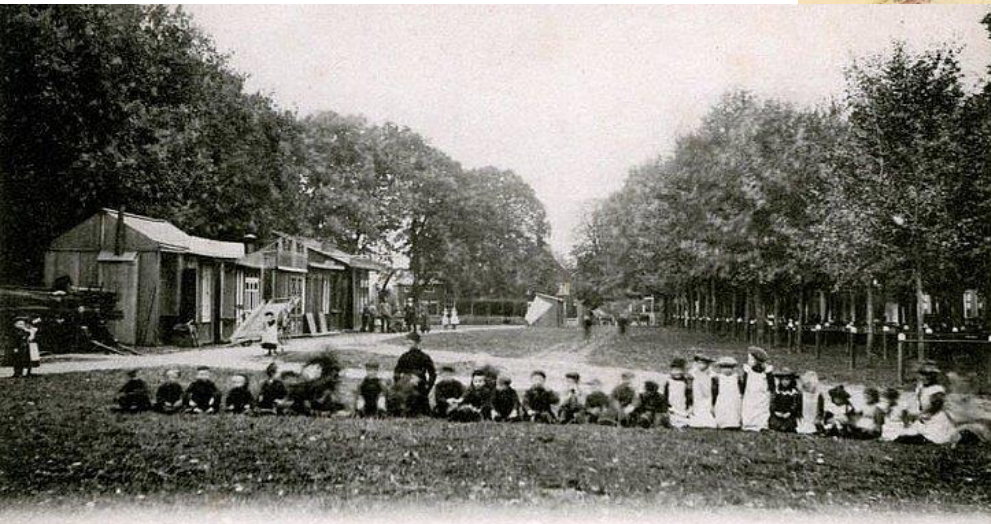
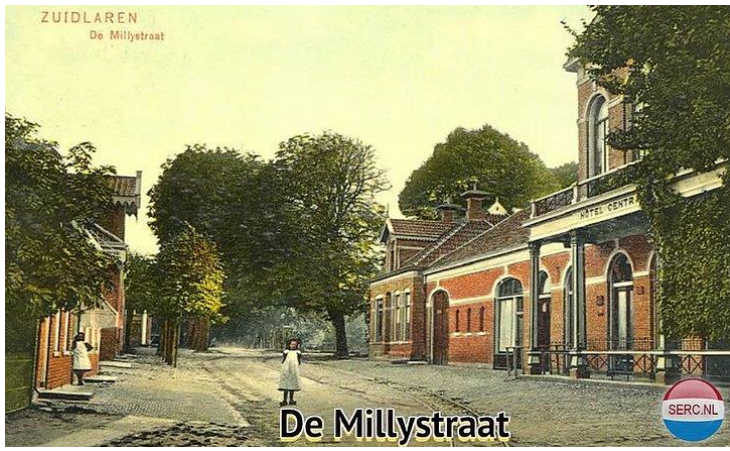
- Middelgrote winkelcentrum floreert
óf door dagelijkse boodschappen óf door dagje uit

- Duidelijk profiel is cruciaal!

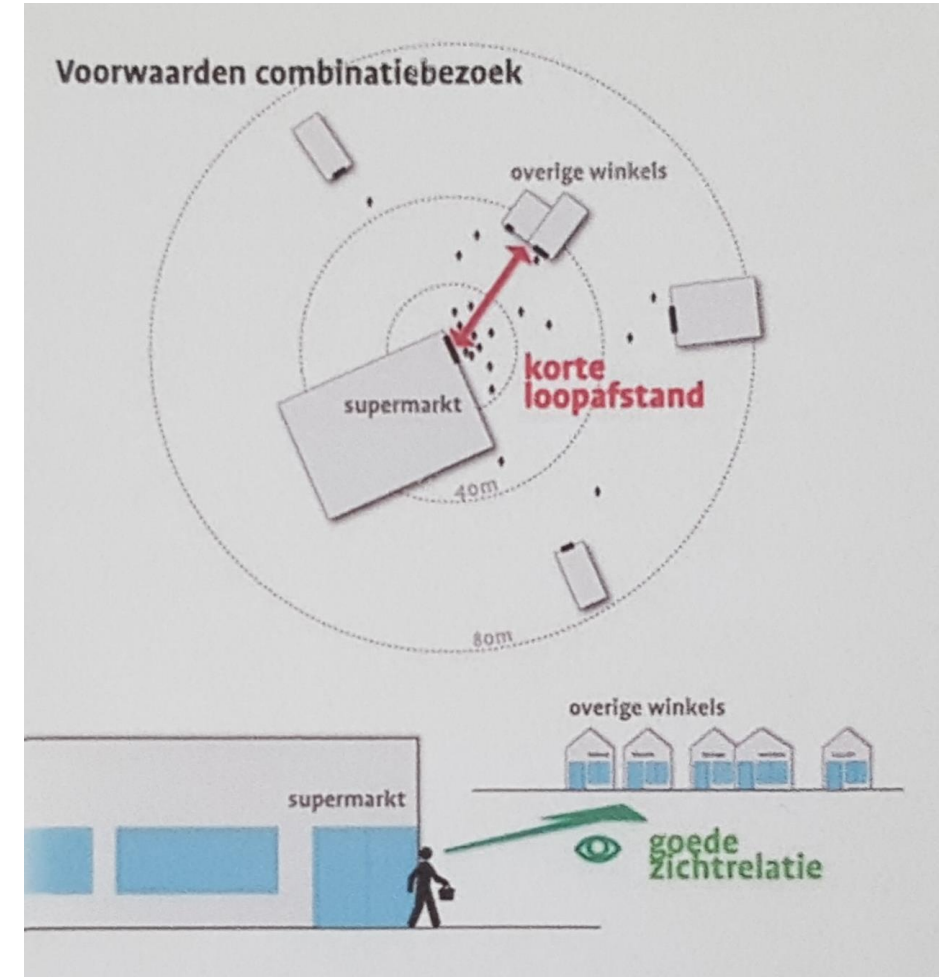
Trends in de retail > < Zuidlaren



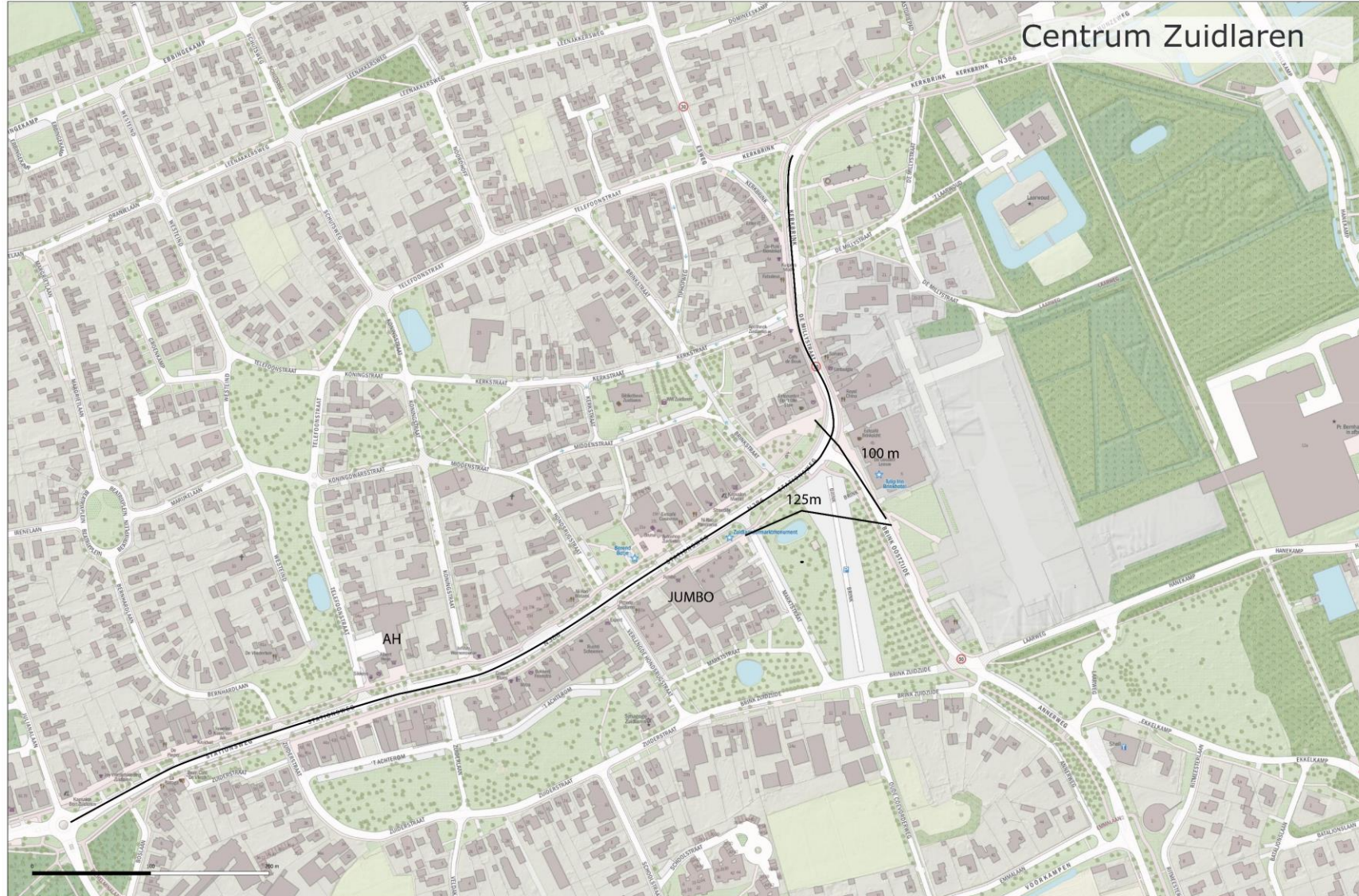
Winkellint, Brink, PBH = centrumontwikkeling



Winkellint, Brink, PBH - oorspronkelijk



Winkellint, Brink, PBH > < vuistregel detailhandel



Winkellint, Brink, PBH - afstanden

Wonen in Zuidlaren

1) Versterken woonfunctie

- 177 woningen 2019 – 2030 in Zuidlaren centrum

Lokale behoefte:

- Gelijkvloers voor senioren en starters
- Sociaal woningbouw
- Vrijstaande woningen tót € 400.000

Kans:

- Zuidlaren ligt nabij Groningen, waar woningen steeds duurder/schaarser worden
- PBH biedt mogelijkheid voor duurdere woningen

Onderzoek behoefte



Schets 'landschappelijk wonen' achter PBH terrein
(i.v.m. ontwikkelrichting vorige college)

Dilemma en tegelijk de uitdaging:

- Toekomstgericht
- Uitbuiten van de eigen kwaliteit
- Goed voor het dorp als totaal

KANSEN - inspiratie

- Meer te zien; etalages, feestverlichting, samenhang
- Zuidlaren centrum beter vermarkten
- Meer markten, festiviteiten en (kinder)activiteiten en meer variatie hierin, bijv. moonlightshopping
- Terrassen op de brinken, dorpse gezelligheid!

Greep uit conclusies Ondernemersatelier 5 maart 2019



Paarden route



Vrolijke uitstalling



Kunst als uitzichtspunten
door het dorp

“Meer te zien”



Kunst in de etalage project



“Meer te zien”



Social media hielp aandachtswijk
Amsterdam Noord in de lift!



Zuidlaren in lego in leeg pand uitstallen
en brede PR voor maken?



De bank vertelt verhalen van
dorpsbewoner als je erop gaat zitten

Beter vermarkten – wat heb je al, wat kan je
uitbuiten en waar moet je aan werken?

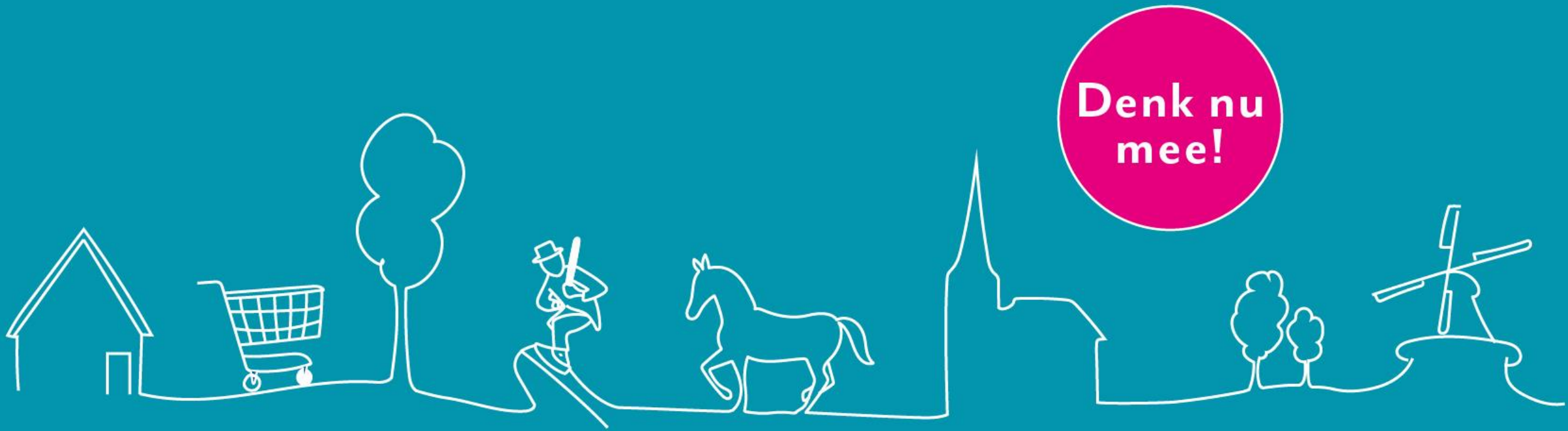


Brinken – verschillend (tijdelijk) gebruik



Voorbeelden 'landschappelijk ingepast wonen'

Jullie aan zet - naar de workshops!



Wat is Zuidlaren en wat willen we worden?

Welke voorzieningen heeft Zuidlaren nodig/zijn kansrijk?

Welke activiteiten heeft Zuidlaren nodig/zijn kansrijk?

Wonen – lokale en regionale kansen

Scenario's supermarkten en zorgcluster