



VERSLAG | DESKUNDIGENPANEL CENTRUMONTWIKKELING ZUIDLAREN

Gemeente Tynaarlo

datum: 26 juni 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Inleiding	2
Aanwezigen	3
Agenda	4
1. Informatie uitwisselen	5
Opdracht raad	5
Opgave en aanleiding	5
Planproces/werkwijze	5
Deskundigenpanel & spelregels	5
Het ontstaan van Zuidlaren	6
Het Plangebied (centrumgebied)	7
Toelichting op de vijf thema's van de raad	7
Versterken centrumgebied	8
Jumbo locatie	12
Albert Heijn locatie	13
Discounter	13
PBH-terrein	14
2. Beoordelen van de informatie	16
3. Afsluiting	17



Inleiding

Op 26 juni j.l. vond in het gemeentehuis van Tynaarlo een deskundigenpanel plaats, over de centrumontwikkeling van Zuidlaren. De opening werd verzorgd door wethouder Pepijn Vemer, wethouder inwonersparticipatie en vanuit die rol betrokken bij het traject. De begeleiding van het panel was in handen van Citisens in samenwerking met Buro Topia. Het panel bestond uit een binnenring van vakinhoudelijke deskundigen met diverse achtergronden (zie ook lijst aanwezigen). De buitenring bestond uit ervaringsdeskundigen uit Zuidlaren en beleidsadviseurs van de gemeente. De ervaringsdeskundigen voegden de lokale kennis en context toe. De beleidsadviseurs waren aanwezig als toehoorder en beschikbaar voor aanvulling en verduidelijking waar nodig.



Het doel van de bijeenkomst was om vakinhoudelijke informatie en gebiedskennis van diverse deskundigen over verschillende onderwerpen uit te wisselen. Deze informatie wordt gebruikt om een goede afweging te maken en een ontwikkelrichting op te stellen voor het centrum Zuidlaren. Gedurende het deskundigenpanel zijn de verschillende mogelijkheden, kansen en bedreigingen voor het centrum in goede sfeer de revue gepasseerd. De verschillende vakinhoudelijke deskundigen en ervaringsdeskundigen hebben vanuit hun perspectief een bijdrage geleverd aan een prettige discussie.

Aanwezigen

Vakinhoudelijke Deskundigen		
Organisatie	Functie	Naam
Bureau Buiten	Adviseur Recreatie, Toerisme, Erfgoed	Rob Zakee
Roelofs Groep	Adviseur Verkeer en Vervoer	Richard van der Velde
Ministerie van OCW	Adviseur Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	Jacqueline Rosbergen
HKB Stedenbouwkundigen	Stedenbouwkundige	Sacha Schram
Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en Cultuurhistorie	Rayonarchitect Cultuurhistorie	Victor Ackerman Sanne Tillema
Aatvos	Adviseur Publieke Ruimte	Aat Vos
Provincie Drenthe	Adviseur Cultuurhistorie en Ruimte Adviseur Retail en Stedelijke Ontwikkeling	Saskia van Dijk André Bronsema
DTNP	Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling Stedelijk Gebied	Karel Trommelen
<i>Met kennisgeving afwezig</i>		
Broekhuis advies	Adviseur Ruimtelijke economie, commercieel vastgoed en distributieplanologie	Bert Broekhuis
Ervaringsdeskundigen		
Organisatie	Naam	
Klankbordgroep	Jacob Venema Lies de Klerk Geert Boxem	
VOZ	Rinse Dijkstra Anton Hoekstra Aad Blok	
Albert Heijn	Hans Hendrikse	
Jumbo	Rob de Bakker Niels Post	
Veldman Beheer BV (eigenaar pand Stationsweg 33/AH locatie)	Jan Veldman	
Gemeente Tynaarlo		
<i>Diverse beleidsadviseurs</i>		



Agenda

1. Informatie uitwisselen (plenair)
 - a. Opdracht Raad
 - b. Uitkomsten consultatie Zuidlaren
 - c. Versterken winkelgebied
 - i. Landelijke trends en ontwikkelingen
 - ii. Gevolgen voor Zuidlaren
 - d. Kenmerken en mogelijkheden voor de diverse locaties
 - i. AH-locatie, Jumbo-Locatie, PBH terrein
 - e. Vraag, Mening en antwoord
 - i. Vakinhoudelijke deskundigen aan het woord
 - ii. Ervaringsdeskundigen aan het woord
 - iii. Reactie/Aanvullingen vakinhoudelijke deskundigen
2. Beoordelen van de informatie (interactief)
 - a. Op basis van de informatie uw mening
 - i. Opstellen van een SWOT
 - b. Verdieping (enkele onderwerpen)
 - i. Vakinhoudelijke deskundigen aan het woord
 - ii. Ervaringsdeskundigen aan het woord
3. Afsluiting
 - a. Verslaglegging: reactietijd een week

1. Informatie uitwisselen

Onder leiding van Reinier Gerritsen, werkzaam voor buro Topia en in samenwerking met Citizens, betrokken bij het traject rondom de centrumontwikkeling van Zuidlaren. Hij geeft een toelichting op de aanleiding en het verloop van het traject evenals een samenvatting van reeds opgehaalde informatie.

Opdracht raad

- De vraag komt vanuit de raad: Hoe zorgen we voor een toekomstbestendig centrum, waarbij knelpunten worden opgelost en kansen worden gepakt. Daarbij gaan we uit van vijf thema's, zoals vastgesteld door de raad: (1) de unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter, (2) de verkeers- en parkeersituatie, (3) een toekomstbestendige ontwikkeling, (4) versterken van het supermarktaanbod en (5) versterken van de woonfunctie.
- Een integrale kijk op het centrumgebied is het vertrekpunt van de discussie.

Opgave en aanleiding

- Naast de opdracht van de Raad en de brede vraag naar een toekomstbestendig centrum zijn er ook concrete vragen die als onderdeel van deze ontwikkeling spelen:
 - Er zijn twee bestaande supermarkten die willen uitbreiden.
 - In geval van verhuizing, wat doen we met achterblijvende locaties?
 - Een discounter wil zich in Zuidlaren vestigen. Is hier ruimte voor en wat betekent dit voor de toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum?

Planproces/werkwijze

- Het traject wat we doorlopen laat zich het beste verbeelden als een trechter. Er is de afgelopen periode veel informatie opgehaald: er is veel gesproken en veel georganiseerd. Vandaag is bedoeld om deze informatie verder aan te vullen.
- Doel van vandaag is specifieke vakinhoudelijke informatie en gebiedskennis van diverse (ervarings)deskundigen over verschillende onderwerpen uit te wisselen.
- De informatie wordt gebruikt om een goede afweging te maken tussen de verschillende mogelijkheden.
- Het is aan het college en de raad om een besluit te nemen. De focus ligt tijdens deze sessie op het ophalen van informatie en deze informatie wegen. Vandaag hoeft geen besluit genomen te worden
Alle informatie die tot nu toe is opgehaald resulteert in een ontwikkelrichting. Na besluitvorming hierover in college en gemeenteraad beginnen we met de uitwerking.

Deskundigenpanel & spelregels

- Vakinhoudelijke deskundigheid wordt gecombineerd met gebiedskennis van plaatselijke ervaringsdeskundigen zodat we een goede afweging kunnen maken over de verschillende onderwerpen en mogelijkheden.
- Er wordt gewerkt met een binnenring (vakinhoudelijke deskundigen) en een buitenring (ervaringsdeskundigen) die om beurten het woord zullen krijgen. Op die manier houden we de scheiding van rollen in beeld.



- Er zijn vertegenwoordigers van de Albert Heijn en Jumbo aanwezig vanwege de concrete vraag met betrekking tot de supermarkten, evenals een vertegenwoordiger van Veldman Beheer BV omdat zij eigenaar zijn van de Stationsweg 33 (AH locatie).
- De beleidsadviseurs van de gemeente zijn aanwezig als toehoorder en kunnen indien nodig informatie aanvullen of verduidelijken.
- We hoeven geen debat aan te gaan. Het doel is om standpunten en informatie uit te wisselen maar we hoeven geen conclusies te trekken. De conclusies worden getrokken door de politiek.

Het ontstaan van Zuidlaren

Door Rob Schreibers, als stedenbouwkundige werkzaam bij de gemeente Tynaarlo.

- Er is veel gebeurd, vooral in de laatste 200 jaar. Veel dingen hebben te maken met de ligging van Zuidlaren op de Hondsrug; hoogtelijnen in Noord-Nederland die ontstaan zijn in één van de laatste ijstijden. De Hondsrug is de meest bekende rug. Hier zijn sinds de prehistorie routes ontstaan tussen Coevorden, via Zuidlaren naar o.a. Groningen. Zuidlaren ligt gunstig ten opzichte van de omgeving waardoor het het knooppunt vormt van allerlei handelsroutes.
- Rond 1900 werd het landschap als gevolg van de heideontginningen ontgonnen. De transport- en vervoersstructuur kreeg te maken met de komst van de trein. Om deze reden werd vanuit het dorp de Stationsweg aangelegd als verbinding naar het treinstation van Tynaarlo.
- In het dorp heeft rond 1800 een grote brand gewoed. Verwoeste panden langs de grote Brink en de Millystraat werden provisorisch “opgetimmerd”. Met de komst van de tram rond 1900 werd opnieuw geïnvesteerd in de bebouwing langs deze straten. Op veel plekken in het dorp, o.a. aan de zuidzijde van de Stationsweg, de Telefoonstraat en langs de Hondsrugstraat werden kavels uitgegeven. Dit leidde tot een brede maatschappelijke en bestuurlijke discussie. Als gevolg hiervan werden de brinkgronden verworven door de gemeente.
- Kort na de oorlog breidde het dorp uit en vormde zich een krans van bebouwing om het oude dorp heen. Er kwam veel druk op de openbare ruimte omdat de auto zijn intrede deed.
- In '59 werd de Stationsweg aangewezen als winkelgebied en op het huidige PBH terrein werd het eerste beursgebouw gebouwd.
- In '67 kreeg de dorpskern de status van “beschermd dorpsgezicht”. De cultuurhistorische waarden en het ruimtelijk beeld werden vanaf dat moment van rijkswege beschermd. Rond '84 werd een bestemmingsplan opgesteld dat de beschermde status juridisch moest borgen.
- Op 16 februari 1986 brandde het beursgebouw af. Vervolgens ontstond een fundamentele discussie over de groei van het beurscomplex en hoe het complex te koppelen aan het dorp. De nieuwbouw werd deels op het voorterrein herbouwd en deels in het achtergebied. Ook het Laarwoudbos (het 2^e sterrenbos) werd hier deels voor opgeofferd.
- Rond 2000 kwam het beurscomplex in zwaar weer. Enerzijds ontstond er veel concurrentie met de hal in Leeuwarden en Groningen. Anderzijds liep het aantal beurzen drastisch terug. De PBH werd uiteindelijk verkocht aan een projectontwikkelaar.
- In 2010 werd een stedenbouwkundig kader gemaakt door de Zwarte Hond. Men probeerde met dit document sturing te geven aan een verscheidenheid aan projecten en kansen. Het kader werd niet vastgesteld door de gemeenteraad. Wel is een duidelijk beeld ontstaan over bouwhoogtes. Drie bouwlagen is te veel van het goede.
- In 2014 werd nagedacht over het voorterrein van de PBH. In de kader stellende nota werd aansluiting gezocht bij de historische rooilijnen aan de zijde van de grote Brink. Deze rooilijnen werden geamendeerd, gewijzigd vastgesteld. In het vastgestelde document is de rooilijn aan de zijde van de grote Brink naar achteren geplaatst.



- In 2017 werden diverse schetsen gemaakt voor de dorpskern en het PBH terrein. Op basis van deze schetsen ontstond opnieuw aandacht voor het dorp en de complexiteit van de gehele opgave.
- Nu loopt de maatschappelijke discussie in volle breedte. Het historische beeld wordt nog steeds met nieuwe onderzoeken aangevuld.
- Er zijn veel dingen om trots op te zijn en rekening mee te houden in de ontwikkeling. Belangrijk is “het beschermd dorpsgezicht” maar ook het UNESCO werelderfgoed “de Hondsrug”, Ook is Zuidlaren, conform de Entente Florale, het groenste dorp van Europa.

Het Plangebied (centrumgebied)

Reinier licht kort toe hoe het Plangebied (centrumgebied) van de ontwikkeling er op dit moment uit ziet.

- De historie is nog heel duidelijk herkenbaar in het dorp.
- Wat ook opvalt is de mix aan functies: gevarieerde winkels, woningbouw (kleinschalig en grootschalig) gecentreerd gebied, groen karakter, grote bomen, de Brinken en de ingetogen en gedetailleerde architectuur.
- Er is een duidelijke concentratie van functies zichtbaar aan de Stationsweg met ook enkele uitlopers aan de zijwegen.
- We verkeren nu in de positie dat de Stationsweg een belangrijke route door het dorp heen is waar veel functies aan gekoppeld zijn. Het heeft een duidelijk profiel.
- Vandaag praten we over het centrumgebied: de Stationsweg, de Millystraat, de grote Brink en het PBH-terrein.

Toelichting op de vijf thema's van de raad

De vijf thema's zijn met veel mensen besproken (inwoners, experts, gemeente, ervaringsdeskundigen). Op basis van al deze input zijn uitgangspunten geformuleerd die Reinier per thema langsloopt.

- *Behoud unieke ruimtelijk kwaliteit en dorps karakter:* Dorps, historische gebouwen, landelijk en groen, aantrekkingskracht voor omgeving, bewoners en toeristen, speciaalzaken en mix van winkels, gezellig, reuring, bruisend.
- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum:* veel leven op straat, mix van terrassen en winkels, aantrekkingskracht en belevingswaarde behouden, bereikbaarheid en parkeren. Aandacht voor de ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, waaronder leegstand, concentratie van voorzieningen en behoud van het unieke karakter.
- *Versterken supermarktaanbod:* Verschillende mogelijkheden uitbreiding AH/Jumbo, discounter toevoegen? Belang van gezonde exploitatie en gevolgen voor kleine winkels. Loopafstanden, zichtlijnen en parkeermogelijkheden.
- *Verkeer en parkeren:* drukte en gevoel van onveiligheid. Drukke brengt ook reuring met zich mee. Mogelijkheden: 30-km zone, rondweg. Parkeren verbeteren, maar geen kap van bomen en bij voorkeur op maaiveld.
- *Woonfunctie:* woningbouwopgave in Zuidlaren, er is behoefte aan koopwoningen (vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap, appartementen). Ook aandacht voor doelgroepen starters en senioren. Voorzijde PBH terrein zou een locatie voor woningen kunnen zijn. Architectuur passend bij het dorp, ruimtelijk opgezet met voldoende parkeergelegenheid.



Versterken centrumgebied

Allereerst wordt er met het panel gekeken naar het versterken van het centrumgebied. Wat is belangrijk voor een toekomstbestendig centrum? Vanuit algemene ontwikkelingen in Nederland wordt vervolgens ingezoomd op de situatie in Zuidlaren.

- Reinier licht de ontwikkelingen in Nederland toe, aan de hand van twee wordclouds. Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum wil je in het licht zien van ontwikkelingen die in Nederland zichtbaar zijn. Zowel op demografisch vlak (kleinere gezinnen, ontgroening, vergrijzing, trek naar grote steden, vereenzaming) als in de detailhandel (opkomst internetshoppen, hoogconjunctuur, opvolgingsproblematiek, concentratie van functies, blurring, andere vormen van winkelen en leegstand).





Vraag aan vakinhoudelijke deskundigen: wat merk je momenteel aan ontwikkelingen op demografisch en sociaal gebied in Nederland?

- Vanuit de stedenbouwkundigen wordt aangegeven dat er behoefte is aan ontmoeting in de collectieve (openbare) ruimte. Dit wordt door de andere deskundigen beaamd. Het heeft te maken met het individuele leven, ontmoeting moet georganiseerd worden. Wanneer praktische ontmoetingen (bijv. op school bij het wegbrengen van de kinderen) minder worden, moet je naar een plek toe voor ontmoeting. Wanneer je ouder wordt, zoek je meer concrete activiteiten. De openbare ruimte moet je daarbij uitnodigen tot ontmoeting, een centraal punt vormen. Het gaat daarbij ook over andere functies, bijvoorbeeld spelen. Je haalt boodschappen met je kleinkind, drinkt een kopje koffie, je kleinkind speelt op een speeltoestel en je kunt ergens gratis zitten.
- Sinds de jaren '60 zien we meer leegstand in Nederland. Die leegstand kun je oplossen door niet alleen winkels te plaatsen. Je moet nadenken over welke functies je kunt toevoegen zodat er meer bezoek komt, de reuring in het centrum behouden blijft en hoe je ontmoeting in stand kunt houden. Dat kan van alles zijn; een speeltuin, een bibliotheek en (culturele) maatschappelijke functies dicht bij elkaar. Multifunctioneel concentreren is het sleutelbegrip.
- Met de toenemende leegstand in centra zie je dat dorpen steeds meer op zoek gaan naar hun DNA en identiteit. Meppel en Coevorden zijn hier voorbeelden van, waarbij oplossingen gezocht worden die passen bij het straatbeeld. Het is belangrijk oog te houden voor de schaal wanneer functies worden toegevoegd; wat zie je als je rondloopt? Kijk niet alleen naar de etalage maar ook naar wat het nog meer zou kunnen zijn. Maak het centrum aantrekkelijker door op het straatbeeld te letten. Kijk ook naar historische ontwikkeling. Vroeger werd er ook heel veel gewandeld, daarna ging men met name voor de winkels naar het centrum en dat is nu weer aan het veranderen.
- We moeten breed kijken; het gaat niet alleen om de supermarkten maar om een vitaal centrum als geheel.
- Daarnaast zie je een ontwikkeling waarbij steeds meer geïnstitutionaliseerd wordt en de samenleving individualistischer wordt. Opvallend daarbij is dat je in dorpen een beweging ziet opkomen waarbij inwoners juist meer samen willen gaan doen: 'dat regelen we zelf wel'. Functies toevoegen die dat faciliteren zou daarmee kunnen passen bij de identiteit van een dorp.

Vraag aan vakinhoudelijke deskundigen: Waar moet je ruimte bieden?

- Met name in de buitenruimte, maar je hebt tegelijkertijd publieke ruimtes nodig die toegankelijk zijn. Zogenaamde *third places*. Er komt steeds meer een mix van functies: bibliotheek, cafés, sportfaciliteiten, etc. Dit is een prachtige gelegenheid om de identiteit van je dorp te benadrukken.
- Maak het winkelgebied kleiner en voeg in sommige straten meer woonfuncties toe. Het is interessant dat in Zuidlaren woonfuncties al veelal onderdeel zijn van het centrum, het is al een mix.

Vraag aan vakinhoudelijke deskundigen: Moeten we functies concentreren in Zuidlaren of het laten zoals het is en zorgen voor multifunctionele elementen?

- De stedenbouwkundige geeft aan dat je een pleidooi zou kunnen houden dat het nu te vol is met bebouwing. Op bepaalde plekken kan misschien minder bebouwing en de open ruimte kan vergroend worden bij het winkelgedeelte. De Stationsweg is nu teveel opgedikt met winkelpui. Concentreren is niet perse nodig maar zoek naar ontspannenheid. Stel de kwaliteit van panden centraal.
- Vanuit de detailhandeldeskundige wordt toegevoegd dat het wel belangrijk is om veel elementen bij elkaar te hebben waar iedereen van mee profiteert.
- Vanuit het perspectief van verkeer wordt toegevoegd dat het belangrijk is oog te houden voor de ruimte voor het parkeren, zodat het centrum functioneel blijft voor winkels.



- De provincie geeft tevens aan dat de verbinding tussen PBH-terrein en de Stationsweg belangrijk is en dat juist daar de verbinding gezocht moet worden, zodat het een levend onderdeel is van het centrum. Is ook een plek die zich wellicht leent voor een multifunctionele ontwikkeling en zo past binnen het centrum.
- In theorie heb je een sterke identiteit die je door kunt ontwikkelen maar waarvoor je wel moet kiezen. Dat vraagt strakke keuzes en is straks in de raad een buitengewoon ingewikkelde discussie. De vraag die daarbij vanuit recreatie en toerisme belangrijk is: Wanneer vind ik het hier leuk als recreant? De Stationsweg heeft nu nog niet veel unieks voor een recreant, maar heeft wel potentie, het is een keuze hoe je hiermee omgaat. Dat gaat pijn doen, ook voor de bestaande winkelier. Je ziet overal minder winkels, belangrijk is daar wijs mee om te gaan..

Vraag aan vakinhoudelijke deskundigen: Wat is de toekomst van detailhandel?

- De detailhandeldeskundige geeft aan dat het aantal winkels afneemt. Wij kopen inmiddels voor 25% niet-dagelijkse aankopen op internet. Bij H&M is dat zelfs een derde. De behoefte aan fysieke winkels wordt minder. Neemt niet weg dat we in winkels spullen blijven kopen. Recreatief winkelen is nog maar voor een paar grote steden weggelegd. In deze regio is dat eigenlijk alleen Groningen, ook Assen wordt niet meer gezien als winkelstad. In kleinere dorpen en kleinere steden winkelen we steeds gerichter, gemiddeld bezoeken we twee winkels.
- Het interessante aan Zuidlaren is dat het een dorp is waarbij winkels voor inwoners nog steeds een belangrijke functie vervullen. Eén van de leuke dingen uit de eerste consultatie was dat men heel vaak naar het centrum gaat voor dagelijkse boodschappen én dit combineert met een bezoek aan het centrum en de horeca. Dit heeft te maken met de vergrijsde groep, deze gaat bijna iedere dag (vaak te voet of met de fiets) naar het centrum voor een enkele maaltijd. Keuze tussen toerist en inwoner is dus een hele belangrijke. Verwachting is dat de frequente aankoop in het dorp blijft, internet is nog in opkomst. Veel winkels zullen de komende jaren nog best bestaansrecht hebben, echter zullen er ook best wat niet-dagelijkse winkels tussenuit vallen, er zullen gaten vallen.
- Cultuur historische deskundigen geven aan dat erfgoed als gebouwd object een belangrijke rol speelt bij het onderscheidend vermogen (identiteit). Je kunt jezelf ermee op de kaart zetten, dat is ook gebleken bij de Retailagenda.
- Zuidlaren heeft veel historische activiteiten en heel Nederland kent deze. Die zijn ook belangrijk bij het erfgoed. Juist de combinatie tussen grootschalige evenementen en kleinschalige activiteiten zou daarbij behouden moeten blijven.

Vraag aan ervaringsdeskundigen: We hebben gesproken over de mens centraal stellen, ontmoeting faciliteren, concentreren en een multifunctioneel centrum. Qua winkels gaan we langzaam achteruit maar de dagelijkse voorzieningen blijven belangrijk. Wat zien jullie in Zuidlaren?

- Inwoners van Zuidlaren wonen hier graag vanwege de ontmoeting met elkaar en gezelligheid. Afstand tussen faciliteiten zijn niet zo groot en kijken we naar bijvoorbeeld het aantal supermarkten, dan is Zuidlaren heel goed bedeed. Huidige afstanden moeten klein blijven. Maak de schaal van Zuidlaren niet groter dan hij is en pas op voor de verstoring van de balans. Het dagelijks boodschappen doen op loopafstand is kenmerkend en sluit aan op de demografische gegevens van het dorp.
- Leegstand, de laatste jaren zijn we hier voor het eerst mee geconfronteerd. Afgelopen jaren zijn nog vijf nieuwe winkels geopend, drie ondernemers hebben de deuren gesloten en er is er één bijgekomen. Leegstand is met name ontstaan door interne verhuizing binnen het dorp na nieuwbouw van winkelruimte.
- Per saldo is er meer winkelvloeroppervlakte in gebruik dan een aantal jaar terug, sommige leegstand is tijdelijk, maar een deel zal waarschijnlijk ook niet meer opgevuld worden met winkels. Concentreer je winkelgebied en kijk naar sociale functies want het is een



ontmoetingsruimte. Het dorp vindt het leuk om elkaar te ontmoeten. Denk aan kleine dingen als speeltoestellen.

- Er is al veel in Zuidlaren. Met relatief weinig inspanningen kun je veel realiseren. Benut de sterke kanten van Zuidlaren. Met geringe effort ben je er al. Bijvoorbeeld: we hebben nu een verouderd multifunctioneel centrum de Ludinge, haal die naar het centrum.

Vraag aan ervaringsdeskundigen: Zijn er meer functies die we kunnen toevoegen?

- Beleving voor jonge mensen. Verplaatsing naar het PBH terrein betekent vershraling. Als je niet op tijd ingrijpt, zal het functionele toenemen (snel winkelen en terug naar huis) en de beleving niet. Dan pak je de auto en ga je snel door. Er gaat nu een grote school dicht in Zuidlaren en dat vraagt een heroverweging, wat ga je daar doen? En hoe past dat bij de herontwikkeling van het PBH-terrein. Er zijn voor beiden diverse invullingen mogelijk, denk aan sport, dokterspost, ruimte voor ontmoeting, jong en oud. Trek generaties niet uit elkaar.

Vraag aan ervaringsdeskundigen: Is de huidige levendigheid voldoende?

- Hou dit vast en doe daar nog meer voor. Wees als ondernemer ook creatief en kijk om je heen. Waar zoeken mensen naar? Kun je iets aan de beleving toevoegen? Ben ik nog interessant en aantrekkelijk? Toets jezelf consequent aan de realiteit.
- Veel ondernemers doen dit ook. Je ziet wel dat een aantal oudere ondernemers minder creatief zijn. Ook door de commotie en supermarktdiscussie van afgelopen jaren zie je dat een deel van de groep afwachtend is en even niets doet. Je weet niet wat er met het centrum gaat gebeuren.
- De opvolging van ondernemers is niet minder dan gemiddeld. De inschatting is dat er meer ondernemers met opvolger zijn dan zonder.
- We hebben ook slechte voorbeelden elders gezien; waarbij het functionele groter werd maar de kwaliteit van de leefgemeenschap minder.
- Het toeristische element is buiten de discussie gebleven en hoe aantrekkelijk Zuidlaren is. Op zaterdag en zondag floreert het centrum. Als je de reuring eruit haalt, is het gebeurd.





Naar aanleiding van deze bespreking wordt de vertegenwoordiger van Jumbo om een eerste reactie gevraagd.

- Jumbo: we maken onderdeel uit van de samenleving, We moeten een bepaalde schaal hebben, om te kunnen blijven bestaan. En dat is een spanningsveld. We letten op demografische ontwikkelingen die in een gebied spelen en je hebt een bepaalde omvang nodig om nieuwe voorzieningen toe te kunnen voegen, waar de klant om vraagt. Om de koopkracht te verhogen, maken we de winkel compleet en wat bijzonderder. Denk bijv. aan het toevoegen van horeca (La Place) zodat mensen langer in het centrum blijven. Daar hebben we meters voor nodig. En ruimte ontbreekt het nu aan. We hebben de autoconsument nodig en die ontbreekt op dit moment. We kunnen het zoeken in het lint, daar staan we zeker niet afwijzend tegenover, of op het PBH. We willen als supermarkten wel een gelijk speelveld.

Naar aanleiding van de bespreking wordt de vertegenwoordiger van de Albert Heijn om een eerste reactie gevraagd.

- Albert Heijn: het dorp heeft een florerend centrum nodig en ook een goed functionerende supermarkt. Dat is bij uitstek een sociale ontmoetingsplaats. Maar we moeten ook kunnen voldoen aan wensen en behoeften van de klant, met de tijd meegroeien. Daar hebben we zelf ook uitgangspunten voor, gebaseerd op allerlei benchmarkgegevens. Op de huidige plaats kunnen we daarmee niet uit de voeten. En een halve oplossing is niet goed voor Zuidlaren. Investeren doe je voor de lange termijn.

Hierna wordt verder ingezoomd op de concrete vragen die binnen de centrumontwikkeling voorliggen: de uitbreiding van de bestaande supermarkten en vestiging van een discounter. Reinier licht telkens eerst de uitgangspunten toe, waarna de deskundigen om hun opinie worden gevraagd.

Jumbo locatie

Reinier geeft een toelichting op de opties voor de Jumbo supermarkt op de huidige locatie.

- Uitgangspunten zijn: 2.000m² bvo, 100 parkeerplaatsen en ruimte voor logistiek.
- In verband met grondposities is uitbreiding op de huidige locatie mogelijk, voor wat betreft het oppervlakte van de winkel.
- Creëren van voldoende parkeerplaatsen (deels op het dak/kelder) is echter niet mogelijk binnen de bestaande eigendommen

Daarnaast heeft de VOZ op eigen initiatief een tekening laten opstellen voor een mogelijke herontwikkeling van de Jumbo op de huidige locatie (zie slide 42). De VOZ wordt gevraagd deze tekening kort toe te lichten.

- VOZ: We kijken naar het algemeen belang van ondernemers. Supermarkten zijn de trekkers van het centrum. Mensen zetten daar de auto neer en gaan voor combinatiebezoek. De afstand naar PBH is groot en ondernemers maken zich zorgen over de effecten op het winkellint bij verplaatsing van supermarkten naar het PBH. Deze tekening is bedoeld om de mogelijkheid in het lint te laten zien. In de tekening is de ingang van de supermarkt verplaatst naar Marktstraat 18. Er zijn parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeerplaatsen in de Marktstraat en op de Stationsweg. Wij kijken naar het belang van ondernemers én van de Jumbo en Albert Heijn. Eventueel werken met een blauwe zone en éénrichtingsverkeer om parkeren te kunnen sturen.



Albert Heijn locatie

Reinier geeft een toelichting op de opties voor de AH supermarkt op de huidige locatie.

- De uitgangspunten voor de Albert Heijn zijn gelijk aan die van de Jumbo: 2.000m² bvo, 100 parkeerplaatsen en ruimte voor logistiek (aan- en afvoer goederen).
- Uitbreiding op de huidige locatie kan, echter niet tot 2000 m². Ook hier is creëren van voldoende parkeerplaatsen (met deels op het dak / kelder) niet mogelijk zonder de brink aan te passen en binnen de bestaande eigendommen.

Daarnaast heeft de VOZ op eigen initiatief een tekening laten opstellen voor een mogelijke herontwikkeling van de AH op de huidige locatie. De VOZ wordt gevraagd deze tekening kort toe te lichten.

- VOZ: Huidige panden (o.a. woning) naast de Albert Heijn worden in deze tekening bij ontwikkeling nieuwbouw op de huidige locatie getrokken. Het bvo van de supermarkt bedraagt ca. 1.800m². Er komen 36 parkeerplaatsen op eigen terrein; bij dwars- in plaats van langsparkeren in de Telefoonstraat en parkeren in Stationsweg zijn er voldoende parkeerplaatsen rond de hoofdingang van de supermarkt. Wij zijn geen voorstander van parkeren op het dag of ondergronds.

Discounter

Reinier licht toe wat de uitgangspunten zijn van een eventuele toevoeging van een discounter in het centrum van Zuidlaren.

- Er is een discounter die zich wil vestigen en een die wil verplaatsen richting Zuidlaren.
- Uit de inwonersconsultatie blijkt dat 56% van de inwoners een discounter missen.
- De discounter zou op het PBH-terrein gevestigd kunnen worden, of ergens anders in het centrum.
- Uitgangspunten voor de discounter zijn 1.800m² bvo, 100 parkeerplaatsen.

Vraag aan vakinhoudelijke deskundigen: Nu jullie deze tekeningen gezien hebben en de mogelijkheden gehoord. Wat is jullie eerste reactie?

- De detailhandel deskundige geeft aan dat hij mist hoe groot de marktbehoefte is voor een discounter. Er wordt gesproken over het toevoegen van een discounter, maar het is onduidelijk of daar behoefte aan is. Belangrijk om op te passen voor het creëren van overcapaciteit. De supermarkten hebben vanuit detailhandel perspectief gelijk dat ze zeggen dat er een tandje bij moet. De discussie over de supermarkten wordt extra complex door de discussie over de discounter.
- Vanuit Cultuur historisch perspectief wordt toegevoegd dat je het dilemma moet bekijken in samenhang met andere ontwikkelingen in Zuidlaren. Kijk eerst welke kwaliteiten je in stand wilt houden en dan hoe deze plekken een invulling krijgen. Zie het als ontwikkelinstrument om je identiteit te bestendigen.
- Vanuit parkeer en verkeer perspectief zie je dat de ruimte schaars is.. Hoe parkeren nu fungeert, is de parkeerdruk rondom supermarkten op piekmomenten hoog. In het centrum als geheel is voldoende parkeerruimte. Je kunt je afvragen of je 200 parkeerplaatsen nodig hebt, getalsmatig zou het niet nodig zijn. Dat gaat wel uit van de huidige situatie, daarbij is niet meegenomen dat de supermarkten willen uitbreiden. Het mooie van de grote Brink is dat het combinatiebezoek faciliteert. Het neemt niet weg dat de parkeermogelijkheden bij de supermarkten moeten worden uitgebreid, maar de vraag is wel in welke mate. .



- Een aantal deskundigen (detailhandel, stedenbouwkundige, openbare ruimte) hebben een verschillend beeld bij klantgedrag. Bezoekers willen direct vanuit de supermarkt met hun karretje naar hun auto kunnen, vandaar dat parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Maar in de huidige situatie wordt ook niet alleen van dat soort supermarktbezoek uitgegaan.
- Bij de ontwikkeling is ook het collectief belang belangrijk; oplossingen zouden kunnen zijn dat de voorzieningen die supermarkten binnen de winkels willen realiseren, op een andere plek in het centrum plaatsvinden, zodat er menging van functies komt.

Vraag aan vakinhoudelijke deskundigen: Parkeren blijft een probleem. Willen we dit verspreiden of onder de grond realiseren? Is het denkbaar dat de supermarkt iets minder ruim uitbreidt en de huidige parkeersituatie behouden blijft?

- De verkeer en vervoer deskundige geeft aan dat parkeren een probleem blijft als je de huidige situatie behoudt. De directe omgeving kan dan meer overlast gaan krijgen. Er zal op een aantal momenten spanning ontstaan. Daarbij is de ontsluiting ook belangrijk, kan conflicteren met fietsers en voetgangers. Wanneer de parkeerplekken zich meer centreren op een punt op de Stationsweg leidt dit tot lastigere ontsluiting: drukkere plekken en meer druk rondom fietsers en voetgangers.
- Vanuit stedenbouwkundige hoek wordt daarbij aangetekend dat een parkeerplaats wel duidelijker kan zijn dan diffuus en veel zoekend verkeer, wat ook de onveiligheid kan vergroten.

Toevoeging ervaringsdeskundigen:

- Je kunt ook vanaf de Stationsweg het terrein oprijden en via een andere route terug door eenrichtingsverkeer.
- Parkeren is een probleem op piekmomenten maar grote delen van de week is het rustig. Extra plekken zullen altijd ten koste gaan van groen, erfgoed, etc. Grote lappen parkeerruime bij supermarkten zullen een groot deel van de tijd leeg staan.

Vraag aan ondernemers: Is een kleinere supermarkt mogelijk wanneer jullie samenwerken met de omgeving?

- Jumbo: we hebben er echt goed naar gekeken maar dat is niet de oplossing, anders hadden we dat wel gedaan. We willen een toekomstbestendig verhaal. De investering moet ook terug te verdienen zijn.
- Albert Heijn: een supermarkt blijft een bedrijf. Het moet uit kunnen. Binnen de Albert Heijn hebben we enorm veel gegevens en steeds blijkt dat de supermarkt een bepaald oppervlak nodig heeft en goede parkeergelegenheid. Dan pas kun je concurrerend zijn. Als daar niet aan voldaan wordt, heeft dat op termijn gevolgen. We merken nu al dat we last hebben van concurrentie uit de omgeving. Terwijl Zuidlaren een regiofunctie heeft.

Na de bespreking van de mogelijkheden op de huidige situatie wordt gekeken naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling op het PBH-terrein.

PBH-terrein

Reinier licht de mogelijkheden voor verplaatsing van de supermarkten naar het PBH-terrein toe.

- PBH-terrein is de ruimtelijke en functionele verbinding tussen het landschap, toekomstig woongebied, twee sterrenbossen en ligt naast de grote Brink en het winkelgebied.
- Mogelijkheden om dit gebied te ontwikkelen met geen, één, twee of drie supermarkten/discounter.



- Aantal keuzes en opties die voorliggen. Allereerst de Rooilijn. Deze kan gehandhaafd worden achter de lijn van het Brinkhotel, of naar voren gelegd worden gelijk met het Brinkhotel.
- Naast positionering van de supermarkt(en) ook keuze voor positionering van de parkeerplaatsen: achter, onder, boven, naast de supermarkten.
- Eventueel woningen op de supermarkten positioneren.

Vraag aan vakinhoudelijke deskundigen: Wat is jullie eerste reactie op deze mogelijkheden en wat zou een verplaatsing van de supermarkten betekenen voor het centrum?

- Vanuit detailhandel perspectief wordt benoemd dat supermarkten relatief solitair kunnen opereren. Dat in tegenstelling tot veel andere functies in het centrum, die behoefte hebben aan de aantrekkingskracht van de supermarkt en belang hebben bij combinatiebezoek. De mate van combinatiebezoek is afhankelijk van de afstand en zichtbaarheid van de winkels. Bij afbeelding nummer 2 (*twee supermarkten op PBH met groen voorterrein en parkeren aan de achterzijde*) ben je mensen echt kwijt. In het centrum wil je mensen net iets meer laten doen dan ze in eerste instantie van plan waren. De balans raak je kwijt op het moment dat de supermarkten verplaatsen. De verplaatsing zal ten koste gaan van het winkellint en het unieke van het Zuidlarense winkellint kapot maken.
- Vanuit publieke ruimte wordt aangegeven dat het belangrijk is de balans te houden in een centrum. Door alle supermarkten te concentreren kan de balans verstoord worden.
- Vanuit toerisme en recreatie wordt toegevoegd dat de gemeente er vroeg of laat rekening mee moet houden dat de supermarkten naar een andere locatie gaan. De gemeente kan beter nu alvast gaan nadenken over de herontwikkeling van deze overgebleven locaties.
- Daarnaast wordt aangegeven door de retaildeskundige dat wanneer supermarkten naar het PBH-terrein verplaatsen, ook andere ondernemers/winkels een plek moeten kunnen claimen. Anderen zouden dezelfde mogelijkheden geboden moeten worden.
- De verkeersdeskundige De Stationsweg wordt door een groot deel van de inwoners als druk en onveilig ervaren, maar die hectiek is ook wel weer prettig (zie gelezen stukken). De verplaatsing van de supermarkten zal het verkeer op de Stationsweg verlichting bieden. Het zal niet rustiger worden qua aantal vervoersbewegingen, maar biedt wel verlichting voor wat betreft parkeerdruk, in- en uitrijden, zoekverkeer etc. Het PBH-terrein biedt meer mogelijkheden om de parkeerproblemen op te lossen.

Vraag aan ervaringsdeskundigen: Eerste reactie?

- Het combinatiebezoek neemt af wanneer de afstand tussen detailhandel en supermarkten toe neemt. Dat gaat bij verplaatsing van de supermarkten gebeuren.
- Het uitgangspunt uit de visie van de Klankbordgroep is andere zaken te concentreren op het PBH-terrein, niet de supermarkten.
- We zitten in een spagaat als VOZ. We hebben twee leden die wat willen en andere leden die iets anders willen. We moeten ingrediënten vinden om de supermarkten te verleiden om op de huidige plek uit te breiden.

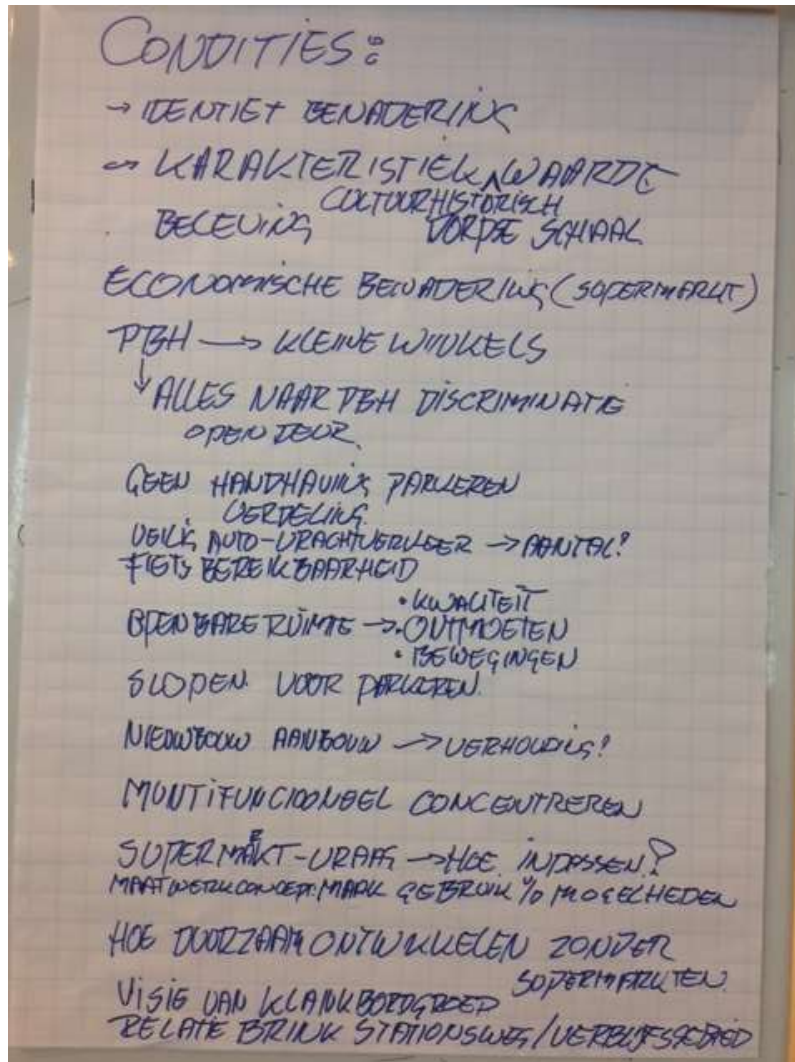
Vraag aan ondernemers: Eerste reactie?

- Jumbo: wij staan open voor beide opties, maar willen wel een gelijk speelveld.



2. Beoordelen van de informatie

Na het uitwisselen van de informatie was het de bedoeling om de informatie te wegen door individueel een SWOT op te stellen over vier onderwerpen: behouden van de Jumbo op de Stationsweg, behouden van de Albert Heijn op de Stationsweg, toevoegen van een discounter in het centrum en verplaatsing van supermarkt(en) naar het PBH-terrein. Alle aanwezigen konden op grote vellen hun reacties opschrijven. In overleg met aanwezigen wordt besloten hier geen gebruik van te maken. De discussie kan volgens de deskundigen beter in de volle breedte bekeken worden, in plaats van de onderdelen los van elkaar te beschouwen. Er wordt tijd genomen om de gehoorde informatie te beoordelen door condities te formuleren voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, gezien vanuit de verschillende vertegenwoordigde disciplines. De condities zijn hieronder weergegeven:





3. Afsluiting

Het panel wordt afgesloten met ruimte voor laatste opmerkingen vanuit de zaal.

Vakinhoudelijke deskundigen:

- Sociale rol en maatschappelijke verantwoordelijkheid ligt ook bij de supermarkten. Er zijn altijd meerdere wegen naar Rome; hoe past wat ik wil bij de omgeving? Dat is ook een taak van supermarkten. Draag bij aan het geheel.
- Een optie zou kunnen zijn om te slopen, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeren, zodat dit niet ten koste gaat van openbare ruimte. Financieel is dit echter vaak erg ingrijpend/onrendabel.
- Zorg voor een veilige ontsluiting voor autoverkeer, maar ook voor de fietser en degenen die lopend komen. Het verplaatsen van de supermarkten naar het PBH terrein, biedt meer mogelijkheden om de Stationsweg verlichting te geven. Er kan niet volstaan worden met het huidige parkeren.
- Denk na over andere mogelijkheden dan supermarkten om je dorpskern vitaal te houden. Er zijn mogelijkheden en denk daar serieus over na. Schets een dorp waar het gevoel van samenzijn (wat nu aan de supermarkten wordt toebedeeld) behouden blijft.
- Heb aandacht voor de cultuurhistorie van het dorp. De bestaande bebouwing draagt bij aan de identiteit. Zorg voor een goede verhouding tussen nieuwbouw en oudbouw..
- Benader het integraal; welke kansen zijn er?
- Concentreren ten behoeve van ontmoeten.

Ervaringsdeskundigen:

- Denk na over hoe je bewoners naar het centrum wilt halen. Het moet inderdaad een integraal verhaal zijn.
- Korte en lange termijn loopt hier door elkaar; wat gebeurt er wanneer de supermarkten verplaatsen? Over de consequenties moet goed worden nagedacht.

Albert Heijn:

- De relatie tussen de Brink en de Stationsweg behoeft aandacht in combinatie met de verblijfsgebieden die genoemd zijn.

Het deskundigenpanel wordt afgesloten met een toelichting op het vervolg.

- In eerste instantie gaat de online consultatie niet door, we kijken na fase 1 of deze consultatie nog plaats gaat vinden.
- Het verslag van het deskundigenpanel wordt op 8 juli, of zoveel eerder als mogelijk, gedeeld met de aanwezigen die een week de gelegenheid krijgen op- en/of aanmerkingen te plaatsen. Hierna zal het verslag openbaar worden gemaakt.

Noot ten aanzien van het vervolg:



citizens



door Necker van Naem

- De vakinhoudelijke deskundigen zullen ook in het vervolg betrokken worden. Op korte termijn wordt een aanvullend gesprek met vakinhoudelijke deskundigen ingepland. Ook in het verleden zijn velen van hen al betrokken geweest bij het traject. Bij dit aanvullende gesprek wordt ook Bert Broekhuis van Broekhuis Rijs advies uitgenodigd, zodat ook zijn expertise meegenomen wordt.

Dit is het verslag van het deskundigenpanel dat op 26 juni j.l. is georganiseerd op het gemeentehuis van Tynaarlo, over de centrumontwikkeling in Zuidlaren. Aanwezigen bij het panel zijn gevraagd het verslag na te lezen op feitelijke onjuistheden en eventuele inhoudelijke verduidelijkingen. Deze konden tot 12 juli schriftelijk worden aangegeven bij Citizens (via info@citizens.nl).