

B&W: “Kwaliteit en karakter centraal in compacter centrum Zuidlaren”

Het college van B&W heeft haar visie op de ontwikkeling van het Zuidlaarder centrum aangeboden aan de gemeenteraad. Het dorp staat aan de vooravond van een grote verandering. Al jaren wordt in onze gemeente gesproken over de herontwikkeling van het centrum. En als onderdeel daarvan het voorterrein van de voormalige Prins Bernhardhoeve (PBH).

Het doel is een toekomstgerichte ontwikkeling die past bij het karakter en de rijke historie van het dorp. Dat karakter en die rijke historie wordt bepaald door het groen en de structuur van de brinken, de monumentale panden en het beschermd dorpsgezicht, de mix van functies zoals winkels en horeca, en de activiteiten in het dorp. Inwoners omschrijven dat als dorps, gezellig, groen en karakteristiek.

Het college van B&W wil vanuit de unieke identiteit van Zuidlaren een passende ontwikkeling in gang zetten. Niet enkel voor de supermarkten of het PBH-terrein, maar voor het hele centrum. Want algemene ontwikkelingen als online shoppen, concentratie van winkels, nieuwe winkelconcepten en opvolgingsproblematiek zullen binnen afzienbare tijd ook in het centrum van Zuidlaren gaan zorgen voor veranderingen en mogelijke leegstand. Het is dan ook een gezamenlijke uitdaging van de gemeente en Zuidlaarders zelf om dat voor te blijven en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum te versterken.

Om tot een realistische visie te komen waarin zoveel mogelijk ideeën, kansen, zorgen en belangen worden meegewogen is het afgelopen halfjaar een intensief participatietraject met inwoners, eigenaren, ondernemers, deskundigen en belangenbehartigers doorlopen.

Wethouder participatie Pepijn Vemer vertelt dat het college van B&W al die informatie nu heeft gewogen en een ontwikkelrichting heeft vastgesteld. “In onze ogen is het de richting die het meeste recht doet aan de inbreng van de deelnemers en het beste past bij de visie die wij hebben op de ontwikkeling van het centrum.”

Toekomstgericht ontwikkelen met behoud van uniek karakter

Concentratie en mix van functies in het centrum

Het college van B&W kiest voor een concentratie van winkels, vers- en speciaalzaken, supermarkten, horeca en sociale functies en activiteiten in het centrum. Dat centrumgebied omvat de Stationsweg vanaf de huidige AH-locatie, De Millystraat vanaf de Dorpskerk en de Brink O-Z. Want in een kleiner centrumgebied kan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid beter worden gewaarborgd. Verder is het door de korte onderlinge afstanden aannemelijk dat bezoekers nog meer dan nu het geval is meerdere winkels bezoeken, het zogenoemde combinatiebezoek.

De gemeente is hierbij afhankelijk van eigenaren en ondernemers. B&W wil hen verleiden om naar het centrumgebied te verplaatsen. Zij willen daar een actieve rol in nemen, door bijvoorbeeld een subsidie in de vorm van een verplaatsingsfonds of door soepel om te gaan met het wijzigen van de bestemming van achtergebleven panden. Na vaststelling van de ontwikkelrichting worden deze stimuleringsmaatregelen verder uitgewerkt.

Herinrichting openbare ruimte

Mensen komen niet alleen voor de winkels naar het centrum van Zuidlaren. Ze komen er bijvoorbeeld ook als toerist, als recreant, als sporter, of als forens. In alle gevallen vinden B&W de beleving van het centrum belangrijk. En dat is niet alleen de ruimtelijke inrichting, maar heeft ook een sociale component.

Het college van B&W wil daarom een concreet herinrichtingsplan voor de openbare ruimte in het centrum van Zuidlaren gaan opstellen. Centraal hierin staan beleven, verblijven, bewegen en ontmoeten. Het beleven van de bomen en de brinken, het verblijven in een aansprekend gebied, beweging door aantrekkelijke routes door het centrum en het stimuleren van ontmoeting.

De kop van de Grote Brink wordt in dit inrichtingsplan het centrale punt in het centrum. Het verbindende element tussen de Stationsweg, De Millystraat en Brink O-Z. “We willen de kop van de Grote Brink hiervoor vrijspelen”, zegt wethouder Vemer. “En niet alleen om van de ene winkel naar de andere winkel te lopen. We moeten het natuurlijk nog uitwerken, maar denk bijvoorbeeld aan een kiosk met terras, een startpunt van ATB- en fietsroutes, dorpsommetjes, muziek evenementen, speeltoestellen, enzovoort.”

Aanblik karakteristieke panden verbeteren

Ook de karakteristieke panden en de aankleding daarvan zijn van grote invloed op de beleving van de bezoekers van het centrum. Uit het participatietraject komt als aanbeveling naar voren om het aanzien van de gevels in het centrum te verbeteren. B&W stellen daarom voor om een subsidieregeling uit te werken die ondernemers stimuleert om hun gevels op te knappen, te vernieuwen en verduurzamen.

Twee full-service supermarkten aan weerszijden van de Grote Brink

B&W vinden dat er twee plekken in het centrum van Zuidlaren zijn waar het op dit moment mogelijk is om een full-service supermarkt te huisvesten: op de voorzijde van de voormalige Prins Bernhardhoeve en op de huidige Jumbo-locatie.

Huidige AH-locatie niet geschikt voor full-service supermarkt

De plek waar de Albert Heijn nu is gevestigd is niet groot genoeg voor een verbouwing tot een full-service supermarkt. Daarnaast zijn er slechts enkele parkeerplaatsen op eigen terrein en wordt er verder langs de Stationsweg en de Telefoonstraat geparkeerd.

Mogelijkheden voor een discount-supermarkt op de AH-locatie

Wat er met de huidige AH-locatie gaat gebeuren, is aan de eigenaar van het gebouw. B&W vinden het in elk geval belangrijk dat er een functie in komt die aantrekkingskracht heeft op het publiek. De locatie houdt zijn supermarktbestemming omdat het college wel mogelijkheden ziet voor een discountfunctie. Dergelijke supermarkten kunnen beter uit de voeten met minder vierkante meters winkelvloeroppervlak. “Als college stellen we wel voorwaarden aan een eventuele uitbreiding”, zegt wethouder Vemer. “Het mag bijvoorbeeld de beeldkwaliteit van de Stationsweg en Telefoonstraat niet aantasten en de brink moet intact blijven.

Waarom kan de Albert Heijn niet op zijn oude plek terugkomen?

B&W willen dat er zoveel mogelijk een gelijk speelveld ontstaat voor de twee supermarkten die nu in het centrum zitten. Maar Albert Heijn kan op zijn huidige plek niet toegroeien naar de omvang van een full-service supermarkt. Bovendien zou de Albert Heijn in die situatie grotendeels vastzitten aan parkeren op eigen terrein, terwijl je het parkeren bij de Jumbo-locatie in de openbare ruimte aan de Marktstraat en op de Grote Brink kan oplossen.

Parkeren en verkeer

Voor wat betreft het parkeren komen de cijfers uit het verkeersonderzoek en de ervaring van inwoners grotendeels overeen. Gemiddeld zijn twee van de drie parkeerplaatsen in het centrum bezet, maar op piekmomenten is er langs de Stationsweg moeilijk een parkeerplek te vinden.

Parkeren bij supermarkten

De keuze voor twee full-service supermarkten aan weerszijden van de Grote Brink heeft effect op het parkeren in het centrum. Wethouder Vemer: "Bij de huidige Jumbo-locatie mag er in onze plannen een tweede ingang aan de Marktstraat komen. Daar zijn nu al parkeerplaatsen. Op de supermarktlocatie op de PBH worden direct naast de winkel parkeerplaatsen gerealiseerd. In beide gevallen is dat voldoende voor de dagelijkse parkeerbehoefte. Tijdens piekmomenten voorziet de Grote Brink in een overloop." Mocht er een discount-supermarkt komen op de huidige AH-locatie, dan verandert ook het parkeren op die plek. "Zoals gezegd is een belangrijke voorwaarde voor een eventuele herontwikkeling tot een discounter-supermarkt dat het parkeren grotendeels op eigen terrein plaatsvindt," aldus Vemer.

Parkeren op Grote Brink

Op dit moment parkeren mensen die de horeca bezoeken, die gaan winkelen, of een dagje gaan fietsen of wandelen hun auto op de Grote Brink. Daarbij komen straks de auto's bij die tijdens de piekmomenten geen parkeerplek kunnen vinden bij de supermarkt. Parkeren op de Grote Brink is dus noodzakelijk. Hoe je dat oplost is een keuze, vertelt wethouder Vemer: "Het kan zowel bovengronds als ondergronds. Wij kiezen voor bovengronds en spelen de kop van de Grote Brink vrij als belangrijke verbinding tussen Stationsweg, De Millystraat en Brink Oostzijde. We accepteren als college dat er auto's in het zicht blijven staan. Dat heeft negatief effect op de beeldkwaliteit, maar tegelijkertijd waarschuwen deskundigen ons ervoor dat de Grote Brink te groot is om helemaal leeg te laten. Dat zou een negatief effect hebben op de noodzakelijke dynamiek en reuring in het centrum."

Verkeersdrukke

Veel inwoners geven in de enquête aan dat ze de Stationsweg als druk en onveilig ervaren. Dat heeft te maken met laden en lossen, vrachtverkeer en in- en uitrijden van parkeervakken. Aan de andere kant geeft een groot aantal inwoners en ondernemers aan dat die drukte ook levendigheid met zich meebrengt.

Getalsmatig gezien is het niet nodig om maatregelen te treffen. Uit recent verkeersonderzoek blijkt dat er per etmaal 10.000 verkeersbewegingen zijn op de Stationsweg en De Millystraat, waarvan 2 procent zwaar verkeer en 3 procent middelzwaar verkeer. 40 procent van het vrachtverkeer heeft Zuidlaren of directe omgeving als bestemming.

Ruimte voor rondweg reserveren voor in de toekomst

Omdat de cijfers geen directe aanleiding geven tot het nemen van maatregelen, komt er vooralsnog geen rondweg. "Maar we willen de deur voor de toekomst niet dichtgooien", zegt Vemer. "Daarom reserveren we de ruimte in de ontwikkeling van het PBH-terrein en kunnen we in de toekomst altijd nog besluiten om de rondweg aan te leggen."

Onderzoek naar inrichting Brink

In de concrete uitwerking van de centrumplannen kijken we hoe we kop van de Grote Brink kunnen inrichten als verblijfsgebied. Ook de verbinding tussen de supermarkt en het parkeerterrein op de

voorzijde van het PBH-terrein en de Grote Brink is belangrijk voor de verbinding met de rest van het winkelgebied. In de concrete uitwerking wordt uitgezocht hoe we dat het beste in kunnen richten.

Wonen in het centrum van Zuidlaren

Volgens B&W ligt het voor de hand om bij het thema wonen te denken aan de achterzijde van het PBH-terrein. “Dat sluit aan op de inbreng van de inwoners en het is ook wat wij voor ogen hebben. We gaan dit gebied, net als alle andere woningbouwprojecten in onze gemeente, vraaggestuurd ontwikkelen. We hebben hierbij een woonkwaliteit voor ogen die past bij de nabije natuur en de kwaliteiten en identiteit van het dorp.”

Wonen in het centrum moet volgens B&W echter breder gezien worden. Dat zou namelijk ook moeten kunnen boven de winkels in het centrumgebied. En wanneer een winkel van buiten dat gebied daarnaartoe verhuist, moet het voor de eigenaar van het vrijkomende pand mogelijk zijn om de bestemming daarvan eenvoudig te wijzigen in wonen. Wethouder Vemer: “Dit is een traject waarbij je geduld moet hebben, omdat je afhankelijk bent van pandeigenaren en winkeliers. Misschien moet je wel een stimuleringsregeling gaan ontwikkelen. Die mogelijkheden zullen we in de concrete planuitwerking onderzoeken.”

Zuidlaren werkt samen!

Deze ontwikkelrichting was niet tot stand gekomen zonder de inbreng van talloze inwoners, ondernemers, belangenorganisaties en andere belangstellenden. Wethouder participatie Pepijn Vemer is onder de indruk van de grote betrokkenheid. “De uitkomst van het proces stond bij ons op voorhand niet vast. We wilden Zuidlaarders graag iets laten vinden van hun centrum. Die uitnodiging hebben belanghebbenden en belangstellenden met beide handen aangepakt. Ideeën, zorgen, kansen, knelpunten... zelfs een aantal uitgewerkte plannen. We hebben uiteindelijk meer tijd moeten nemen om alle inbreng goed te kunnen verwerken.”

Het traject werd begeleid door onderzoeksbureau Citisens. Dit bureau hield twee enquêtes waar respectievelijk 2.000 en 1.700 mensen aan meededen, organiseerde een bijeenkomst voor ondernemers waar ruim 40 ondernemers op af kwamen, een inwonersbijeenkomst die door 130 mensen bezocht is, en hield twee deskundigenpanels waar inhoudelijke experts en een vertegenwoordiging van belangenverenigingen werden geraadpleegd. Daarnaast zijn er veel individuele gesprekken met inwoners, belangengroepen en ondernemers gevoerd en hebben mensen hun ideeën met ons gedeeld.

Eerst de gemeenteraad, en daarna Zuidlaren weer aan zet

“We hebben aandachtig geluisterd naar iedereen die heeft meegedaan, en er ligt nu een ontwikkelrichting die daarbij aansluit,” vindt wethouder Vemer. “Maar in een aantal gevallen zijn we afhankelijk van Zuidlaren zélf of het gaat lukken om tot een concreet plan te komen.” Bijvoorbeeld omdat de gemeente afhankelijk is van eigenaren, ondernemers, of van enthousiaste inwoners die samen activiteiten willen ontplooiën die een bijdrage leveren aan de ontwikkelrichting.

Nadat de gemeenteraad in oktober een besluit neemt over de ontwikkelrichting, moet er in het voorjaar van 2020 een concreet plan zijn uitgewerkt met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden zodat de benodigde procedures gestart kunnen worden. “Wij kunnen kan daar als college bijna niet op wachten”, aldus de wethouder.