

Eelde



Plan van aanpak centrum

Eelde

Plan van aanpak centrum

Opdrachtgever: Gemeente Tynaarlo
Projectnummer: 0407.028
Datum: 22-11-2007

Broekhuis Rijs Advisering
Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
tel. (0594-528358)
fax: (0594-528487)
e-mail: info@broekhuisrijs.nl
internet: www.broekhuisrijs.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Analyse centrumfuncties Eelde	7
3	Knelpunten centrumgebied Eelde	9
4	Huidige positie betrokken partijen a. Vastgoedposities b. Kansen en bedreigingen c. Randvoorwaarden	11
5	Ruimtelijke ontwikkelingsvisie a. Algemeen b. Stedenbouwkundige inpassing	15
6	Vervolg a. Proces en organisatiestructuur b. Projectfasering c. Projectfinanciering	21
7	Conclusies	25
Bijlage 1:	Parkeerbalans Eelde centrum	
Bijlage 2:	Overzicht gevoerde gesprekken	

1 Inleiding

De plaats Eelde is na Zuidlaren de tweede kern van de gemeente Tynaarlo, en vormt een geheel met Paterswolde. De totale gemeente Tynaarlo telt ongeveer 32.000 inwoners. In de kern Eelde wonen bijna 6.900 mensen (per 1-1-2006). Paterswolde telt nog eens ruim 3.700 inwoners. In de dubbelkern Eelde Paterswolde wonen samen dus circa 10.600 mensen.

Zowel Eelde als Paterswolde beschikken over winkelvoorzieningen. In Paterswolde zijn dit vooral de dagelijkse voorzieningen, met als belangrijke trekker de supermarkt van Albert Heijn. De bewinkeling van Paterswolde bevindt zich vooral langs de doorgaande weg, de Hoofdweg. Vooral in de nabijheid van de Albert Heijn is in het nabije verleden een behoorlijke private investeringsimpuls geweest. In Eelde zijn naast de dagelijkse voorzieningen ook andere winkels en voorzieningen aanwezig, waarbij het recreatieve aspect een rol speelt. Ook een weekmarkt wordt hier gehouden. In de kern Eelde hebben de voorzieningen zich vooral geconcentreerd aan de Hoofdweg en rondom de Stoffer Holtjerweg. Hier bevinden zich de C1000 supermarkt en de inmiddels gesloten Edah-supermarkt. Tevens zijn hier diverse andere winkels en overige centrumfuncties, waaronder horeca en dienstverlening, te vinden.

In zowel Eelde als Paterswolde is sprake van enige concentratie van winkels. In het tussenliggende gebied zijn echter nog diverse winkels en overige voorzieningen verspreid aanwezig, waaronder bakker Dunnewind en de DA drogist.

Aanleiding

De gedachte om te komen tot een sterkere concentratie van (winkel)voorzieningen is al jarenlang een wens. Tot op dit moment is het echter lastig gebleken om met diverse marktpartijen tot overeenstemming te komen, en om een concreet plan te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen. Inmiddels heeft de aantrekkingskracht van het centrumgebied van Eelde door gebrek aan ontwikkelingen duidelijk aan kracht ingeboet.

Diverse marktpartijen zijn de afgelopen jaren bezig geweest met plannen, allen tot nu toe zonder resultaat.

De Zakenkring Eelde Paterswolde Eelderwolde (EPE) heeft bij de presentatie van haar toekomstvisie in 2006 het gemeentebestuur niet alleen gevraagd de voorgestelde visie te ondersteunen, maar ook om de regie te voeren.

De belangrijkste vraag is daarbij hoe te komen van afzonderlijke planideeën naar de mogelijke realisatie van een integraal centrumplan. De gemeente Tynaarlo wenst hierover, door middel van een snelle analyse van de huidige situatie, helderheid te krijgen.

Naast een concentratie van winkelvoorzieningen is het voor de kern Eelde ook interessant om te kijken naar een mogelijke concentratie van recreatieve en toeristische functies. Door de aanwezigheid van museum De Buitenplaats brengen inmiddels veel toeristen een bezoek aan Eelde. Waar mogelijk zal het bezoek van de recreatieve consument verlengd moeten worden met een bezoek aan overige functies, zoals horeca en detailhandel.

Door middel van een slimme herstructurering van het centrumgebied kan een aantal van de huidige knelpunten opgelost worden, en kan tevens een aantal ondernemers de mogelijkheid geboden worden om te vergroten of te reloceren. Bovendien kunnen plannen gemaakt worden voor het verbeteren van de parkeersituatie en de stedenbouwkundige uitstraling.

Vraagstelling

Op basis van het voorgaande zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

1. Met welke knelpunten heeft het centrum van Eelde momenteel vooral te kampen?
2. Op welke wijze kan ruimte gevonden worden in het centrumgebied, zodanig dat de detailhandel en de overige functies kunnen zorg dragen voor een sterk centrum, waarbij de leefbaarheid van Eelde voorop staat?
3. Op welke wijze kan het functionele programma stedenbouwkundig het best in het centrum ingepast worden?
4. Hoe ziet een helder, concreet en realistisch stappenplan er uit om te komen tot een sterk centrumgebied?
5. Hoe dient het vervolgproces vormgegeven te worden, met aandacht voor prioriteiten, verantwoordelijkheden per partij, financiële inspanningen en faseringen?

Werkwijze

Om deze vragen te beantwoorden zijn wij gestart met een analyse van de situatie ter plekke en met het doornemen van alle aanwezige informatie. Vervolgens hebben wij met diverse ondernemers/eigenaren, betrokken overige partijen en de gemeente gesprekken gevoerd.

Op basis van de uitkomsten van de gesprekken is door ons gewerkt aan een eerste verkenning van een functionele massastudie voor het centrum van Eelde. Een belangrijke randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in Eelde is dat het passend moet zijn in zijn "dorpse" context. Ook de randvoorwaarden vanuit verkeer (bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen) zijn meegenomen in de voorstellen voor de aanpak van het centrum. De vormgeving van het planproces volgt

uiteindelijk uit de vorige stappen. Op basis van de positie van de betrokken partijen wordt vervolgens het vervolgproces vorm gegeven. Gedurende de totstandkoming van dit rapport hebben wij samengewerkt met een begeleidingscommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Tynaarlo, de Zakenkring EPE en MKB Noord.

Leeswijzer

De opbouw van het rapport ziet er als volgt uit. In hoofdstuk 2 wordt een korte analyse gemaakt van de voorzieningen in het centrum van Eelde en haar omgeving. In hoofdstuk 3 worden de geconstateerde knelpunten compact in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 wordt de huidige positie van de verschillende direct betrokken partijen belicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor het centrum nader beschreven. In dit hoofdstuk is tevens een functionele massastudie opgenomen, waaruit de mogelijke inpassing van de diverse functies in het centrum blijkt. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het vervolgproces; hier wordt helder omschreven wat mogelijk is, welke partijen in het vervolgproces bepalend zijn, en hoe de projectorganisatie er uit moet gaan zien. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de belangrijkste conclusies van het rapport nog eens op een rij gezet.

2 Analyse centrumfuncties Eelde

Eelde maakt deel uit van de gemeente Tynaarlo. Eelde zelf telt bijna 6.900 inwoners, maar met Paterswolde meegerekend komt het totaal voor het tweelingdorp Eelde Paterswolde op ongeveer 10.500 inwoners. Op kaart 1 is de ligging van Eelde en haar omgeving te zien.

Kaart 1 Eelde en omgeving



Bron: Broekhuis Rijs Advisering

Eelde en Paterswolde hebben hun eigen voorzieningen. Het winkelgebied van Eelde is echter groter in omvang en gevarieerder. Bovendien is door de aanwezigheid van historische elementen en museum De Buitenplaats sprake van een toeristisch-recreatief element.

In de kern Eelde hebben de voorzieningen zich vooral geconcentreerd aan de Hoofdweg en rondom de Stoffer Holtjerweg. Hier bevinden zich de C1000 supermarkt en de voormalige Edah. De Edah is inmiddels gesloten; vanaf begin 2008 zal de nieuwe C1000 supermarkt in het voormalige Edah-pand geopend worden. In de huidige C1000 zal dan enige tijd later een nieuwe Lidl zich vestigen. Verder zitten in het centrum o.a. als subtrekker een vestiging van Blokker, Bruna en Kruidvat. In de dagelijkse en niet-dagelijkse sector zijn ook andere branches vertegenwoordigd.

De meeste plaatsen in de omgeving van Eelde, zoals Peize en Vries hebben eveneens hun eigen voorzieningen. Niettemin zullen inwoners van Peize en andere kleine dorpen als Yde, Donderen en Bunne (zonder eigen voorzieningen) regelmatig in Eelde komen voor hun boodschappen en om op kleine schaal te shoppen. Mede door de recente komst van een Blokker is het aanbod in Eelde aantrekkelijk en tamelijk volledig.

In het centrum van Eelde bevinden zich ook meerdere horeca gelegenheden en is op beperkte schaal zakelijke dienstverlening aanwezig. Ook bevindt zich een medische voorziening in het centrum.

Tenslotte dient het toeristische aspect niet onvermeld te blijven. Direct grenzend aan het centrum bevindt zich het museum de Buitenplaats, dat jaarlijks vele toeristen trekt. Velen komen op de fiets, aangezien in dit gebied veel fietstoeristen verblijven; een deel komt met de auto (of bus). Daarnaast zit elders in Eelde ook het Klompenmuseum, één van de grootste van Europa.

Voor het echte shoppen/winkelen zal de klant veelal naar de stad Groningen gaan, waar alles te vinden is op het gebied van food, maar zeker voor de non-food.

3 Knelpunten centrumgebied Eelde

Voor het centrumgebied van Eelde is een aantal knelpunten te noemen, waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen algemene knelpunten van het centrum en knelpunten die voortkomen uit het nog niet tot stand komen van een nieuw plan in het centrum. Zowel vanuit eigen observatie als vanuit de gevoerde gesprekken kunnen een aantal belangrijke knelpunten van het huidige centrumgebied van Eelde weergegeven worden. Genoemd kunnen worden:

- Leegstandsproblematiek: er is sprake van grote irritatie over leegstaande panden, die bovendien op essentiële plekken in het centrum zitten;
- Horeca die niet aansluit bij de wensen van de consumenten / bezoekers. Mede vanwege het willen vergroten van het recreatieve aspect met meer verblijfshoreca is de vraag naar daghoreca gegroeid, er is een wens voor meer brasserie-achtige vestigingen. Het aanbod sluit op dit moment niet aan op de vraag; beperkte openingstijden café Boelens;
- Een matige stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing; achterkanten van winkels vormen geen aantrekkelijke winkelomgeving.
- Een slordige, en kwalitatief armzalige inrichting van de openbare ruimte, inclusief verlichting;
- Slechte / geen handhaving van blauwe zone langs de Hoofdstraat;
- Veel langparkeerders; dit heeft te maken met het voorgaande punt. Veel langparkeerders betreffen eigenaren/personeel van de winkels. Omdat de druk op het parkeren (nog) niet erg hoog is ontstaat wel irritatie, maar is geen sprake van een acuut parkeerprobleem.



De parkeersituatie zelf wordt momenteel niet als een nijpend probleem gezien. Slechts op drukke momenten (koopavond, zaterdag, speciale dagen) is het soms lastig een parkeerplaats te vinden. Door de verplaatsing van de C1000 en de komst van de Lidl alsmede door een aangepast centrum zal de druk wel gaan toenemen.

Daarnaast kan een aantal knelpunten in verband gebracht worden met het nog niet tot stand komen van een aangepast centrum:

- Er is veel irritatie over het niet tot stand komen van goede plannen; het duurt allemaal te lang, terwijl de tijd voor velen begint te dringen;
- Er is weinig sprake van communicatie, wel veel gepraat. Afspraken worden afgezegd en/of niet nagekomen. Veel gaat over hoofden betrokkenen heen;
- Marktpartijen die met elkaar zouden moeten samenwerken geven aan twijfel te koesteren ten opzichte van elkaar; Bemog en Nieuw Winkel Vastgoed liggen elkaar niet erg;
- Er is onduidelijkheid over wie de regierol heeft bij de planvorming en wie het voor het zeggen heeft. Hierbij is ook de rol van de gemeente onduidelijk.

4 Huidige positie betrokken partijen

De afgelopen periode, augustus – oktober 2007, zijn diverse overleggen gevoerd met allerlei direct en indirect betrokken partijen die van belang zijn voor de toekomst van het centrum van Eelde. In dit hoofdstuk gaan we kort in op de huidige positie en de belangen van de verschillende partijen. In de bijlage wordt een overzicht gegeven van alle gevoerde gesprekken met een korte samenvatting van onze bevindingen per gesprek.

a. Vastgoedposities

In het centrum van Eelde is het eigendom divers. Zo zijn er eigenaar/winkeliers, eigenaar/niet-winkeliers, maar ook een belegger is actief en een paar bouwondernemingen participeren in planontwikkelingen.

Om te komen tot een ontwikkelingsplan is het nodig om de huidige eigendomsstructuur helder in kaart te brengen. De huidige eigendomsstructuur is schematisch weergegeven op kaart 2.

De belangen en doelstellingen van de verschillende partijen lopen niet gelijk. Paas is een bouwonderneming, die graag wil bouwen; het is geen ontwikkelaar. Daarom hebben zij met ontwikkelaar Bemog overeenstemming voor de projectontwikkeling van hun panden; partijen zijn echter geen verplichtingen aangegaan. Geveke heeft de mogelijkheid om te bouwen en/of te ontwikkelen, maar zij wachten vooralsnog op de verdere planvorming van Bemog.

Nieuw Winkel Vastgoed (Nwv) is een belegger, die in feite alleen geïnteresseerd is in een goed rendement op haar beleggingen.

Het belang van de eigenaren/winkeliers betreft primair het optimaliseren van de winkelruimte en het genereren van omzet en rendement. Eigenaren/niet-winkeliers gaat het daarentegen om goede / maximale huuropbrengsten.

Het belang van de gemeente stijgt boven de individuele panden uit; zij wenst een aantrekkelijk centrum met veel passende functies voor de inwoners van Eelde en een goede inrichting van de openbare ruimte. Daarom heeft de gemeente voor de grote panden in het centrum ook al enkele jaren een voorbereidingsbesluit genomen. Op die manier kan men grip houden op mogelijke ontwikkelingen.

Voor het opstellen en het realiseren van een ruimtelijke visie, een overall ontwikkelingsplan, is het van belang, dat de verschillende partijen met elkaar kunnen samenwerken om de overall doelstelling te bereiken. Wanneer dit onvoldoende tot de mogelijkheden behoort, is het opsplitsen in deelplannen een meer reële optie.

Kaart 2: eigendomstructuur



Bron: Broekhuis Rijs Advisering

b. Kansen en bedreigingen

Na alle gesprekken op een rijtje te hebben gezet, blijkt vooral dat er kansen zijn. De bereidheid tot samenwerking en het komen tot een goed plan is nog steeds aanwezig. De tijd begint echter te dringen. In het (recente) verleden zijn plannen gepresenteerd, maar voor velen om onduidelijke redenen niet verder ten uitvoer gebracht. Bovendien zijn door partijen verwachtingen geschapen, die vervolgens niet werden waargemaakt. Voor velen wordt de huidige fase dan ook gezien als een laatste mogelijkheid om tot een totaalplan voor het centrum te komen. Als het

niet gaat lukken, wil ieder graag zijn eigen weg kunnen gaan, op basis van een door de gemeente vastgesteld bestemmingsplan.

Dat de vorige plannen niet verder opgepakt zijn, is deels veroorzaakt door de problematiek rondom het concern Laurus, waar Edah deel van uit maakte. De positie van Laurus is nu helder. Als belangrijke trekker in een centrum is de verhuizing van C1000 een belangrijk gegeven. Bovendien hebben zij aangegeven nog iets te willen vergroten. Door de verkoop van Garage Koops liggen hier in potentie mogelijkheden. Hier liggen daarom kansen voor de toekomst. Door de ligging van twee supermarkten aan de uiteinden van het winkelgebied ontstaat straks een goed spanningsveld, waartussen prima ontwikkeld en vervolgens gewinkeld kan worden.

Het winkelgebied van Eelde heeft een goede naam, waardoor ook andere ondernemers te interesseren zijn voor vestiging in het centrum, wanneer hiervoor ruimte gemaakt kan worden. Dit geeft de kracht van het gebied aan, een kracht die mede te maken heeft met de compactheid van het centrumgebied en de combinatie met De Buitenplaats.



Zowel een kans als een bedreiging is het parkeren. Het parkeren vormt momenteel geen nijpend probleem; door een efficiënte indeling kan nog een verdere optimalisatie worden doorgevoerd. Het parkeren is eenvoudig, direct bij de winkels en gratis. Dat is voor veel consumenten een duidelijk pluspunt. Afhankelijk van de te kiezen opties voor de planontwikkeling ligt hier echter ook een bedreiging. Veel uitbreidingsmogelijkheden in het platte vlak zijn er niet meer. Door het aantrekkelijker maken van het centrum zal de druk op het parkeren gaan toenemen. En door het toevoegen van andere functies gebeurt dit ook; dit is heel duidelijk het geval bij het bouwen van woningen boven de winkels. In het toekomstige functionele programma voor het overallplan zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

De positie van Nieuw Winkel Vastgoed (NWW) is met de komst van Blokker als huurder gewijzigd ten opzichte van het verleden. Het zal lastiger worden om NWW mee te krijgen in de planontwikkeling. Een mogelijkheid om NWW mee te krijgen zit

in de uitbreidingswens van de C1000. NWV heeft naar verwachting belang bij een uitbreiding van de C1000. Ter compensatie dient de aanpak van de gevels van het pand waarin Blokker zit meegenomen moeten worden bij deze operatie.

Naast het ontbreken van veel tijd is de belangrijkste bedreiging gelegen in de onduidelijke samenwerking tussen partijen. Van het allergrootste belang is dat de gemeente vanaf dit moment een duidelijke regierol gaat innemen. De regierol start met het bijeen roepen van alle belangrijke partijen met als onderwerp het bespreken van de conclusies uit deze rapportage.

c. Randvoorwaarden

Om te komen tot een voortvarend project en een uiteindelijk goed functionerend centrum is een heldere projectstructuur en een heldere regiepositie van de gemeente cruciaal. Daarnaast is het *willen* investeren een buitengewoon belangrijke randvoorwaarde; ieder naar vermogen. Niet alleen de gemeente en de projectontwikkelaar, maar gezamenlijk de schouders onder een project zetten betekent ook gezamenlijk investeren, zodat ook een ieder er van kan profiteren. Bij investeren gaat het niet alleen om het financiële gedeelte, maar ook om tijd en energie. Door alle betrokken partijen zal op wisselende momenten veel tijd vrijgemaakt moeten worden om de voortgang te kunnen garanderen. Uiteindelijk doel is om de belangrijkste knelpunten van het centrum op te lossen, zodat Eelde weer een aantrekkelijke centrumfunctie kan vervullen, waarbij de combinatie met de overige functies (recreatie, horeca, wonen, diensten) voor een extra dimensie en voor extra levendigheid zorgt.

5. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

a. Algemeen

Zoals hiervoor al opgemerkt kent Eelde een aantal knelpunten. Om de belangrijkste knelpunten op te lossen besteden we aandacht aan enkele hoofdaspecten van het centrum, te weten de infrastructuur, de functionele relaties en de stedenbouwkundige structuur. Per onderdeel gaan we hieronder kort in op deze aspecten.

Infrastructuur

Op dit moment levert het parkeren evenals de routing in het dorp (nog) geen grote problemen op. Wanneer de C1000 verplaatst is, en ook Lidl is gekomen zal de parkeersituatie veranderen. Als op termijn het centrum aantrekkelijker wordt gemaakt (met uitbreiding in winkelaanbod) en andere functies worden toegevoegd (wonen, toerisme), dan zal de parkeerbehoefte nog verder gaan toenemen. In de planvorming dient hiermee terdege rekening gehouden te worden.

Afhankelijk van het te kiezen plan is aanpassing van het parkeren gewenst. In de bijlage is een parkeerbalans opgenomen. Dit is gebeurd op basis van de huidig bekende globale gegevens voor de aanpak van het centrum en op basis van algemene CROW-normen. Hieruit blijkt, dat mogelijk op echte piekmomenten een probleem zou kunnen ontstaan. Opgemerkt dient te worden, dat de normen standaard zijn opgenomen, en voor de lokale situatie in Eelde naar onze mening aan de ruime kant zijn. Voor de centrumvoorzieningen wordt uitgegaan van parkeren op de begane grond.

Wat de parkeerbalans echter heel duidelijk maakt, is dat het toevoegen van functies anders dan vermeld – zoals wonen – wel tot problemen zou kunnen leiden. De parkeeroplossing voor de woningen dient dan gevonden worden in gebouwde parkeerconstructies.

Functionele relaties

Voor het centrum van Eelde kunnen meerdere functies in beeld gebracht worden. Functies die kunnen worden onderscheiden zijn:

- Detailhandel
- Dienstverlening (kapper, reisbureau, bank enz.)
- Horeca (o.a. snackbar, restaurant, cafe)
- Toeristische voorzieningen (Buitenplaats, Klompenmuseum)
- Sociaal culturele voorzieningen (bibliotheek)
- Zorg/gezondheid
- Wonen

Voor een goed functionerend centrum in Eelde is het van belang om in ieder geval de eerste drie functies fysiek in elkaars nabijheid te hebben, zodat ze elkaar

onderling kunnen versterken. In Eelde is daarnaast sprake van een unieke situatie door de aanwezigheid van De Buitenplaats. Hierdoor is een combinatie met toeristische functies een voor de hand liggende.

Wonen versterkt het aspect levendigheid en sociale controle en is eveneens voor een herontwikkeling van Eelde als positief te beoordelen. Specifiek kan hierbij gedacht worden aan een woonvoorziening voor ouderen en eventueel voor starters.

Zowel de zorg als sociaal culturele voorzieningen kunnen op een beperkte afstand van een centrum een goede aanvullende rol vervullen, en hoeven niet direct midden in het centrum gevestigd te zijn. Voor de zorg (met name de huisarts) speelt privacy een rol, aan de andere kant is combinatiebezoek een belangrijke factor.

Door de ligging van De Buitenplaats is een concentratie van toeristische trekkers het overwegen waard. Verplaatsing van het Klompenmuseum naar het centrum zou dan wellicht een optie zijn, hoewel de plannen voor nieuwbouw op de huidige locatie al in een vergevorderd stadium zitten. Voor het Klompenmuseum gelden een aantal belangrijke randvoorwaarden, waaronder een behoorlijke ruimte-eis. Bovendien zijn toeristische trekkers verkeersaantrekkend, met gevolgen voor de infrastructuur. De uitwisseling van een bezoek aan het Klompenmuseum met de vooral functionele winkels in Eelde zal ook maar beperkt zijn. Naar onze mening is de komst van het Klompenmuseum dan ook geen zware aanbeveling en nemen dat verder ook niet mee.

Een combinatie van dienstverlening (kapper, bank) met bijvoorbeeld de bibliotheek ligt meer voor de hand. Wellicht dat de VVV en de gezondheidszorg hierbij zouden kunnen aansluiten. Door clustering van deze functies direct aansluitend op de winkels is sprake van wederzijdse versterking.

Tenslotte is duidelijk geworden dat er behoefte bestaat aan een versterking van de daghoreca, met een terrasfunctie, in het winkelgebied op loopafstand van het museum. Door aanpassing en versterking van de looproutes kunnen hier mogelijkheden geschapen worden.

Stedenbouwkundige structuur

Het huidige centrum van Eelde vormt geen echte eenheid. Door de leegstaande panden, het verspreid aanwezig zijn van dienstverlening, en veel zichtbare achterkanten van winkels is geen sprake van een aantrekkelijk geheel. Door voor het geheel een goede regie te voeren kunnen ook afzonderlijke plannen tot een eenheid gesmeed worden. De gezelligheid en geborgenheid kunnen dan bijdragen aan een verbeterde leefbaarheid.

De ankerpunten zijn binnenkort in de vorm van de C1000 en Lidl goed ingevuld. In een winkelgebied zijn zichtlijnen en overzicht belangrijke elementen. Door op strategische locaties de juiste winkels te vestigen en de looproutes tussen de

Hoofdstraat en het parkeergebied duidelijk en aantrekkelijk te maken, kan de consument een leuk rondje lopen. Wanneer op de snijpunten een rustpunt (bijvoorbeeld een terras) ingericht is, komt dit het verblijfsklimaat ten goede. Door te werken met verschillende bouwvolumes (woningen boven detailhandel) kan tevens een bepaalde beslotenheid gerealiseerd worden.

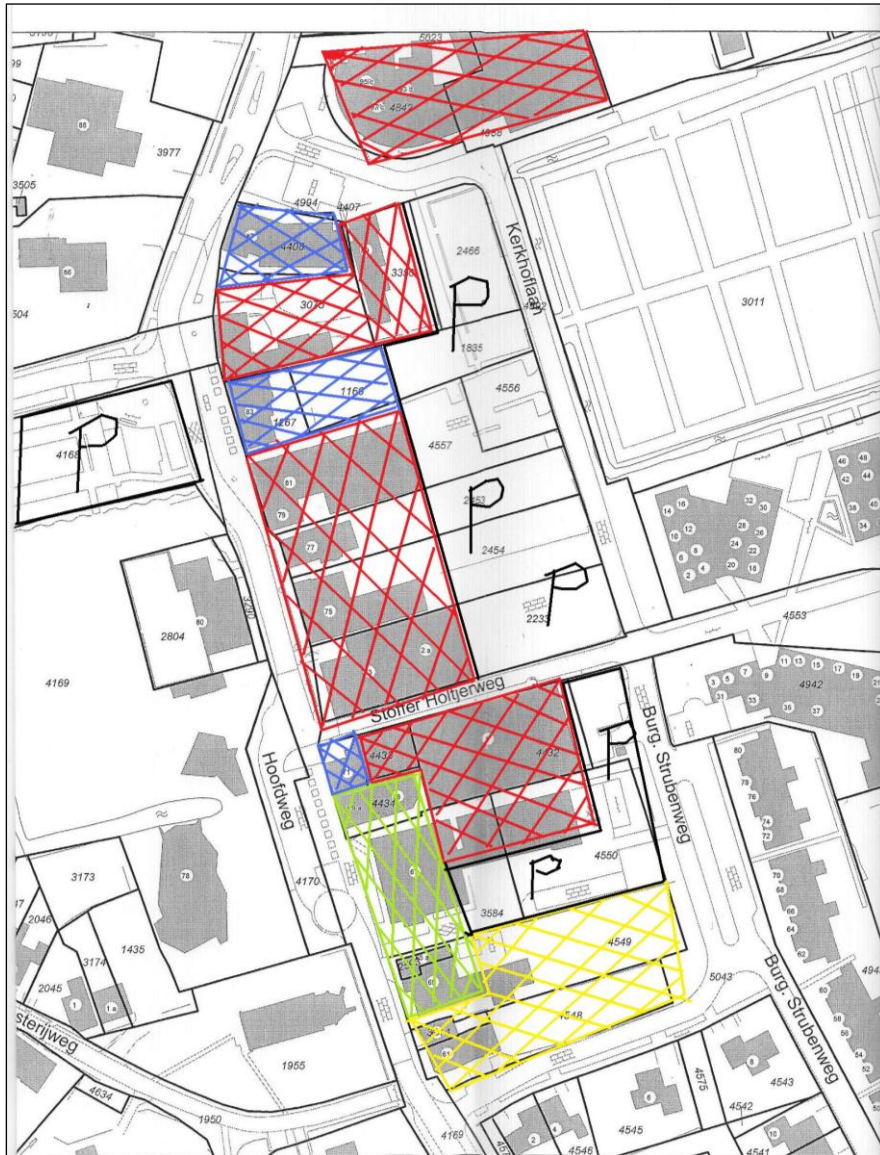
b. Stedenbouwkundige inpassing

Op basis van de huidige situatie en de wensen van diverse partijen is een eerste massastudie verricht om de mogelijke functiekoppelingen in het centrumgebied helder weer te geven. Kaart 3 maakt de verschillende functieblokken inzichtelijk.

De supermarkten zitten als trekkers aan de uiteinden van het ontwikkelblok. Hiertussen in zitten alle detailhandelsfuncties. Hiermee is dit een afgerond geheel. Het voormalige Klinkhamer pand steekt bij voorkeur iets uit richting de Kerkhoflaan, zodat de zichtlijnen tussen de entree van de C1000 en de winkel(s) op deze nieuwe locatie goed gerealiseerd kunnen worden. Door in bouwhoogte te variëren kan het effect van een goede oriëntatie nog versterkt worden. Daartussen in kan dan het nieuwe gedeelte met bijvoorbeeld Blokker en Evenhuis & Amerika gebouwd worden.

Temidden van de detailhandelsfunctie is er ruimte voor de horeca. In de nieuwe situatie blijft de doorgang van de Stoffer Holtjerweg bestaan, maar in aangepaste vorm. De gevels moeten openheid uitstralen en iets te bieden hebben. Door de combinatie met de horeca kunnen aan de doorgangen terrassen gemaakt worden. Ook langs Boelens zou dit kunnen. Het dient dan geen nauwe steeg, maar een royaal looppad te zijn. Hier dient tevens een belangrijke doorgang richting het parkeerterrein bij het museum te komen, zodat dit P-terrein ook beter benut gaat worden.

Kaart 3 Functieprofiel



Bron: Broekhuis Rijs Advisering

Legenda	
Rood	Detailhandel
Blauw	Horeca
Groen	Dienstverlening/recreatie
Geel	Woningbouw
P	Parkeren

Het nieuwe bouwblok dient bij voorkeur niet als een vierkante kolos te worden neergezet; hier dient sprake te zijn van een eenheid, maar wel met gevarieerde bouw, waar op een deel ervan een aantal nader te bepalen woningen kunnen komen. Verder is voor dit gedeelte van groot belang, dat niet alleen de voor- en achterzijde, maar juist ook de zijkanten langs de looproutes aantrekkelijk gemaakt worden. Omdat ook bevoorrading mogelijk moet zijn, kan dit niet op alle plaatsen volledig, maar er is veel mogelijk.

Op kaart 4 is de ontwikkelingsvisie schematisch aangegeven. Aan de zuidkant van het centrale deel met detailhandel en horeca is dan ruimschoots plaats voor de dienstverlening/bibliotheek en recreatie.

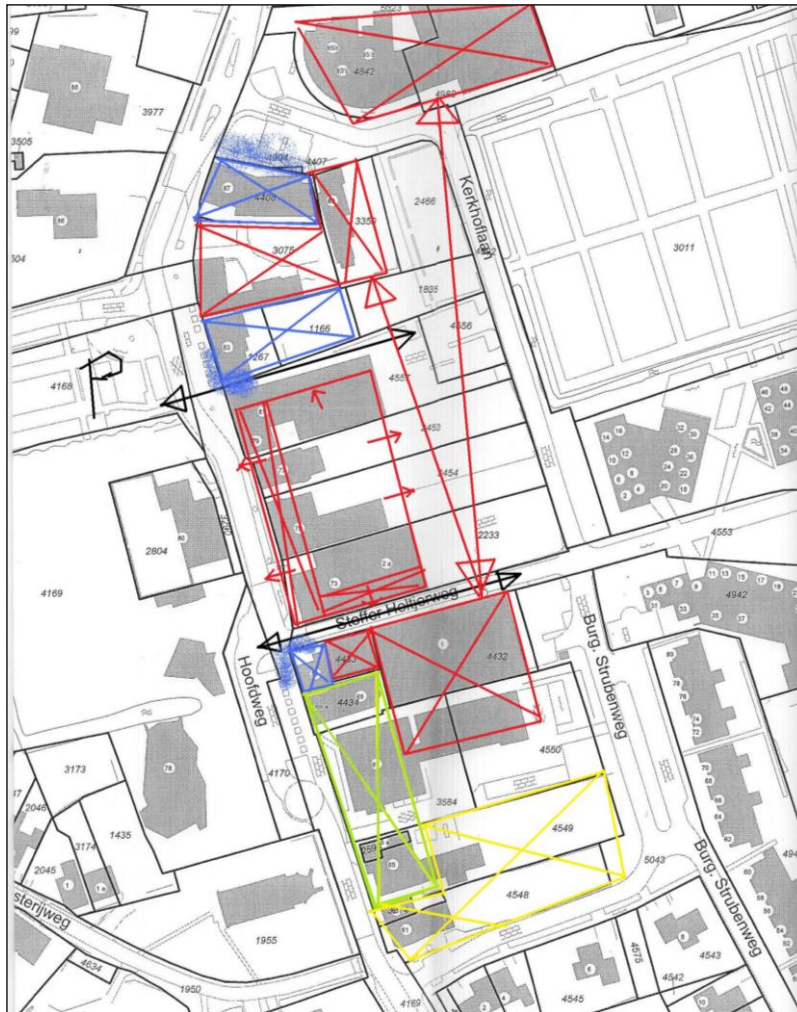
Als afsluiting van dit geheel kunnen op de hoek van de Strubenweg/Hoofdweg nieuwe woningen gebouwd worden, aansluitend op de woningen er tegenover. Parkeren dient hier op eigen terrein te geschieden.

In het centrale ontwikkelblok is het van groot belang dat de uitstraling de juiste kant op is. De huidige achterkanten bieden geen fraai beeld; daarom is het open maken van de puien evenals het zoveel mogelijk inrichten van zogenaamde afzoomwinkels van belang. Aan de kant van de Hoofdweg kunnen (zoals nu ook al deels het geval is) eenvoudig relatief kleine winkels gevestigd worden. Aan de zijkant zou dat deels ook kunnen, vooral aan de kant van Boelens. Vooral wanneer in deze doorgang een terras komt biedt dit nieuwe mogelijkheden. Aan de kant van Blokker ligt dat door de eigendomsstructuur lastiger. Daar helpt het wanneer de puien/muren verbeterd worden. Door het gebruik van glas/etalages kan veel meer openheid gecreëerd worden. Het aanleggen van een terras aan de zijkant ligt hier ook moeilijker.

In het totale plan is het al dan niet meenemen van woningen van groot belang. Dit heeft te maken met het parkeren. Woningen zijn alleen mogelijk wanneer op eigen grond (in een eigen parkeergarage) P-plaatsen worden gerealiseerd. Het zal dan vooral om woningen in de koopsector gaan.

In vergelijking met de huidige situatie kan het aantal vierkante meters nog iets uitgebreid worden. In eerste instantie kan dan gedacht worden aan al gevestigde ondernemers die mogelijk (iets) willen uitbreiden. In tweede instantie is er naar verwachting voldoende animo voor nieuwe vestigingen, zoals een Henk ten Hoor. Deze zou een goede aanvulling aan de huidige branchering zijn.

Kaart 4 Ontwikkelingsvisie



Bron: Broekhuis Rijs Advisering

Legenda	
Rood	Detailhandel
Rode pijl	Zichtlijnen
Blauw	Horeca
Blauwe vlek	Terras
Zwarte pijl	Looproutes
Groen	Dienstverlening/recreatie
Geel	Woningbouw

6. Vervolg

a. Proces en organisatiestructuur

Diverse partijen spelen in de planvorming en planrealisatie een belangrijke rol. De direct betrokkenen zijn voornamelijk:

- Gemeente Tynaarlo
- Paas
- Evenhuis en Amerika
- Schuitema Vastgoed
- Nieuw Winkel Vastgoed
- Koops/DTZ
- Geveke Bouw

Daarnaast is nog een aantal andere partijen van belang voor de voortgang van het project, en dienen dan ook in de toekomstige organisatiestructuur te worden ingebed:

- Zakenkring EPE
- MKB-Noord
- Eelde NU
- Boelens
- Wellicht Woningbouwvereniging SEW
- Wellicht bibliotheek
- Wellicht dhr. Doedens

In de loop van het project wordt duidelijk wie in welke fase bij het project betrokken dient te worden. De samenstelling van een groep hoeft geen vast gegeven te zijn. Van belang is, dat de aansturing van het hele proces vanuit de gemeente gebeurt.

Een mogelijke organisatievorm bestaat uit een stuurgroep, een projectcoördinatieteam, een werkgroep en een klankbordgroep. Hieronder zal een korte omschrijving gegeven worden van de doelstelling en de bezetting van de onderdelen van deze mogelijke organisatie.

- *Stuurgroep centrum Eelde*

Doelstelling: het geven van leiding / sturing aan het proces en het creëren van draagvlak binnen de staande gemeentelijke organisatie.

In de stuurgroep hebben de volgende partijen zitting:

- Gemeente Tynaarlo bestuurlijk
- Gemeente Tynaarlo ambtelijk (intern projectcoördinator)
- Paas
- Geveke
- Evenhuis en Amerika
- Nieuw Winkel Vastgoed

- MKB-Noord
- Extern projectcoördinator

Vergaderfrequentie: 1 x per 4 weken

- *Projectcoördinatieteam centrum Eelde*

Doelstelling: afstemming betreffende de projectregie en projectkosten; het coördineren en afstemmen van de informatie uit de werkgroep; tevens afstemming met de overige projecten die in Eelde spelen; voorbereiden van de stuurgroep- en werkgroep vergaderingen.

In het pct hebben zitting:

- intern projectcoördinator
- extern projectcoördinator
- financieel deskundige (intern)

Vergaderfrequentie: wekelijks

- *Werkgroep Centrum Eelde*

Doelstelling: de planuitwerking en realisatie van het centrumgebied

In de projectgroep hebben zitting:

- intern projectcoördinator
- extern projectcoördinator
- Paas/Evenhuis
- Geveke
- Schuitema/NWV
- MKB-Noord

Vergaderfrequentie: tweewekelijks

- *Klankbordgroep centrum Eelde*

Doelstelling: het geven van reacties op plannen en ideeën uit de stuurgroep en de werkgroep. Een delegatie vanuit de stuurgroep (bestuurlijke vertegenwoordiging, intern en/of externe coördinator en ambtelijke of externe bijstand naar behoefte) legt plannen en ideeën aan de klankbordgroep voor.

In de klankbordgroep hebben zitting:

- Zakenkring EPE
- Eelde NU
- Vertegenwoordiging ondernemers, bijvoorbeeld Boelens
- Bibliotheek Tynaarlo/Eelde
- Gezondheidszorg
- MKB-Noord

Vergaderfrequentie: 1 x per 2 à 3 maanden

Een delegatie vanuit de stuurgroep legt plannen en ideeën aan de klankbordgroep voor. De leden van de klankbordgroep wordt verzocht om een reactie te geven op

de plannen en ideeën uit de stuurgroep en de werkgroep. De reacties van de leden van de klankbordgroep worden meegenomen in de rapportage aan het College van B&W en de gemeenteraad.

De gemeenteraad zal periodiek geïnformeerd worden over de vorderingen van het centrumplan. Ook zal de gemeenteraad op meerdere momenten door het college van B&W verzocht worden om over projectonderdelen te besluiten. De officiële gemeentelijke adviesorganen (de adviescommissies gehandicaptenbeleid, milieubeleid en monumentenbeleid) worden in de loop van het proces om gerichte adviezen gevraagd.

b. Projectfasering

Het herontwikkelen van het centrum van Eelde is een opgave die in meerdere stappen vorm krijgt. Tijdens de planvoorbereiding zijn er meerdere beslismomenten om al dan niet verder te gaan. Het globale stappenplan met een inschatting van de daarbij behorende tijdsperiode ziet er, uitgaande van de start in november 2007, als volgt uit:

Planvoorbereiding:

- Globale haalbaarheidsfase

De uitgangpunten van het plan, het functionele programma van eisen, en de positie van partijen worden helder uitgewerkt in een intentieovereenkomst tussen de risiconemende partijen.

februari 2008 go / no go

- Definitiefase / opstellen masterplan

In deze fase vindt nadere detaillering van de diverse functies plaats. Op basis hiervan vindt een uitwerking van de planideeën door een ontwikkelende partij plaats, uitmondend in een stedenbouwkundig masterplan. Naast de inhoudelijke omschrijving van het project wordt voor de uitvoeringsfase een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen alle direct betrokken partijen.

juli 2008 go / no go

- Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het schetsplan verder uitgewerkt in een definitief ontwerp.

Projectuitvoeringsfase

- Start uitvoering
- Oplevering

Projectafrondding

c. Projectfinanciering

De financiering van het centrumproject is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van meerdere partijen. In het centrumplan dient door zowel private partijen, als publieke partijen geïnvesteerd te worden om het plan haalbaar te maken. Voor de gemeente Tynaarlo geldt dat zij in het vervolg van het proces een aantal taken zal moeten invullen, te weten:

- Het voeren van de procesregie;
- Het creëren van de (planologische) mogelijkheden voor het centrumplan;
- Het mede investeren in de herinrichting van de openbare ruimte (vooral parkeren).

Naast de inzet van eigen middelen kan de gemeentelijke overheid ook nader onderzoek doen naar de mogelijkheden voor subsidiebijdragen. Aangezien het centrumplan, zoals in deze notitie omschreven, feitelijk een integrale aanpak van het dorp betekent, lijken hiervoor mogelijkheden aanwezig.

Naast de gemeentelijke financiering zal er door private partijen in het centrumproject geïnvesteerd moeten worden. Een nader te bepalen ontwikkelaar en Schuitema/NWV zijn hiervoor belangrijke partijen, maar ook de aanwezige ondernemers en, indien van toepassing, de medische en culturele sector zullen zelf moeten investeren. Dit kan zowel een directe financiële als een inspanningsverplichting door zelfwerkzaamheid zijn. In de initiatieffase zal de positie van alle betrokken partijen nader vastgesteld worden.

7. Conclusies

- Het centrumgebied van Eelde is redelijk aantrekkelijk. Het aanbod aan dagelijkse voorzieningen is compleet, terwijl ook aanvullend de nodige voorzieningen worden aangeboden. Er zijn weinig echt grote knelpunten.
- Wel een groot knelpunt en tevens irritatiepunt betreffen de leegstaand van enkele panden op essentiële plekken in het winkelgebied. Deze panden staan leeg omdat al jaren sprake is van bouwplannen, maar concrete ontwikkelingen zijn nog niet van de grond gekomen.
- De planvorming is blijven steken, onder meer doordat de oorspronkelijke plannen op veel weerstand stuiten. Daarna zijn nog wel nieuwe plannen ontwikkeld, maar door het wegvallen Laurus (eigenaar Edah), een onduidelijke rol van de gemeente en geen voortvarendheid bij ontwikkelaar Bemog is de situatie bij het oude gebleven.
- Voor diverse partijen begint de tijd te dringen; zowel ondernemers als de bouwers willen graag aan de slag met een nieuw plan.
- In potentie liggen in het centrum van Eelde volop kansen voor een sterker winkelgebied: de twee supermarkten zitten aan de uiteinden, terwijl in het middenstuk (Evenhuis en Blokker) ook een paar (sub-)trekkers zitten. Daarnaast kan het toerisme nog een extra dimensie geven.
- Het toevoegen van woningen boven de winkels heeft een directe meerwaarde voor het centrum. Deze meerwaarde is gelegen in de algemene leefbaarheid van het centrum, de stedenbouwkundige structuur en de sociale controle. Het aantal toe te voegen woningen zal afhangen van beschikbare contingenten en van de parkeeroplossing voor de woningen.
- De eigendomsstructuur is niet eenvoudig, omdat de belangen van de verschillende partijen zeker niet gelijk zijn. Niettemin is het eigendom niet erg versnipperd. Er zitten een aantal grote blokken bij elkaar, waardoor de mogelijkheid tot ontwikkeling zeker aanwezig is.
- De belangrijkste bedreiging is in de eerste plaats het ontwikkelen van te ambitieuze plannen. Voor de te realiseren woningen dienen parkeerplaatsen op eigen terrein, dan wel in gebouwde parkeervoorzieningen gevonden worden.
- Wederzijdse versterking van diverse functies lijkt mogelijk in het centrum. De meeste gewenste functies, waaronder horeca, toerisme en dienstverlening, zijn al aanwezig. Een sterkere clustering maakt het aanbod sterker, goede looproutes met fraaie functionele parkeerplaatsen op maaiveld niveau bieden nieuwe perspectieven.

- De wil tot realisatie van een sterk centrum is bij nagenoeg alle partijen aanwezig. Bij de voortgang is een sterke gemeentelijke aansturing nodig. Het verdient sterke aanbeveling om met alle direct betrokken partijen binnen een half jaar te komen tot een masterplan en een getekende intentieovereenkomst. Als dit niet haalbaar blijkt dan zal de gemeente de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de kom van Eelde via een planologisch regime (bestemmingsplan met beeldkwaliteitplan) zelf vast dienen te stellen.

Bijlage 1: Parkeerbalans

Eelde centrum: indicatie benodigde parkeercapaciteit

Alle parkeergegevens in deze parkeerbalans zijn CROW normgetallen

Situatie eindbeeld:

	Bedrijfsvloeroppervlak		
Supermarkten (1 x 1600 + 1 x 1400)	3.000	5 ppl. per 100 m ² bvo	150
Overig dagelijks	1.000	5	50
Frequent benodigde non-food Modisch Overig recreatief	2.900	2,5	73
Gericht non-food (+Bruin/Wit en Won.inr.)	1.000	2,0	20
Horeca	800	5	40
Dienstverlening	1.000	2,5	25
Woningen	pm	1,3	pm

Totaal			358

Aanwezigheidspercentages

	werkdag- middag	werkdag- avond	vrijdag- avond	zaterdag- middag
Winkels	70	20	100	100
Horeca	40	90	85	75
Dienstverle- ning	100	5	10	5
Woningen	60	100	90	60

Capaciteitsberekening op basis van aanwezigheidspercentages

	maximaal	werkdag-middag	werkdag-avond	vrijdag-avond	zaterdag-middag
Winkels	293	205	59	293	293
Horeca	40	16	36	34	30
Dienstverlening	25	25	1	3	1
Woningen	-	--	-	-	-
Totaal	358	246	96	330	324

De feitelijke piekbelasting vraagt om 330 parkeerplaatsen. Dit is voor alle duidelijkheid zonder een systeem van parkeerregulering.

Mogelijk te realiseren parkeercapaciteit in platte vlak:

- Blok oostzijde achter Evenhuis en Amerika 184 (4.600 m²)
- Blok C1000 / Koops 60 (1.500 m²)
- Langs parkeren 22
- Naast museum 50
-
- 316**

In deze berekening is de parkeerdruk van het museum niet meegenomen. Met betrekking tot de woningen wordt in de berekening uitgegaan van een oplossing op eigen erf/bebouwde voorziening.

Bijlage 2: Gevoerde gesprekken

In deze bijlage wordt compact weergegeven met wie gesproken is, en welk resultaat dit heeft opgeleverd. Achtereenvolgens is er overleg geweest met:

1. Bemog (dhr. R. Westerhuis)

Oriënterend gesprek met uitleg over de opdracht; medewerking van beide zijden. Naar eigen zeggen is Bemog druk bezig in Eelde en heeft met diverse partijen afspraken. Geeft aan posities te hebben. Ze hebben nog geen eigendommen, maar wel gesproken met eigenaar Paas t.a.v. locaties 3075 en 2454 (zie hoofdstuk 4b).

2. Bemog (dhr. R. de Gruiter)

Meer inhoudelijk gesprek over de planvorming in Eelde en welke posities ze hebben. Heeft duidelijk behoefte aan sturing van het proces vanuit de gemeente. Lastige partij om mee tot (uitvoer van) afspraken te komen.

3. Nieuw Winkel Vastgoed (dhr. R. van Nieuwkerk)

Oorspronkelijke plannen zijn niet tot uitvoer gekomen. Heeft eigen koers gevolgd. Heeft zijn locaties (2233, 4432) nu goed ingevuld en heeft langlopende huurcontracten met o.a. C1000 en Blokker afgesloten. Zal nieuwe ontwikkelingen niet tegenhouden, maar zit zelf vanuit vastgoed beleggingsoptiek goed.

4. Geveke Bouw (dhr. Leggedoor)

Heeft parkeerterrein 2466 in handen en optie/overeenkomst over woonhuseigenaren 3350. Kan en wil zelf ontwikkelen, maar als Bemog kartrekker wordt van een grotere ontwikkeling in Eelde zullen ze het voortouw aan hen laten.

5. Woningbouwvereniging SEW (dhr. Van Dijk)

Zou eventueel betrokken kunnen worden bij planontwikkeling met woningbouw. Zal hierin niet de trekker zijn, maar is bereid om hun steentje bij te dragen en mee te werken in het planproces.

6. Evenhuis en Amerika (dhr. Evenhuis)

Hebben al jaren het plan om verder uit te breiden, maar dat is nog niet gelukt. Hebben inmiddels ook naastgelegen pand met parkeerruimte (2453) aangekocht. Heeft o.a. ook met Bemog gesproken, maar is niet aan ze gebonden voor verdere ontwikkeling. Snelheid is een belangrijke factor; stelt zich coöperatief op. Wel weer ruimte terug voor huidige huurders.

7. Dhr. H. Doedens (nrs. 2593, 4549, 3214, 4548)

Exploiteert zelf een muziekwinkel in pand 2593, de rest wordt verhuurd. Gaat hier niet eeuwig door en is best bereid op termijn zijn eigendom in te brengen bij een 'goede' ontwikkeling. Ziet liefst woningen met tuinen aan de rand, en een plek (eventueel elders in centrum) terug voor de huidige huurders.

8. Schuitema Vastgoed (dhr. H. Hamer)

Is blij met de verplaatsing van de huidige locatie naar de voormalige Edah-locatie. Geeft aan graag iets groter te willen. Zou eventueel richting de Burg. Strubenweg kunnen, maar andere opties (met name richting Koops) liggen meer voor de hand. Is huurder en geen eigenaar.

9. Aldi (dhr. T. Douma)

Geeft aan geïnteresseerd te zijn in Eelde, maar ziet ook dat met de komst van de Lidl in het pand van C1000 de kansen gering zijn. Ziet Eelde dan ook niet meer als eerste prioriteit, en heeft prioriteit verlegd naar Paterswolde.

10. Henk ten Hoor textiel (dhr. M. ten Hoor)

Is potentieel geïnteresseerd in mogelijke vestiging in Eelde.

11. Stichting Eelde NU (dhr. O. Hokwerda)

Heeft uitleg gegeven over bezwaren tegen eerdere plannen. Heeft duidelijk gesteld absoluut niet tegen nieuwe ontwikkelingen te zijn, maar wijst op de juiste inpassing van het geheel in Eelde. Vraagt om een goede gemeentelijke sturing van het proces. Bouwhoogte is een belangrijk onderwerp (ook bij andere gesprekspartijen).

12. Klompenmuseum (dhr. Van den Hof en voorz.)

Zijn bezig met vergevorderde plannen voor nieuwbouw op huidige locatie. Snelheid van planrealisatie is belangrijk. Verplaatsing naar centrumgebied is nog altijd niet uitgesloten, maar tijdspad is een bepalende factor. Tevens willen ze het liefst kopen en niet huren i.v.m. exploitatiedruk.

13. Garage Century (nrs. 3584 en 4550), eigenaren Koops en DTZ.

Auto Century gaat naar Roden, ontruimd voor eind van het jaar. Koops wil niet verder verhuren, maar verkopen (bij DTZ Zadelhoff). Bestemming is momenteel alleen bestemd voor garagebedrijf. Stellen zich coöperatief op.

14. Dames Boelens (nrs. 1267, 1166, 1835)

Zijn bereid mee te werken aan een nieuw plan. Bij ontstaan van goede doorgang langs café, zullen ze aan zijkant graag terras inrichten. Zijn ook bereid achterste deel van hun tuin eventueel in te brengen voor extra parkeergelegenheid. Investeren nu door slijterij te sluiten, en een vast podium te bouwen. Nieuw plan graag niet te hoog en speels.

15. Dhr. en mevr. Boerema-Stoffers (nrs. 4408, 4433, 4434). Wenst vooralsnog geen gesprek.

16. Bibliotheek (dhr. Meeder, voorz.bestuur, en mevr. Buurman, manager)

Huidige pand deels onderverhuurd aan kinderopvang. Pand is 4 jaar geleden gerenoveerd; noodzaak tot verplaatsing niet aanwezig. Grotendeels afhankelijk van subsidie gemeente. Zijn bezig met verplaatsing naar locatie Groote Veer, waar ook een Brede school zal komen. Wil wel naar centrum, maar graag samen met

anderen i.v.m. exploitatie. Ruimtebehoefte maximaal 700 m² (is huidige oppervlakte), waarschijnlijk minder.

17. Paas bouwbedrijf (dhr. Smeenge, dhr. Paas)

Wil graag z.s.m. tot planuitvoering overgaan. Heeft gesproken met Bemog m.b.t. planontwikkeling en afname van project. . Paas heeft geen verplichtingen aan Bemog en geeft voorkeur aan andere ontwikkelaar. Wil graag onder heldere regie van gemeente verder in planproces