



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo  
Postbus 5  
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Masterplan centrumontwikkeling Eelde

Geachte raadsleden,

In mei 2023 hebben wij opdracht gegeven aan Includi om door middel van een participatief proces een Masterplan (ontwikkelvisie) op te stellen voor het centrum van Eelde. Er is voor gekozen om eerst het proces met belanghebbenden te doorlopen om op die manier een versnelling te bereiken. Het doel van het Masterplan is om een gedragen visie op de ontwikkeling van het Eelder dorpscentrum te ontwikkelen, samen met alle betrokken stakeholders. Het ophalen van commitment voor de gescheiden route van inhoud en financiën maakt hier uitdrukkelijk deel van uit. Met deze brief bieden wij u het 'Masterplan centrumontwikkeling Eelde, participatieproces' en het rapport 'Verkenning economische waarde en ontwikkelstrategie' aan. In deze brief leest u hoe het proces is verlopen en geven wij een samenvatting van de opgeleverde producten. Tot slot informeren wij u over de vervolgstap om te komen tot een kader op basis waarvan een wijziging van het omgevingsplan kan worden opgesteld.

### De opgeleverde documenten

Includi heeft in het 'Masterplan centrumontwikkeling Eelde, participatieproces' (bijlage 1) vastgelegd op welke manier het participatieve proces is gevoerd en wat hiervan de opbrengst is. In het laatste deel wordt de ontwikkelvisie gepresenteerd. Naast dit boekwerk is ook het rapport 'Verkenning economische waarde en ontwikkelstrategie' opgeleverd. De openbare publieksversie is bijgevoegd (bijlage 2).

De opdracht was oorspronkelijk om parallel aan het participatieproces het financiële spoor te doorlopen, dit zou leiden tot een gezamenlijk beeld. Dat uitvoering van welke centrumvisie dan ook geld kost is evident. De financieel economische verkenning van het opgestelde Masterplan laat een groot tekort zien dat in hoge mate, maar niet alleen, bepaald wordt door de investeringen in de openbare ruimte. De in het Masterplan opgenomen (gewenste) locatieontwikkelingsmogelijkheden zijn zodanig van aard dat deze niet of nauwelijks dekking kunnen bieden voor de investeringen in de openbare ruimte. Er is op dit moment geen synthese met het ruimtelijke spoor.

### Masterplan centrumontwikkeling Eelde – het proces

Includi heeft vorig jaar met veel Eeldenaren gesproken. Door middel van verschillende inloopworkshops voor alle inwoners, straatinterviews tijdens de Eelder Jaarmarkt en gesprekken met stakeholders, is aan alle Eeldenaren de kans gegeven om mee te denken. In september 2023 is een ontwerp workshop geweest waarbij een groep van stakeholders samen met het ontwerpteam van Includi een intensief ontwerpproces heeft doorlopen. Iedere stakeholder vertegenwoordigde daarbij een bepaald belang of belangengroep. Daarbij is de input uit het voortraject zoveel als mogelijk gebruikt voor het gewenste toekomstbeeld. Dit proces is goed verlopen, daarmee is de uitkomst van het participatieve deel van het Masterplan als graadmeter uit de samenleving van grote waarde.

---

*Postadres*

Postbus 5, 9480 AA Vries

*Bezoekadres*

Kornoeljeplein 1, Vries

*Website*

[www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)

*Bankrelaties*

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

*Telefoonnummer*

[0592] 26 66 62

*Faxnummer*

[085] 20 84 923

*E-mail*

[info@tynaarlo.nl](mailto:info@tynaarlo.nl)

*BIC: BNGHNL2G*

De poging om commitment op te halen bij de grondeigenaren maakte ook uitdrukkelijk deel uit van de opdracht aan Includi. Hiervoor was het essentieel om in gesprek te blijven met grondeigenaren. We moeten helaas constateren dat dit doel niet volledig gehaald is.

### Masterplan centrumontwikkeling Eelde – inhoud

Het Masterplan omvat een plattegrond van het maaiveld en een plattegrond van de laag boven maaiveld. Het Masterplan kent in hoofdzaak twee functies: culturele functies en centrumfuncties. Het Masterplan maakt in de basis geen onderscheid tussen de functies wonen, winkelen en horeca. Dit houdt in dat er geen strikte toedeling van één van deze specifieke functies op perceelsniveau wordt gehanteerd. Deze keuze is gemaakt om daarmee een lange termijn flexibiliteit en adaptiviteit binnen het totale gebied te kunnen borgen.

Het hebben van een mix van wonen, winkels en horeca wordt noodzakelijk geacht om gedurende de gehele dag levendigheid te bewerkstelligen. Op de laag boven het maaiveld is geen winkel of horecamogelijkheid voorzien, maar is van deze functies uitsluitend wonen mogelijk.

Het Masterplan kent een ruimtelijke indeling in een aantal noord-zuid gerichte zones: van west naar oost:

A - cultuur

B - langdurig verblijf (horeca, "fun" shoppen, wonen

C - kortstondig verblijf ("run" shoppen/boodschappen doen, entrees van woningen

D - parkeren

Tussen deze functies zijn diverse doorgangen die een interessante logistieke mix mogelijk maken. De belangrijkste nieuwe doorgang is de 'Nijsinghuis-as': een groene oost-west gerichte as in de hartlijn van het Nijsinghuis.

#### A - Culturele zone

De culturele functies zijn geclusterd in een noord - zuid gerichte zone aan de westkant van de Hoofdweg. Deze zone versterkt de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Denk aan gecombineerde activiteiten met musea, de kerk en het nieuwe cultuurhuis. Om ruimte te houden voor de culturele activiteiten op het Kampje wordt het nieuwe Huis van Eelde naast in plaats van op het Kampje gepositioneerd. Deze zone bepaalt straks de culturele en sociale meerwaarde van het centrum.

#### B - Oostwand Hoofdweg

Aan de oostzijde van de Hoofdweg, goed bezond door de middag- en avondzon, bevindt zich een noord-zuid gerichte zone waarin horeca aan de noordzijde langzaam en gefragmenteerd overgaat in wonen aan de zuidzijde van deze zone. Winkels die zich hier tussen woningen en horeca bevinden zijn gericht op langduriger verblijf. Deze zone bepaalt straks de verblijfsmogelijkheid van het centrum.

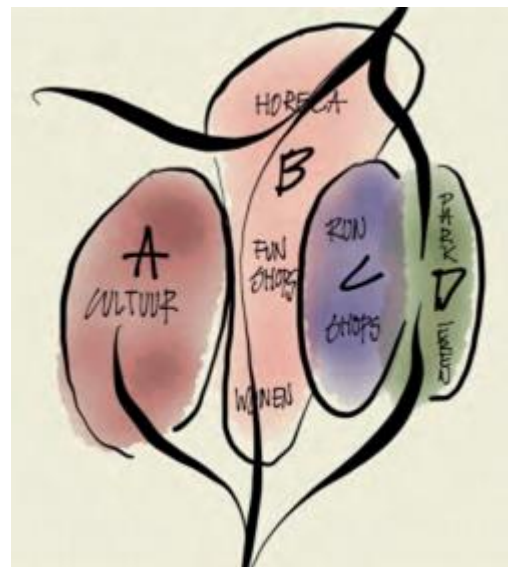
#### C - Westzijde Kerkhoflaan/Burg. Strubbenweg

Aan de westzijde van de Kerkhoflaan, aan het parkeerplein, bevinden zich winkels die gericht zijn op een kortstondig verblijf. Winkelentrees worden afgewisseld met woningen en entrees van bovenliggende woningen. Deze zone bepaalt straks de lokale relevantie van het centrum.

#### D - Parkeerplein

Aan de oostzijde van het centrum wordt de Kerkhoflaan opnieuw ingericht en ontstaat een parkeerplein met een bajonet-vormige doorgaande route. Het parkeerplein wordt veel groener doordat de nieuwe Kerkhoflaan, evenals de Nijsinghuis-as intensief met bomen worden ingericht. Deze zone bepaalt straks de geloofwaardigheid van de identiteit van het centrum.

Alle zones vormen een samenhangende mix van functionaliteiten die elkaar versterken. Hoewel de begrippen 'cultureel sociale meerwaarde', 'verblijfsmogelijkheid', 'lokale relevantie' en 'geloofwaardigheid van de identiteit' specifiek aan één zone zijn gekoppeld, is het natuurlijk zo dat juist de nabijheid van de verschillende functies de echte meerwaarde brengt.



Afbeelding uit het Masterplan

## Verkeer

De Hoofdweg wordt ingericht als shared space. Voetgangers en fietsers krijgen duidelijke eigen routes. Autoverkeer is te gast en niet bepalend voor de inrichting. Om de shared space mogelijk te maken vervalt de doorgaand verkeer functie van het centrum.

## **Financieel economische verkenning**

Ten behoeve van de financieel economische verkenning is inventariserend gesproken met diverse eigenaren/belanghebbenden of vertegenwoordigers daarvan. De verkenning geeft inzicht in de residuele herontwikkelingswaarde op basis van het Masterplan, de residuele waarde op basis van het vernietigde Bestemmingsplan en het vigerende Beeldkwaliteitsplan uit 2012 en het verschil daartussen. Er is gekeken naar de huidige waarde van de percelen en opstallen en naar de complexwaarde op basis van het Masterplan. Op basis daarvan is een financiële verkenning gemaakt van de ontwikkelstrategie. De complexwaardebepaling laat zien dat de verwerving en inbrengwaarde net iets boven de residuele opbrengstwaarde liggen. Het tekort wordt dus in hoge mate bepaald door de investeringen in de openbare ruimte waaraan de locatieontwikkelingen niet of nauwelijks kunnen bijdragen. Spontane ontwikkeling van (delen van) het Masterplan ligt op basis hiervan niet in de lijn van verwachtingen. Belangrijk hierbij is de complexgedachte, de waarden in de analyse staan niet op zichzelf, de gronden kunnen niet onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden.

In de financiële verkenning zijn een aantal planaanpassingen weergegeven die kunnen bijdragen aan een verbetering van het resultaat. Een voorbeeld is het simpeler uitvoeren van de hoofdroute aan de oostzijde, daarmee hoeven een aantal gronden niet verworven te worden.

De financiële verkenning van de realisatiemogelijkheden van de ontwikkelstrategie leidt tot de volgende conclusies:

- Een passief grondbeleid (slechts planologische verruiming of verandering) gaat de gewenste ontwikkeling niet op gang helpen;
- De economische uitvoerbaarheid zal moeten worden gegarandeerd door de kosten van de (her)inrichting van de openbare ruimte voor eigen rekening te nemen. Daarnaast moet ook actief (situationeel/hybride) grondbeleid ingezet worden en waar nodig (lagere residuele opbrengstwaarde dan inbrengwaarde) of wenselijk (samenhangende ontwikkeling op meerdere eigendommen) tot eigendomsverwerving over te gaan. De verkregen posities kunnen vervolgens ingezet worden voor realisatie van het Masterplan. Dit veelal door ze met realisatie van het gewenste programma als voorwaarde op de markt te zetten. Hiervoor zal verwervingskrediet beschikbaar moeten worden gesteld.

## **Vervolg**

Het Masterplan geeft de uitkomsten weer van het participatieve onderzoek door Includi naar de gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum van Eelde. De gemeente neemt de regie op het project vanaf hier weer over. Wij hebben besloten de kernwaarden uit het Masterplan zoveel mogelijk na te streven en op basis van het Masterplan een stedenbouwkundig plan uit te werken voor het centrum van Eelde.

Voor het Masterplan geldt dat wij verwachten dat het gewenste programma niet onvoorwaardelijk kan worden uitgevoerd, dit blijkt ook uit gesprekken met grondeigenaren. Een groep van ondernemers en grondeigenaren heeft een alternatief plan aan ons gepresenteerd. Ondanks dat het Masterplan hierbij als uitgangspunt is genomen zien we een aantal grote verschillen tussen het opgeleverde Masterplan en het alternatieve plan. Wij zien dan ook helaas geen aanknopingspunten om op dit moment, met inachtneming van de kernwaarden van het Masterplan gezamenlijk door te pakken in de variant waarbij één marktpartij of een consortium de totale centrumontwikkeling verwezenlijkt. We zien niet zo maar een samenwerkingsovereenkomst voor realisatie van het Masterplan of grotere gebiedsdelen daar binnen tot stand komen.

Wij willen dan ook een realiteitsslag maken met een meer integrale benadering naar een stedenbouwkundig plan dat recht doet aan wat de Eeldenaren ons meegegeven hebben. Het Masterplan vormt hiervoor de opstap, waarbij we de verschillende onderdelen ook vergelijken met het alternatieve plan van ondernemers en grondeigenaren. Op deze manier maken we het Masterplan operationeel.

Er zijn verschillende onderdelen uit het Masterplan die wat ons betreft vragen om meer onderzoek of mogelijk om aanpassing vragen vanwege (financiële) optimalisering van het plan, bijvoorbeeld:

- Mogelijke optimalisatie van het openbaar gebied, is het afsluiten van de Hoofdweg voor doorgaand verkeer bijvoorbeeld haalbaar?

- Hoe groot moet het Huis van Eelde worden, is realisatie in de zogenaamde 'Appelhof' haalbaar? En zo nee, is er een alternatieve locatie in het centrum waar realisatie daarvan wel haalbaar is?
- In het Masterplan is ruimte voor uitbreiding van detailhandel en horeca. In het verleden is juist ingestoken op inkrimping en concentratie van commerciële functies. Hoeveel behoefte is er voor het gewenste programma? Is dit met onderzoek aan te tonen?
- De verhouding tussen de parkeerbehoefte en de hoeveelheid parkeren. Een actueel onderzoek naar verkeer en parkeren geeft hier inzicht in. Met name gebouwde parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in het Masterplan, zijn kostbaar. De investering hierin wordt niet gecompenseerd door de vastgoed exploitatiewaarde daarvan.

In een stedenbouwkundig plan moeten keuzes gemaakt worden in deze dilemma's. Zoals gezegd, het in ogenschouw nemen van de kernwaarden van het Masterplan is hierbij belangrijk. De keuzes worden waar nodig onderbouwd door middel van onderzoeken. In ieder geval al de hiervoor genoemde onderzoeken.

Ten behoeve van het vervolgproces zijn reeds gesprekken gestart met grondeigenaren. Vervolgens zal aan de slag worden gegaan met een uitvraag voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en de (daarvoor) benodigde onderzoeken. Ook zullen verwervingsbesprekingen worden gestart. Onze verwachting is dat na het zomerreces een adviesbureau kan starten met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Zodra wij opdracht hebben gegeven voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan informeren wij u over planning.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek  
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen  
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.