

Ontwikkelrichting

# ZUIDLAREN WERKT SAMEN

September 2019

## Colofon

Deze ontwikkelrichting is opgesteld door *Citizens* | door *Necker van Naem* en *Buro Topia*, in opdracht van gemeente Tynaarlo. In dit project is samengewerkt met de experts van AM Landskab.

### **Citizens B.V.**

Goeman Borgesiuslaan 77 | 3515 ET Utrecht | T: 0343 820 380 | [www.citizens.nl](http://www.citizens.nl)



# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>OPBRENGST VAN HET PARTICIPATIETRAJECT</b>	<b>9</b>
De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren blijft behouden	10
De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt.	11
Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur e.v.	12
Versterken van het supermarktaanbod	15
Versterken van de woonfunctie	17
<b>VAN OPBRENGST VAN HET PARTICIPATIETRAJECT NAAR ONTWIKKELRICHTING</b>	<b>19</b>
Unieke kwaliteit van Zuidlaren behouden en het versterken van de centrumfunctie	21
Versterken supermarktaanbod	30
De verkeers- en parkeerssituatie	39
Versterken van de woonfunctie	45
Het vervolg & de rol van gemeente, inwoners en ondernemers	48
<b>BIJLAGEN</b>	<b>49</b>
Bijlage 1: Activiteiten en respons van het participatieproces in beeld	50
Bijlage 2: Onderzoek naar de AH-locatie en de Jumbo-locatie	52
Bijlage 3: Onderzoek naar mogelijkheden supermarkten op PBH	65



## INLEIDING

## Over deze ontwikkelrichting

Zuidlaren werkt samen een toekomstbestendig centrum. Een centrum waar iedereen prettig winkelt, woont, werkt en recreëert. Daartoe werkt de gemeente samen met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden aan een plan waarin oog is voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp, een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, de verkeers- en parkeersituatie, het supermarktaanbod en de woonfunctie.

Deze ontwikkelrichting is de eerste mijlpaal in dit traject. Het is een tussenproduct waarin op hoofdlijnen een antwoord wordt gegeven op de vraag: *Hoe zorgen we voor een toekomstbestendig centrum van Zuidlaren, waarin we de knelpunten oplossen en de kansen pakken?* In het vervolg van het traject zal dit antwoord op hoofdlijnen verder worden uitgewerkt tot een concreet plan dat kan worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

### Opdracht van de raad

Bovengenoemde centrale vraag van deze ontwikkelrichting is door de gemeenteraad uitgewerkt in vijf thema's die gezamenlijk tot een antwoord leiden. De thema's zijn:

1. de unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorps karakter van Zuidlaren blijft behouden;
2. de verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt;
3. een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum met aandacht voor winkels, zorg, cultuur e.v.;
4. versterken van het supermarktaanbod;
5. versterken van de woonfunctie.

### Werkwijze

#### **Betrokkenheid in Zuidlaren**

Aansluitend bij het motto van het traject (Zuidlaren werkt samen aan een toekomstbestendig centrum) is op uiteenlopende manieren aan inwoners, ondernemers, andere belanghebbenden en deskundigen gevraagd om mee te denken over kansen en knelpunten. In alle activiteiten waren de vijf door de raad vastgestelde thema's leidend. De activiteiten werden begeleid door Citisens in samenwerking met AMLandskab en Buro Topia. In de bijlage is per activiteit de respons in beeld gebracht evenals welke thema's zijn besproken. Beeldverslagen, onderzoeksrapportages en andere informatie over de bijeenkomsten is terug te lezen via <https://www.tynaarlo.nl/centrumontwikkeling-zuidlaren/downloads>.

Inwoners, ondernemers en verdere belanghebbenden hebben in grote getalen deelgenomen aan deze activiteiten, ieder op een manier die goed bij hen paste. In Zuidlaren zijn de inwoners onder te verdelen in verschillende typen, die elk op een andere manier betrokken en geactiveerd kunnen worden. Met name de burgerschapsprofielen 'gevestigde beïnvloeders', 'zelfbewuste aanpakkers' en 'geïnformeerde gezinsdrukte' zijn in Zuidlaren terug te zien. Iedereen in Zuidlaren had de mogelijkheid om mee te doen en we zien in de opkomst bij de activiteiten terug dat mensen dat ook daadwerkelijk hebben gedaan (zie bijlage 1 voor meer informatie).

Tegelijkertijd bestaan er verschillen in de activiteiten waar verschillende typen inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden aan deelnamen. Zo heeft het inwonertype 'geïnformeerde gezinsdrukte' duidelijk haar stem laten horen in de online consultatie en waren de 'gevestigde beïnvloeders' en de 'zelfbewuste aanpakkers' stevig vertegenwoordigd bij het werkatelier.

De inbreng van ondernemers komt terug in de online consultatie, het werkatelier en er zijn individuele gesprekken met hen gevoerd. Daarnaast zijn andere belanghebbenden – zoals belangenorganisaties – aan het woord gekomen in individuele gesprekken. Deskundigen zijn op allerlei terreinen betrokken geweest bij de

deskundigenpanels, waarbij ook een afvaardiging van de Klankbordgroep en de VOZ aanwezig was. Tot slot hebben we via ingezonden stukken input ontvangen op (delen van) de thema's die door de raad zijn vastgesteld.

In de verschillende activiteiten klonken verschillende ideeën en wensen door. Doordat inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden de mogelijkheid hebben gekregen (en daar gebruik van hebben gemaakt) om hun inbreng te geven op een manier die bij hen paste, hebben we door de optelsom van alle activiteiten gezamenlijk een goed beeld kunnen vormen de verschillende opvattingen en wensen. Deze vormt dan ook de basis voor deze ontwikkelrichting.

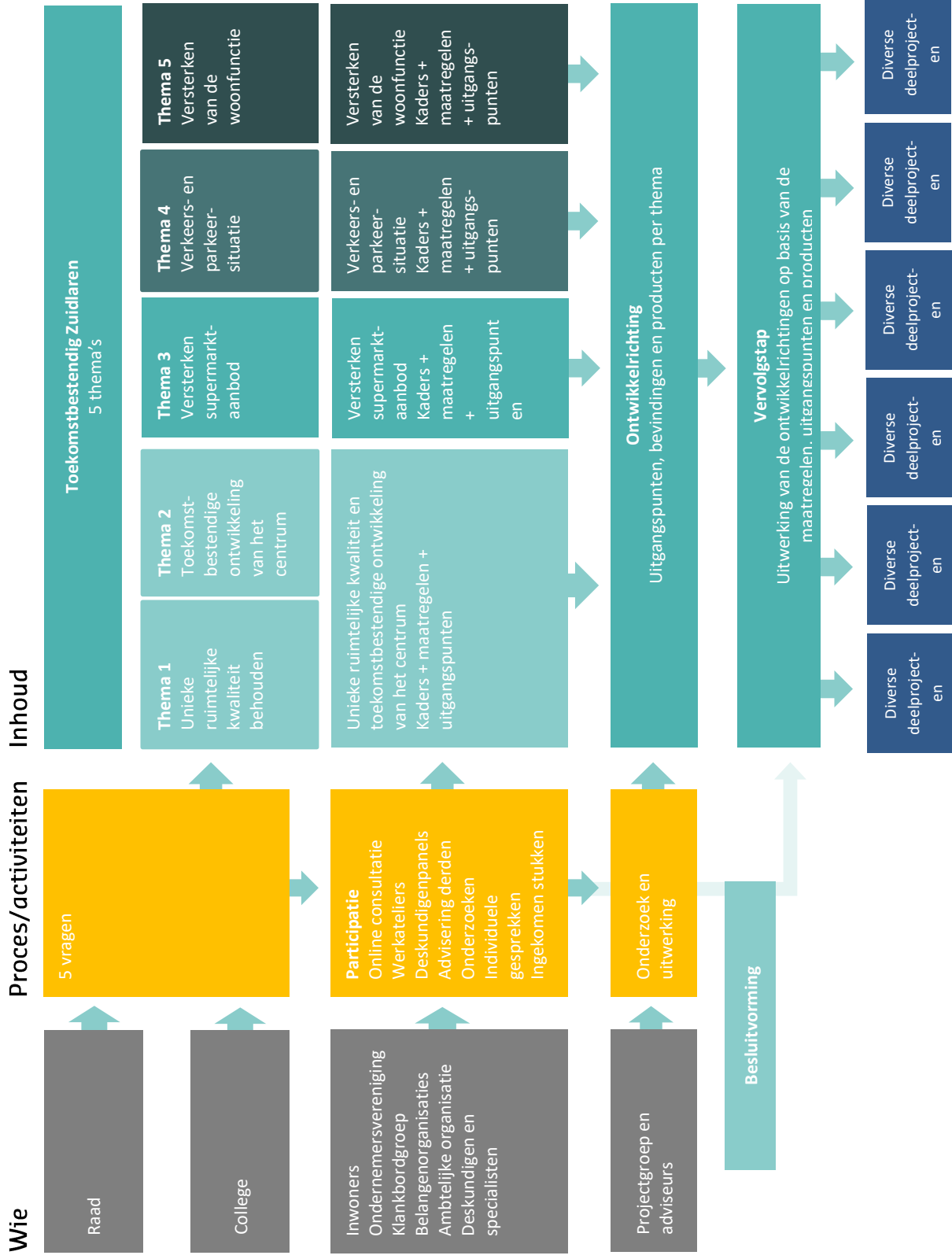
### ***Vertaling opbrengst participatie naar ontwikkelrichting***

Om te komen tot deze ontwikkelrichting zijn verschillende stappen gezet. Allereerst is de informatie die volgde uit het participatietraject op een rij gezet, waarna is geanalyseerd hoe deelnemers dachten over elk van de vijf thema's van de raad. Op welke punten zijn deelnemers het met elkaar eens en waar bestaat verschil van inzicht?

Vervolgens zijn door de adviseurs van Citisens en Buro Topia uit de opbrengst van het participatieproces kaders en suggesties voor maatregelen afgeleid en verder onderzocht. Wat is er voor nodig om de wensen en ideeën voor het centrum te realiseren? Hoe kunnen knelpunten worden opgelost en kansen worden gepakt? De bevindingen uit dit onderzoek zijn vertaald naar uitgangspunten en aanbevelingen voor de centrumontwikkeling van Zuidlaren. De werkwijze is hieronder schematisch weergegeven.

De werkwijze bij het opstellen van deze ontwikkelrichting is te karakteriseren als een iteratief proces, wat betekent dat informatievergaring in het participatieproces en analyse en uitwerking elkaar afwisselden. De inbreng van inwoners, ondernemers, andere belanghebbenden en deskundigen leidde immers ook weer tot nieuwe vragen, die in navolgende activiteiten aan de orde werden gesteld. Deze aanvullende informatie heeft vervolgens weer een plek gekregen in de ontwikkelrichting.

De vijf thema's die door de raad zijn vastgesteld raken allen aan de toekomst van het centrum van Zuidlaren, maar ze zijn verschillend van aard. Dit geldt met name voor thema 1 ('de unieke ruimtelijke kwaliteit van Zuidlaren blijft behouden') en thema 3 ('een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur e.v.') ten opzichte van de andere drie thema's. Thema's 1 en 3 bieden integrale uitgangspunten voor de gehele centrumontwikkeling; de thema's verkeer- en parkeren, het supermarktaanbod en de woonfunctie gaan over belangrijke deelaspecten die moeten bijdragen aan het realiseren van die integrale uitgangspunten. Om een optimaal antwoord te kunnen geven op elk thema in deze ontwikkelrichting, is er daarom voor gekozen om de volgorde van de thema's aan te passen. De ruimtelijke kwaliteit van Zuidlaren (thema 1) en een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum (thema 3) worden in samenhang behandeld, respectievelijk gevolgd door de thema's supermarktaanbod, verkeer- en parkeersituatie en woonfunctie. De beantwoording van bepaalde onderwerpen is heel concreet. In sommige gevallen zijn de aanbevelingen minder concreet en zijn uitgangspunten geformuleerd voor een oplossingsrichting. Deze uitgangspunten zijn het vertrekpunt voor het proces dat volgt na het vaststellen van deze ontwikkelrichting.



## Leeswijzer

Dit document bestaat uit twee delen: de opbrengst van het participatietraject en de ontwikkelrichting. In de bijlage is onder meer achtergrondinformatie bij de activiteiten te vinden, evenals informatie over het onderzoek naar mogelijke locaties om het supermarktaanbod te versterken.

### Opbrengst participatieproces

In het eerste deel is de opbrengst van het participatieproces beschreven. Achtereenvolgens is uiteengezet hoe inwoners, ondernemers, andere belanghebbenden en deskundigen denken over 1) de ruimtelijke kwaliteit van Zuidlaren, 2) de verkeers- en parkeersituatie in Zuidlaren, 3) een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, 4) het versterken van het supermarktaanbod, en 5) het versterken van de woonfunctie. In deze beschrijving is de opbrengst uit de verschillende activiteiten in het participatieproces geïntegreerd. Wel wordt steeds aangegeven van welke activiteiten de gepresenteerde informatie afkomstig is. Daar waar er verschillen in opvattingen bestaan tussen groepen (bijvoorbeeld tussen inwoners en ondernemers), wordt dat expliciet aangegeven.

### Ontwikkelrichting

In het tweede deel is de opbrengst van het participatieproces vertaald naar de ontwikkelrichting. Uit het participatieproces blijkt hoe trots de deelnemers op Zuidlaren zijn. Hun inbreng heeft direct of indirect steeds te maken met het karakter, het DNA of ook wel de identiteit van Zuidlaren. Identiteit staan dan ook centraal en is het vertrekpunt voor het behoud en versterken van de unieke kwaliteit en een toekomstbestending centrum. Hierbij gaat het om 1) de openbare ruimte, 2) de bebouwing, 3) de functies en 4) het gebruik van het centrum. Vervolgens worden uitgangspunten en aanbevelingen voor achtereenvolgens het versterken van het supermarktaanbod, de verkeers- en parkeersituatie en het versterken van de woonfunctie geschetst (de drie overige thema's die door de raad zijn vastgesteld).

### Bijlagen

Aan dit document zijn drie bijlagen toegevoegd:

1. Bijlage 1: activiteiten en respons van het participatieproces in beeld
2. Bijlage 2: onderzoek naar de AH-locatie en de Jumbo-locatie
3. Bijlage 3: onderzoek naar mogelijkheden supermarkten op de PBH





## OPBRENGST VAN HET PARTICIPATIETRAJECT

In dit eerste deel wordt de opbrengst van het participatietraject per thema beschreven. Achtereenvolgens komen aan bod: 1) de unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren, 2) de verkeers- en parkeersituatie in het centrum van Zuidlaren, 3) een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, 4) het versterken van het supermarktaanbod en 5) het versterken van de woonfunctie.

Hierbij wordt geput uit de inbreng van deelnemers bij één of meerdere activiteiten uit het participatietraject (de online consultaties, het ondernemersatelier, het werkatelier, de deskundigenpanels en de ingezonden stukken). Per onderdeel wordt aangegeven op basis van welke (mix van) activiteiten de beschreven informatie is gebaseerd.

## 1. De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren blijft behouden

Gedurende het participatietraject is aan deelnemers gevraagd wat zij verstaan onder de unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren, die we willen behouden en waar mogelijk versterken. Het antwoord hierop is samen te vatten in de termen: gezellig, dorps, groen en karakteristiek.

### **Gezellig**

De gezelligheid hangt samen met de reuring die er is in het centrum. Reuring door terrassen en horeca maar ook door markten en winkels in het lint. Er is een mooie variatie tussen horeca, winkels en vers- en speciaalzaken. Daarnaast draagt ook het dorpse karakter en de kleinschaligheid van het centrum bij aan de gezelligheid. In Zuidlaren is veel te doen en dat kan in de toekomst verder bevorderd worden door het organiseren van meer markten, festiviteiten en (kinder)activiteiten.

### **Dorps**

Het dorpse karakter laat zich zien in de samenhang tussen wonen en winkelen in het centrum. Het dorp is kleinschalig, waarbij de monumentale panden en de brinken sfeer geven aan Zuidlaren. Het dorpsgezicht wordt gekenmerkt door laagbouw (maximaal twee lagen) met een kap.

### **Groen**

Hierbij gaat het enerzijds om de bomen, hagen en brinken in het dorp en anderzijds om de landelijke en cultuurhistorische rijke omgeving van Zuidlaren. Denk aan de mooie fiets- en wandelroutes, waaronder het Pieterpad. Ook het Zuidlaardermeer wordt in dit kader genoemd. De vele eiken geven Zuidlaren een sterke eigen identiteit.

### **Karakteristiek**

De bijzondere mix van ketens, kleine winkels, vers- en speciaalzaken en horeca, bebouwing en de groene brinken zijn wat het centrum van Zuidlaren karakteristiek maken. Maar ook de tradities en verhalen (zoals de Zuidlaardermarkt en Berend Botje) dragen daaraan bij.

Bron: [online consultatie](#) | [ondernemersatelier](#) | [werkatelier](#) | [deskundigenpanel II](#)

## 2. De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt.

### De verkeerssituatie Stationsweg wordt als onveilig en druk ervaren

De verkeerssituatie op de Stationsweg wordt door inwoners en ondernemers als (zeer) druk ervaren en door een substantiële groep tevens (zeer) onveilig. Deze drukte en onveiligheid is volgens *inwoners* het gevolg van 1) het laden en lossen bij winkels, 2) het vrachtverkeer dat door het centrum rijdt en 3) het in- en uitrijden van auto's bij parkeervakken. *Ondernemers* herkennen grotendeels het beeld dat inwoners schetsen maar geven minder vaak aan overlast te ondervinden van laden en lossen.

De verkeerssituatie in de Stationsweg wordt overigens niet alleen als problematisch ervaren. Inwoners en ondernemers geven ook aan dat de drukte reuring en levendigheid met zich mee brengt.

Bron: online consultatie | ondernemersatelier

### Inwoners geven aan parkeerproblemen te ervaren in het centrum

Bijna de helft van de inwoners ervaart parkeerproblemen in het centrum van Zuidlaren: bijna driekwart vindt dat er onvoldoende parkeermogelijkheden zijn bij de supermarkten, bijna de helft bij de overige winkels en ruim twee vijfde bij de horecagelegenheden. Bovendien geeft 45% aan lang te moeten zoeken naar een parkeerplek.

Ondernemers zien ook dat de parkeermogelijkheden in het centrum kunnen worden verbeterd, maar zijn positiever over de huidige mogelijkheden dan inwoners. Zij stellen vaker dat er voldoende plek is en dat snel een parkeerplaats gevonden kan worden.

Dit verschil in ervaring is te begrijpen als wordt gekeken naar de momenten waarop inwoners het centrum bezoeken. Dit gebeurt het meest op vrij- en zaterdag, zo deelt respectievelijk 78% en 79% van de respondenten in de online consultatie. Met name de middagen zijn populair.

Bron: online consultatie | ondernemersatelier

### Tekort aan parkeerplaatsen concentreert zich op piekmomenten

In 2019 is door Roelofs een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is onder meer gekeken naar de gemiddelde parkeerdruk, het aantal verkeersbewegingen in het centrum, de verkeersintensiteit en de rijsnelheid.

Het onderzoek laat zien dat de gemiddelde parkeerdruk relatief laag is. De bezetting van de parkeerplaatsen is 65%. Het is vooral op piekmomenten dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij evenementen, maar ook merkbaar op vrij- en zaterdag wanneer relatief veel mensen het centrum van Zuidlaren bezoeken. Het tekort aan parkeerplaatsen is vooral te merken in de Stationsweg en op vrijdag rond de grote brink.

Het verkeer op de doorgaande weg van Zuidlaren bedraagt circa 10.000 voertuigen per dag. Het aandeel vrachtverkeer is laag, namelijk 2% zwaar en 3% middelzwaar vrachtverkeer. De verkeersintensiteit is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven.

Bron: verkeersonderzoek Roelofs (2019)

## Suggesties en aandachtspunten voor verbeteren verkeers- en parkeersituatie

Naast dat inwoners en ondernemers hun ervaringen met de verkeers- en parkeersituatie konden delen, is ook gevraagd naar suggesties en aandachtspunten voor het verbeteren ervan. Ook deskundigen hebben hierover meegedacht.

Ten aanzien van de verkeerssituatie wordt door zowel inwoners als ondernemers genoemd dat de volgende mogelijkheden verkend kunnen worden:

- de situatie voor voetgangers verbeteren door meer oversteekplaatsen aan te leggen;
- het vrachtverkeer uit het centrum weren of omleiden;
- de snelheid op de Stationsweg omlaag brengen door het invoeren van een 30 km-zone.

Relevant met het oog op deze suggesties is dat verkeerskundig onderzoek (Roelofs, 2019) laat zien dat het aandeel vrachtverkeer in het centrum van Zuidlaren laag is.

Ten aanzien van parkeren geven inwoners en ondernemers mee dat wat hen betreft zo min mogelijk bomen worden gekapt voor het creëren van betere parkeermogelijkheden. Dit is in lijn met de opbrengst op thema 1 ('het behouden van de ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren').

Daarnaast doen inwoners de suggestie om te verkennen of er mogelijkheden zijn om te parkeren op daken of in een parkeergarage ('gebouwd parkeren'). Ondernemers hebben de voorkeur voor parkeren op het maaiveld. Hun zorg is dat bij gebouwd parkeren het combinatiebezoek met andere winkels in het centrum afneemt door het ontbreken van een zichtlijn. Daarnaast uiten zij zorgen over de klantvriendelijkheid, de kosten en het beheer bij gebouwd parkeren.

Bron: [online consultatie](#) | [ondernemersatelier](#) | [verkeersonderzoek Roelofs \(2019\)](#)

## 3. Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur e.v.

### Relevante ontwikkelingen in Nederland

Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum is niet alleen een Zuidlarense aangelegenheid. In heel Nederland doen zich trends en ontwikkelingen voor die invloed hebben op de vitaliteit van het centrum. In de deskundigenpanels zijn deze trends en ontwikkelingen besproken.

Wat betreft *ontwikkelingen* verwijzen de deskundigen vooral naar demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de detailhandel. *Demografisch* is zichtbaar dat gezinnen kleiner zijn dan jaren geleden, dat ontgroening en vergrijzing zich voordoen, dat jongeren naar grote steden trekken en dat vereenzaming een probleem is. In de *detailhandel* is de ontwikkeling naar internetwinkelen zichtbaar; mensen kopen steeds meer online. Daarnaast is er nu sprake van een hoogconjunctuur, na jaren van crisis. Veel winkeliers hebben te maken met opvolgingsproblematiek. Internetwinkelen en de opvolgingsproblematiek brengen op hun beurt leegstand met zich mee. In het aanbod in de detailhandel doet zich een concentratie van functies voor ('blurring'). Bijvoorbeeld een koffiehoeke in een boekhandel of een restaurant waar meubilair te koop is. Kortom: andere vormen van winkelen zijn in opkomst.



Demografische ontwikkelingen



Trends en ontwikkelingen in de detailhandel

Daarnaast benoemen de deskundigen nog een tweetal andere trends:

#### **Op zoek naar eigen DNA en identiteit**

Met de toenemende leegstand in centra is te zien dat dorpen steeds vaker op zoek gaan naar hun DNA en identiteit. Hierbij is het devies om het centrum aantrekkelijker te maken door op het straatbeeld te letten en rekening te houden met de historische ontwikkeling in het gebruik van het centrum. Vroeger werd er bijvoorbeeld heel veel gewandeld, daarna ging men met name voor de winkels naar het centrum. En ook dit is weer aan het veranderen. In de centrumontwikkeling gaat men dan ook steeds op zoek naar wat onderscheidend is. Wat maakt onze gemeente anders dan anderen? Wat is onze eigen identiteit? De historische ontwikkeling van een gemeente biedt hier input voor.

#### **Ontmoeting organiseren**

Mede door individualisering is er behoefte aan ontmoeting in de collectieve (openbare) ruimte. De openbare ruimte is een centraal punt. Het gaat om meer functies dan alleen winkelen. De uitdaging is: welke functies kun je toevoegen om meer bezoek te trekken, de reuring in het centrum te behouden en ontmoeting in stand te houden? Denk bijvoorbeeld aan een speeltuin, een bibliotheek en/of (culturele) maatschappelijke functies dicht bij elkaar. Concentreren en combineren van functies zijn sleutelbegrippen.

Bron: deskundigenpanel I | deskundigenpanel II

#### **Versterken karakter en identiteit van Zuidlaren**

Voortbouwend op bovengenoemde trend, ontstaat de vraag waaruit het DNA en de identiteit van Zuidlaren bestaan. In de deskundigenpanels kwam op deze vraag het volgende naar voren:

- Het centrum van Zuidlaren heeft een historisch karakter. De monumentale panden en oude brinken geven sfeer. Het kunnen beleven van de karakteristieken van Zuidlaren wordt belangrijk gevonden. Daar kan beter gebruik van worden gemaakt.
- Bestaande elementen in Zuidlaren kunnen interessanter worden gepresenteerd. Zo kunnen bijvoorbeeld Berend Botje en het sterke imago van de Zuidlaardermarkt beter worden benut.

- Met de monumentale panden en oude brinken kan Zuidlaren zich onderscheiden. Met dit soort erfgoed kunnen gemeenten zichzelf op de kaart zetten. De Stationsweg heeft potentie voor recreatie en toerisme, maar biedt nu nog niet veel unieks.
- Zuidlaren heeft veel historische activiteiten en heel Nederland kent deze. Dit is belangrijk erfgoed. Juist de combinatie tussen grootschalige evenementen en kleinschalige activiteiten zou behouden moeten blijven. Ondernemers spelen hier een belangrijke rol in.

In de online consultatie, het ondernemersatelier en het werkatelier hebben ook inwoners en ondernemers zich uitgesproken over hoe het karakter en de identiteit van Zuidlaren versterkt kunnen worden:

- Het centrum heeft een historisch karakter. De monumentale panden en oude brinken geven sfeer. De historische panden, routes en groene inrichting moeten zoveel mogelijk behouden worden.
- Door Zuidlaren beter te 'vermarkten' kan het centrum haar aantrekkingskracht vergroten. Mogelijk kan een toeristisch informatiepunt in het centrum hier ook aan bijdragen.
- Het is belangrijk dat de karakteristieken van Zuidlaren goed beleefd kunnen worden in het centrum (de brinken, Berend Botje, Zuidlaardermarkt).
- Het winkelgebied kan levendiger en meer samenhang krijgen door gebruik te maken van feestverlichting, aansprekende etalages en (andere) seizoensgebonden elementen om het dorp aan te kleden. Ondernemers zijn hierin zelf aan zet. Ook materialisatie in het dorp is belangrijk. Hierbij gaat het om het gebruik van materialen in de openbare ruimte zoals het type straatstenen, de uitstraling van de gevels, etc.

Bron: [online consultatie](#) | [ondernemersatelier](#) | [werkatelier](#) | [deskundigenpanel I](#) | [deskundigenpanel II](#)

### **Ontmoeting en concentreren van functies**

Voortbouwend op de tweede trend, het organiseren van ontmoeting, wijzen deskundigen op het belang van de buitenruimte en de ruimtes die publiek toegankelijk zijn. Om ontmoeting te stimuleren wordt het mixen van functies belangrijk gevonden. In Zuidlaren moeten een aantal functies mogelijk een nieuwe plek krijgen. Denk aan: functies die nu in multifunctioneel centrum De Ludinge plaatsvinden; bibliotheek; sporthallen; zorgcluster; onderwijs. Er zijn wellicht mogelijkheden om deze functies te combineren met die van winkelen, horeca en wonen in het centrum. Dit sluit aan bij input van deelnemers aan het werkatelier. De deskundigen zien het mixen van functies tevens als kans om de identiteit van Zuidlaren te benadrukken en het combinatiebezoek te stimuleren.

Voor het centrumgebied wordt verwezen naar het belang van een goede verbinding tussen het PBH-terrein en de Stationsweg, zodat het een levend onderdeel wordt van het centrum. De grote brink is een scharnierpunt. Het regelmatig organiseren van (terugkerende) activiteiten kan ook bijdragen aan het versterken van de grote brink. Denk aan muziekevenementen of markten. Een ander idee is om de grote brink bijvoorbeeld het startpunt van routes te maken, zoals de ATB-route.

Bron: [online consultatie](#) | [werkatelier](#) | [deskundigenpanel I](#) | [deskundigenpanel II](#)

### **Ontwikkeling van het winkelgebied**

In Zuidlaren vervullen winkels nog steeds een belangrijke functie. Deskundigen uit de detailhandel geven aan dat internetwinkelen hier – mede als gevolg van de bevolkingsamenstelling - nog in opkomst is. Met name ouderen gaan heel vaak naar het centrum voor dagelijkse boodschappen, gecombineerd met een bezoek aan het centrum en de horeca. Inwoners waarderen de kleinschaligheid van het centrum, net als toeristen.

Er is in Zuidlaren sprake van een relatief langgerekt winkelgebied (Stationsweg/Millystraat). Vakinhoudelijke deskundigen benoemen drie overwegingen:

- Maak het (kern)winkelgebied kleiner. Een compacter (kern)winkelgebied kan bijdragen aan het optimaliseren van combinatiebezoek. In het kernwinkelgebied ligt de nadruk op commerciële functies. Op het maaiveld worden geen woonfuncties toegevoegd. Mogelijkheden voor wonen zijn daar wel op de eerste verdieping.
- Stimuleer dat winkels buiten het centrum naar het centrumgebied verhuizen. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel is de kans reëel dat een aantal panden leeg komen te staan in de komende jaren. Het concentreren van winkels in het centrum kan een manier zijn om deze leegstand op te vangen. Buiten het kernwinkelgebied kan leegstand of verplaatsing van winkelfuncties mogelijkheden bieden voor het toevoegen van woonfuncties.
- Het winkelgebied (bijvoorbeeld Stationsweg) kent veel bebouwing. Op bepaalde plekken kan de openbare ruimte worden vergroend, zodat meer 'ontspanning' in de uitstraling ontstaat.

Met het oog op mogelijke leegstand in de komende jaren vinden vakinhoudelijke deskundigen flexibel bestemmen een goed idee. Om langdurige leegstand te voorkomen kan flexibel bestemmen de huidige eigenaar, bestemmingsplan technisch, meer mogelijkheden bieden om het pand weer opgevuld te krijgen. Zo kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de samenleving en de economie en het sluit aan bij een toekomstbestendig centrum als een multifunctioneel centrum. Met flexibel bestemmen wordt bedoeld dat er wordt vastgelegd dat er op één locatie meerdere bestemmingen mogelijk zijn. Hoe dit formeel en juridisch vorm kan krijgen, vergt verdere uitwerking.

Tot slot kwam in de deskundigenpanels naar voren dat voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, niet in de minste plaats van het winkelgebied, goede looplijnen en zichtlijnen belangrijk zijn. Dit vergroot het combinatiebezoek aan winkels en vergroot de aantrekkingskracht van het gebied.

Bron: deskundigenpanel I | deskundigenpanel II

## 4. Versterken van het supermarktaanbod

### Bestaande supermarkten

In Zuidlaren zijn op dit moment vier supermarkten gevestigd. In het centrumgebied zitten twee supermarkten: Albert Heijn en Jumbo. Buiten het centrum zijn er twee vestigingen van Coöp.

Zowel de Albert Heijn als de Jumbo willen uitbreiden, om de eigen toekomstbestendigheid te verbeteren. Hun wensen zijn:

- Albert Heijn: 2.000 m<sup>2</sup> bvo, 100 parkeerplaatsen en ruimte voor logistiek (aan- en afvoer goederen). Uitbreiding op de huidige locatie kan, maar niet tot 2000 m<sup>2</sup> bvo.
- Jumbo: 2.000 m<sup>2</sup> bvo, 100 parkeerplaatsen en ruimte voor logistiek. Wat betreft de oppervlakte van de winkel is uitbreiding op de huidige locatie mogelijk binnen de bestaande eigendommen.

Niet alleen bij de supermarktondernemers bestaat de wens om uit te breiden, ook inwoners zien grotere supermarkten zitten. Dat wil zeggen: in 2018 gaf 59% van de inwoners van Zuidlaren aan dat de supermarkten in Zuidlaren te klein zijn en stelde 75% dat de supermarkten meer ruimte zouden moeten krijgen.

## Gewenste locatie supermarkten

Vanwege de (on)mogelijkheden voor de huidige supermarkten in het centrum van Zuidlaren om uit te kunnen breiden en de ervaren parkeersituatie door inwoners is het de vraag wat de gewenste locatie voor supermarkten in het centrum is. In het participatietraject kwam het volgende naar voren:

- Albert Heijn geeft aan niet uit de voeten te kunnen op de bestaande locatie vanwege onvoldoende mogelijkheden voor uitbreiding (in termen van aantal m<sup>2</sup> bvo en parkeermogelijkheden).
- Jumbo geeft aan niet afwijzend te staan tegenover uitbreiding op de huidige locatie, maar wil een gelijk speelveld.
- De VOZ is voorstander van uitbreiding van beide supermarkten op de huidige locatie. Zij hebben ook in een tekening laten uitwerken hoe dat eruit zou kunnen zien. De zorg van de VOZ is dat de vitaliteit van het winkelgebied in gevaar komt als de supermarkten zouden verplaatsen, omdat zij grote publiekstrekkingen zijn voor de overige winkels in het gebied. Eerder heeft de VOZ aangegeven dat verplaatsing van alleen de Albert Heijn acceptabel was.
- In de online consultatie geeft 41% van de respondenten aan de voorkeur te hebben voor een combinatie van de huidige en een andere locatie. Daarnaast prefereert 35% van de respondenten de verplaatsing van beide supermarkten naar een andere locatie (PBH-terrein) en is 22% voorstander van de huidige locatie van de supermarkten.
- Van de ondernemers die deelnamen aan de online consultatie geeft 52% aan graag te zien dat het supermarktaanbod op de huidige locatie van de supermarkten wordt versterkt. Deze opvatting komt ook terug in ingezonden stukken van individuele ondernemers. Zij vrezen een verlies van klandizie.

Bron: inwonersconsultatie 2018 | [online consultatie](#) | [deskundigenpanel I](#) | [deskundigenpanel II](#) | [ingezonden stukken](#)

## Discounter

De detailhandelspecialisten die deelnamen aan de deskundigenpanels gaven aan dat in Nederland een discounter een gemiddelde omvang heeft van 2.000-2.500 m<sup>2</sup> bvo. Sommige discounters zijn kleiner, maar er is minimaal 1.600-1.800 m<sup>2</sup> bvo nodig om te kunnen functioneren. Bekend is dat in ieder geval de Aldi zich in Zuidlaren zou willen vestigen dat zij een winkel wenst van 1.840 m<sup>2</sup> bvo. Ook de Lidl wil zich graag vestigen in Zuidlaren. De Lidl is een nieuwe winkel in het verzorgingsgebied.

Over de wenselijkheid en toegevoegde waarde van een discounter in Zuidlaren wordt verschillend gedacht.

*Enerzijds wordt een discounter gemist en complementair aan het huidige aanbod gevonden.*

In de online consultatie van 2018 was 61% van de inwoners het eens met de stelling een discount supermarkt te missen in het centrum van Zuidlaren, tegenover 30% die het met deze stelling oneens was. Daarnaast gaf 78% aan naar een discount supermarkt te gaan, wanneer deze er in het centrum zou zijn (tegenover 14% die dat niet zou doen). Met andere woorden: er is een groep mensen die een discount supermarkt niet per se mist, maar er wel naartoe zou gaan wanneer deze er was.

Tijdens de deskundigenpanels brachten de deskundigen naar voren dat een discounter complementair is aan het huidige aanbod van full-service supermarkten en dat de vestiging in Zuidlaren van toegevoegde waarde kan zijn voor de consument. Het biedt een breder keuzepakket waardoor het centrum meer consumenten kan trekken, niet alleen uit Zuidlaren maar ook van daarbuiten. Daarnaast kan het eraan bijdragen dat de koopkracht behouden blijft en voor een deel wordt teruggehaald, evenals dat een discounter het combinatiebezoek kan vergroten. De mate waarin het laatste het geval is, zo geven deskundigen aan, hangt af van de locatie van de discounter. De afstand tot de andere winkels speelt hierin een rol.



*Anderzijds wordt een discounter niet gezien als noodzakelijk voor een toekomstbestendig centrum.*

In de deskundigenpanels komt anderzijds ook naar voren dat het toevoegen van een discounter geen doel op zich is en dat het niet noodzakelijk is voor een toekomstbestendig centrum. Vanuit een stedenbouwkundig perspectief, maar ook een perspectief van recreatie en toerisme, draagt een discounter niet noodzakelijk bij aan een goede sfeer in het centrum. Deze deskundigen geven aan dat een discounter geen anker is om de leefbaarheid en levendigheid van het centrum te activeren.

Tot slot is er met de vakinhoudelijke deskundigen gesproken over een scenario waarin er twee full-service supermarkten en een discounter zijn in Zuidlaren, waarbij alle drie beperkt worden in het aantal m<sup>2</sup> bvo. De vakinhoudelijke deskundigen stellen dat dit ook een optie zou kunnen zijn, maar dat hierin de markt aan zet is. De markt moet het willen maar zij hebben tot nu toe aangegeven een andere metrage te willen.

Bron: inwonersconsultatie 2018 | deskundigenpanel II | individuele gesprekken

## 5. Versterken van de woonfunctie

De opbrengst van het participatietraject op dit thema geeft inzicht in de wensen en behoeften van inwoners, maar biedt ook inzicht in kansen voor ouderen en jongeren en de opvattingen over woningbouw op het PBH-terrein.

### De woningbouwopgave in Zuidlaren

Er is een woningbouwopgave in Zuidlaren. In het woningbouwprogramma is voorzien in het toevoegen van circa 200 woningen in de periode 2013-2030. Daarvan resteert een programma van maximaal 177 woningen in de periode 2019-2030. In 2018 is door Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Voor Zuidlaren kwam daarin naar voren dat het te typeren is als een 'volledige kern', met een sterke eigen positie in de regionale woningmarkt. Dit betekent onder meer dat Zuidlaren ook mensen aantrekt van buiten de kern. Companen houdt daarom rekening met een migratiescenario waarbij er de komende tien jaar behoefte is aan ongeveer 215 extra woningen.

### Wensen en behoeften van inwoners

Zowel in de online consultatie van 2018 als die van 2019 is respondenten gevraagd naar het type woningen waar behoefte aan is. Daarnaast geeft het woningmarktonderzoek van Companen hier inzicht in.

Ruim de helft (57%) van de respondenten geeft aan dat zij overwegen te verhuizen binnen of naar Zuidlaren. Van de inwoners in Zuidlaren die verhuisplannen hebben is 74% op zoek naar een koopwoning, de andere 26% zoekt een huurwoning. Wat betreft het type woning geven inwoners met verhuisplannen vooral aan op zoek te zijn naar een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kap woning of een appartement. Het woningmarktonderzoek van Companen (2018) schetst een vergelijkbaar beeld. Dit onderzoek laat zien dat de kwalitatieve woningvraag in Zuidlaren sterk wordt gedomineerd door de vraag naar vrijstaande woningen voor gezinnen (met name in de prijsklasse tot circa €400.000).

### Kansen voor ouderen en jongeren

In beide online consultaties, evenals het woningmarktonderzoek van Companen (2018) komt naar voren dat het aanbod voor jongeren en ouderen in Zuidlaren beperkt is.

In het werkatelier is verkend wat kansen voor de lokale en regionale woningmarkt zijn en is in het bijzonder aandacht besteed aan gewenste woonvormen voor senioren en starters. Voor senioren werd de wens uitgesproken van een combinatie van groepswonen en in-service hofwoningen (van maximaal twee woonlagen) en betaalbare appartementen. Beide woonvormen passen in het centrum, bijvoorbeeld op het PBH-terrein. Voorzieningen als supermarkten en/of een gezondheidscentrum zijn nabij (of kunnen in nabijheid gerealiseerd worden, zie thema 3), wat de zelfstandigheid van bewoners bevordert.

De gewenste woonvormen voor starters zijn een woonstraat, hofwonen of appartementen. Daarnaast werd collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd, waarbij de eigenaar zelf de projectontwikkelaar is. Meer in het algemeen werd de aanbeveling geformuleerd om burgerparticipatie te verwerken in het ontwerp van de woonvorm. Bij woningen voor deze groep werd als aandachtspunt genoemd dat ze ruimtelijk opgezet moeten zijn, met voldoende speelruimte voor kinderen. De woningen moeten betaalbaar zijn (tot circa €200.000) en voldoende parkeerruimte bieden.

### **Woningbouw op het PBH-terrein**

Net als in de woonvisie van de gemeente werd in het werkatelier maar ook in de online consultatie (april 2019), het PBH-terrein gezien als een mogelijke locatie. Zowel het voorterrein als het achterterrein werden als mogelijk geschikte locaties aangeduid. In de online consultatie geeft 47% van de respondenten aan dat een appartementencomplex een goede invulling kan zijn van het voorterrein van het PBH en 45% stelt dat woningen een goede invulling zou zijn. Dit sluit bovendien ook aan bij het woningmarktonderzoek van Companen, waaruit blijkt dat het PBH-terrein qua ligging en kwaliteit kansrijk is voor vrijwel alle doelgroepen en segmenten. Voor senioren is het voorterrein het meest geschikt, vanwege de nabijheid van voorzieningen. Eventueel zou het ook geschikt zijn voor sociale huurwoningen (kleinere levensloopbestendige woningen) voor senioren en kleinere huishoudens. De bereidheid van corporaties om in dergelijke plannen te participeren is echter niet bekend.

Net als bij de gewenste voorzieningen, wordt ook voor het versterken van de woonfunctie van het dorp bij het werkatelier opgemerkt dat de architectuur moet passen bij het karakter van Zuidlaren.

Bron: [online consultatie](#) | [werkatelier](#) | [woningmarktonderzoek Companen](#) | [Woonvisie Tynaarlo](#)



## VAN OPBRENGST VAN HET PARTICIPATIETRAJECT NAAR ONTWIKKELRICHTING

De kaders en uitgangspunten voor de beantwoording van de thema's van de raad, komen voort uit de activiteiten van het participatietraject. In dit deel van de ontwikkelrichting wordt, per thema, ingegaan op de denkrichting en oplossingen.

De vijf thema's die door de raad zijn vastgesteld raken allen aan de toekomst van het centrum van Zuidlaren, maar ze zijn verschillend van aard. Dit geldt met name voor thema 1 ('de unieke ruimtelijke kwaliteit van Zuidlaren blijft behouden') en thema 3 ('een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur e.v.') ten opzichte van de andere drie thema's. Om een optimaal antwoord te kunnen geven op elk thema in deze ontwikkelrichting, is er daarom voor gekozen om de volgorde van de thema's aan te passen. De ruimtelijke kwaliteit van Zuidlaren (thema 1) en een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum (thema 3) worden in samenhang behandeld, respectievelijk gevolgd door de thema's supermarktaanbod, verkeer- en parkeersituatie en woonfunctie.

De beantwoording van bepaalde thema's is heel concreet. In sommige gevallen is de oplossing minder concreet en zijn uitgangspunten geformuleerd over de oplossingsrichting. Deze uitgangspunten zijn het vertrekpunt voor het proces dat volgt na het vaststellen van deze ontwikkelrichting.

# Unieke kwaliteit van Zuidlaren behouden en het versterken van de centrumfunctie



Uit het participatietraject blijkt, gekeken naar de grote aantallen deelnemers en de reacties, hoe trots de deelnemers op Zuidlaren zijn. Zij omschrijven en verwoorden heel duidelijk wat de kwaliteiten van Zuidlaren zijn. De reacties hebben direct of indirect te maken met het karakter, het DNA en de identiteit van Zuidlaren.

Uit alle reacties blijkt dat de identiteit het vertrekpunt is voor het behouden en versterken van de unieke kwaliteit en een toekomstbestending centrum. De reacties zijn onder te verdelen in vier categorieën die samen de identiteit van Zuidlaren kunnen bepalen:

### **Landschap**

*Participatieproces: De landelijke en cultuurhistorische rijke omgeving, de vele eiken, een historisch karakter door monumentale panden en oude brinken, routes en groene inrichting, de materialen in de openbare ruimte, terrasjes.*

Het landschap in de bebouwde omgeving van Zuidlaren bestaat uit openbare ruimte en de brinken. Bij de beleving van identiteit spelen de openbare ruimte, de brinken, de grote bomen en de tuinen een belangrijke rol. De groene doorgaande verbinding met aan weerszijde grote bomen en de verschillende brinken geven Zuidlaren duidelijk signatuur.

### **Bebouwing**

*Participatieproces: Het dorpse karakter, de laagbouw met een kap, kleinschalige bebouwing, de uitstraling van de gevels, monumentale panden met historisch karakter, sfeervolle uitstraling, combinatie van wonen en winkelen, aansprekende etalages, mix van functies.*

De bebouwing vertelt iets over de historie, het gebruik en de functies en is door de uitstraling bepalend voor het karakter, de sfeer en dus de identiteit.

### **Functies en voorzieningen**

*Participatieproces: De gezelligheid, reuring, horeca, het winkellint, de kleinschaligheid, de markten, festiviteiten en (kinder)activiteiten, de fiets- en wandelroutes, het Pieterpad, het Zuidlaardermeer, onderscheidend recreatie en toerisme, winkels en vers- en speciaalzaken, de kleinschaligheid.*

De functies en voorzieningen staan voornamelijk voor de winkels, de ambachten en werkgelegenheid, de cultuur, het geloof, etc. De functies zijn vaak herkenbaar aan de gebouwen en de buitenruimte. De historische, hedendaagse en toekomstige functies in een dorp zijn bepalend voor de identiteit.

### **Gebruiken, tradities, evenementen**

*Participatieproces: De tradities en de verhalen, de Zuidlaardermarkt, 'Berend Botje', ontmoeting in de collectieve (openbare) ruimte, de feestverlichting, de markten, seizoensgebonden elementen, de historie van de Stationsweg.*

De gebruiken zoals tradities, activiteiten en evenementen komen vaak voort uit de functies en zijn bepalend voor de bebouwing en de openbare ruimte. Ze zijn daardoor onlosmakelijk verbonden met cultuur en de identiteit van een plaats of plek.

In het volgende stuk worden de vier categorieën afzonderlijk onder de loep genomen en worden maatregelen geformuleerd die de identiteit kunnen versterken of verbeteren.

## Functies en voorzieningen

Uit het participatietraject komt naar voren dat de functies en voorzieningen bepalend zijn voor de beleving en het gebruik van het centrum. Ook bestaat er een behoefte aan meer voorzieningen in het kernwinkelgebied. Zo is aangegeven dat een discounter en een zorgcentrum het centrum kunnen versterken, maar bijvoorbeeld ook een multifunctioneel centrum. Door de deskundigen is aangegeven dat het concentreren van functies en voorzieningen tot een compact winkelcentrum met meer gemengde functies, de toekomst zijn. Zuidlaren heeft al veel winkels en horeca maar in het centrum zijn er op dit moment weinig culturele en sociaal, maatschappelijke functies. Kenmerkend voor Zuidlaren is de gespreide ligging van voorzieningen en functies. Dit komt doordat het centrum van Zuidlaren zeer uitgerekt is. Het centrale deel ligt langs de Stationsweg en De Millystraat maar er is geen duidelijke omkadering en geen duidelijk begin- en eindpunt.

Gekeken naar landelijke trends is de verwachting dat het aantal winkels ook in Zuidlaren zal afnemen. Dit veroorzaakt leegstand met gaten in het winkellint. Door de langgerekte Stationsweg zal incidentele leegstand snel voelbaar worden. Het winkelbestand wordt minder aantrekkelijk met als mogelijk gevolg dat er minder inwoners en toeristen naar het centrum komen. Deze ontwikkeling is reeds enkele jaren geleden langzaam gestart. Het is moeilijk om leegstand te voorkomen maar er kan wel op verschillende manieren geanticipeerd worden op de snelle veranderingen in de detailhandel, de demografische situatie en het toerisme.

### Aanbevelingen

Een vitaal, toekomstbestendig winkelgebied bestaat uit een compact winkelgebied met gemengde voorzieningen en functies. Hierbij is aandacht voor een goede verspreiding van de verschillende functies in het winkelgebied. Een kernwinkelgebied door multifunctioneel concentreren.

Doel: het compacter maken van het winkelgebied en het combineren van het winkelgebied met andere functies en voorzieningen.

*'Welke functies uit de regio kunnen een versterking zijn voor het gebruik, de sfeer, het karakter en de beleving van het centrum van Zuidlaren?'*

#### **Concentreren**

Om de kwaliteit van het centrumgebied op peil te houden en zo mogelijk te versterken, helpt het om het winkelgebied compacter en multifunctioneler in te richten. Een gemêleerde hoeveelheid functies die elkaar versterken en dicht bij elkaar liggen. Dit kan door de detailhandel, horeca en andere voorzieningen te concentreren in een kleiner winkelgebied. Een compacter winkelgebied stimuleert de combinatieverkoop. Dit kernwinkelgebied begint in de omgeving van de Zuiderstraat en loopt via de Stationsweg en De Millystraat tot aan de Dorpskerk inclusief de grote brink, de kleine brink en de Brink O.Z. Het begin en het eind van dit kernwinkelgebied wordt geaccentueerd door drie sterke entrees. Het heeft de voorkeur om economische functies die buiten dit kernwinkelgebied vallen, te verplaatsen naar het nieuwe centrum. De lege plekken die hierdoor buiten het kernwinkelgebied ontstaan kunnen worden ingevuld met woonfuncties.

#### **Multifunctioneel**

*'Welke functies uit de regio zijn een versterking van het centrum?'*

Het winkelgebied krijgt bij voorkeur een meer gemengde samenstelling. Naast winkels, horecagelegenheden en wonen kunnen andere economische en/of sociale, maatschappelijke en culturele functies een belangrijke bijdrage leveren aan een toekomstbestendig, levendig kernwinkelgebied. Juist door de mix van functies behoudt het winkelgebied in de toekomst haar vitaliteit. Multifunctioneel is ook van toepassing op de individuele winkelformules. Steeds vaker zien we winkels met dubbele concepten, het zg. blurring. Voorbeelden zijn 'shop in shop', een koffiehoeke bij de kapper, een bibliotheek in de supermarkt of een slager die streekproducten verkoopt.

Het combineren van functies heeft vooral meerwaarde als het om nieuwe functies gaat, wanneer de

verschillende functies in de directe omgeving met elkaar een synergie aangaan of als de functie het centrum als geheel versterkt. Hierbij wordt al snel gedacht aan commerciële functies. Maar de combinatie van een winkel of horeca met een sociale, maatschappelijke functies, een winkel met functies in de openbare ruimte of een winkel die meerwaarde heeft voor recreatie en toerisme kunnen ook bijdragen aan een toekomstbestendig centrum.

Ondanks dat wonen in het kernwinkelgebied een belangrijke functie vervult, verdient het de voorkeur om wonen op de begane grond ondergeschikt te maken aan andere functies. De functie wonen bevindt zich bij voorkeur op de eerste en hogere verdiepingen.

Voorbeeld: een zorgcluster is een goed voorbeeld van een functie die thuis kan horen in een centrum en hier een bijdrage aan levert. Medische voorzieningen kunnen gecombineerd met andere functies zorgen voor aanloop, levendigheid en reuring. Maar ook scholen, sportvoorzieningen, een kinderopvang en culturele instellingen zoals een theater of een museum kunnen het kernwinkelgebied versterken.

### **Een goede verdeling**

*'Welke functie op welke plek?'*

Binnen het kernwinkelgebied heeft het de voorkeur om soortgelijke functies en publiekstrekkingen zoals (bepaalde) horecagelegenheden of supermarkten niet te concentreren maar juist te verspreiden. Dit is in lijn met de principes van het haltermodel: grote klantentekkers worden aan het begin en het eind van een winkelstraat gesitueerd. Zo wordt het winkelend publiek verspreid en ontstaat er een goede 'doorbloeding'.

Voor Zuidlaren betekent dit dat de belangrijkste klantentekkers zoals de twee supermarkten en een eventuele discounter, idealiter verspreid van elkaar gevestigd worden. Door de verspreiding van klantentekkers zijn er kleine winkels die profiteren van combinatieverkopen. Er is een gelijkmatige verdeling van mensen en verkeer in het centrum. Hetzelfde principe geldt ook voor de horeca. De grotere horecagelegenheden concentreren zich momenteel voornamelijk in De Millystraat. Een betere verdeling met meer horeca in de Stationsweg kan het centrum versterken.

Locaties die buiten het kernwinkelgebied liggen en die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het centrum, kunnen mogelijk flexibel bestemd worden. Dat vormt een stimulans om verplaatsing mogelijk te maken.

### **Product**

*'Hoe maak je een kernwinkelgebied?'*

- *Dorpse herverkaveling:* Multifunctionele concentratie en een goede verdeling van de functies wordt mogelijk gemaakt door dorpse herverkaveling. Dorpse herverkaveling is het proces om aanwezige lokale of regionale functies actief te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Dit gaat samen met het behoud en eventueel verbeteren van bestaande economische en commerciële functies en het actief aantrekken van nieuwe voorzieningen. Dorpse herverkaveling is ook een methode om bestaande functies binnen het kernwinkelgebied te verplaatsen als blijkt dat er mogelijkheden zijn om het vestigings- en ondernemersklimaat te verbeteren.
- *Flexibel bestemmen:* Een flexibele bestemming ondersteunt de dorpse herverkaveling. In het bestemmingsplan is het gebruik van de bebouwing in het centrum vastgelegd. Vaak is dit maar één bestemming en is het wijzigen een lastige en omslachtige procedure. Terwijl veranderingen in de samenleving en in de detailhandel juist om een snelle reactie vragen. Door flexibel bestemmen kunnen ondernemers en vastgoedeigenaren snel inspelen op ontwikkelingen vanuit de markt. Flexibel bestemmen kan onder andere door globale of ruime bestemmingen op te leggen in het bestemmingsplan voor panden in het kernwinkelgebied. Bovendien kunnen afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Het heeft de voorkeur om ruimere bevoegdheden op te nemen voor economische functies en detailhandel, maar ook voor maatschappelijke, sociale en culturele bestemmingen alsook voor horeca ten dienste van deze voorzieningen.



# Legenda

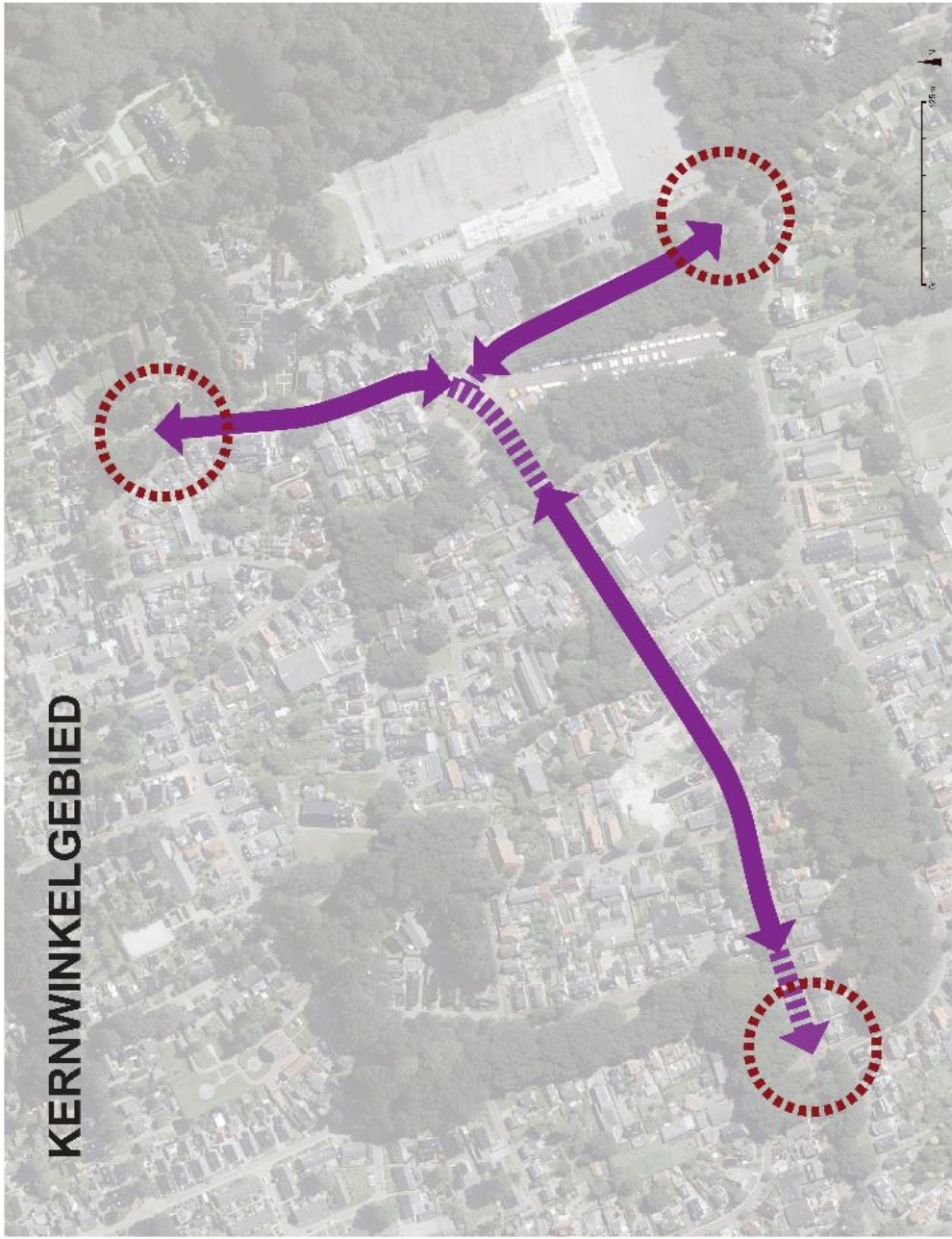
**Kernwinklgebied**  
De af te bouwen voor 2014 en duidelijk gekend als Lutzer af te bouwen



**Hoofdwegen**  
Aan te bouwen voor 2014



**Beleving brinken vergroten**



## Bebouwing

Uit de opbrengst van het participatieproces blijkt dat de monumentale panden en het historische karakter van Zuidlaren zeer worden gewaardeerd. De identiteit van Zuidlaren bestaat onder meer uit de lange wegen met lintvormige bebouwing en gevarieerde individuele woningen. Er is van oorsprong een ingetogen diversiteit in de architectuur met eenduidigheid in materialen. Tussen de bebouwing zijn vaak (groene) doorkijkjes naar achteren.

Door de stedelijke ontwikkeling van de laatste decennia is met name in de Stationsweg een rommelige sfeer ontstaan. Veel gebouwen hebben een metamorfose ondergaan die geen recht doet aan de lokale architectuur en de identiteit. Vaak is het begane grondniveau omgevormd en gemoderniseerd terwijl hierboven of aan de zijkant de oude historische gevel nog zichtbaar is. De gedaanteverwisseling van het maaiveld is misschien wel kenmerkend voor het type winkel(keten) maar dit is ten koste gegaan van de identiteit en de sfeervolle uitstraling die bepalend is voor de identiteit van Zuidlaren. De rommelige sfeer wordt nog eens versterkt door schreeuwerige reclame-uitingen aan gevels en langs de straat. Winkels en panden zijn niet meer zichtbaar, al helemaal niet voor de passerende automobilist. Deze ontwikkeling is samengegaan met een toename van de bebouwingsdichtheid per kavel. In sommige situaties zijn de gebouwen aan elkaar gekoppeld. De doorkijkjes zijn verdwenen en van het originele individuele karakter is niet veel meer waar te nemen.

## Aanbevelingen

Als we de identiteit van het centrum centraal stellen, dan vraagt dit om ingrijpen. De uitstraling van de gevels en gebouwen is behoorlijk bepalend voor de sfeer en het karakter van de omgeving. Het verbeteren van de gevels om ze aan te laten sluiten bij de architectuur en uitstraling van Zuidlaren, vormt dan ook het vertrekpunt.

### ***Bestaande bebouwing***

Door het opknappen, vernieuwen en verduurzamen van de gevels wordt hun bijzondere karakter en geschiedenis weer zichtbaar. Het straatbeeld wordt rustiger en sfeervoller. De gebouwen en de functies worden duidelijker zichtbaar. De kwaliteitsimpuls gaat samen het vernieuwen van de openbare ruimte en het reclamebeleid. Een op te richten gevelfonds is een geschikt product om deze maatregelen mogelijk te maken.

### ***Nieuwbouw en verbouwingen***

Door bij nieuwe ontwikkelingen in het kernwinkelgebied minder te verdichten, komt de individuele bebouwing beter tot zijn recht. Het vergroot de beleving en versterkt de identiteit. 'Ontdichten' ontstaat door, daar waar mogelijk, de bebouwingsdichtheid van de kavels te verminderen of door gebouwen anders op de kavel te positioneren. Bijvoorbeeld door minder breed en dieper te bouwen, dus met een minder brede voorkant. Een andere mogelijkheid is op sommige plekken in het bebouwingslint, bebouwing om te vormen tot meer openheid. Zo wordt het zicht op de omgeving verbeterd. Ontdichten maakt onderdeel uit van het gevelfonds, maar is alleen mogelijk bij nieuwe ontwikkelingen en bij verbouwingen waarvoor vergunningen noodzakelijk zijn. Het is een instrument dat opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.

## Product

- ***Gevelfonds:*** Een manier om de kwaliteitsimpuls voor gevels mogelijk te maken is het oprichten van een gevelfonds. Gemeente, provincie, specialisten, ondernemers en winkeliers werken hierin samen aan een betere uitstraling van gebouwen. Het doel van het gevelfonds is een kwaliteitsimpuls te geven aan het kernwinkelgebied. Deze kwaliteitsimpuls gaat samen met een verbetering van de openbare ruimte en het reclamebeleid. Het fonds ondersteunt ondernemers en pandeigenaren via advies en middelen om de gevels van hun winkelpand op te knappen. Het is een meerjarenplan. Een gevelfonds wordt gebaseerd op onderzoek naar de uitgangspunten voor de kwaliteitsimpuls.

## Openbare ruimte en de brinken

Uit het participatietraject blijkt dat het versterken van de identiteit en het onderscheidend vermogen van het centrum vorm kan krijgen door de openbare ruimte anders in te richten. Uit de participatie blijkt dat de gebouwen, doelgroepen en voorzieningen beter op elkaar afgestemd kunnen worden. Beleven, verblijven, bewegen en ontmoeten kunnen centraal worden gezet bij de kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied. Zo speel je in op bewoners maar ook op de recreant en de toerist. De openbare ruimte krijgt thematische en programmatische elementen waardoor bezoekers van jong tot oud meer vermaakt worden. De openbare ruimte wordt aantrekkelijker gemaakt en beter afgestemd op de functies, voorzieningen, gebouwen en gebruikers. Deze herinrichting betreft het kernwinkelgebied inclusief de brinken.

### Product

Door het opstellen van een visie met een integraal inrichtingsplan voor de openbare ruimte kunnen de ambities en de uitgangspunten gerealiseerd worden. De herinrichting betreft de volgende locaties: de Stationsweg / De Millystraat, de brinken en de grote brink.

### Aanbevelingen

#### *Stationsweg en de Millystraat*

- **Uitdaging:** De rijbaan met de parkeerstroken en de groene randen van de Stationsweg en De Millystraat zijn kwalitatief goed en functioneren naar behoren. Op sommige locaties vraagt het wat aanpassingen of aanvullend onderhoud. De herinrichting betreft voornamelijk de zone tussen het parkeren en de gebouwen en de raakvlakken met de brinken en de zijwegen.
- **Aanbeveling:** De zone voor de gebouwen blijft een gebied waar ruimte is voor voetgangers en fietsers. Er worden, indien mogelijk, meer oversteekplekken gecreëerd en de voorzieningen voor de fietsers worden herzien. Het beleven, verblijven, bewegen en ontmoeten wordt gestimuleerd door bijzondere voorzieningen in de openbare ruimte. Deze voorzieningen worden afgestemd op de aanwezige winkels, terrassen en horeca. Voorbeelden hiervan zijn bijzondere zitelementen die mensen met elkaar in contact brengen, verrassende speelattributen die een educatieve functie hebben en panelen die informeren over de historie. Door drie entrees toe te voegen wordt het begin en het eind van het kernwinkelgebied beter geaccentueerd.

#### *De brinken*

- **Uitdaging:** De brinken maken Zuidlaren uniek in Nederland en zijn bepalend voor de sfeer. De brinken bestaan uit groene lobben met een informeel gebruik, vaak met een dobbe en omzoomd door wegen en bebouwing. Onder de bomen is grote openheid en er zijn veel groene vergezichten op de omliggende bebouwing. Deze groene ruimtelijkheid is bepalend voor de identiteit van Zuidlaren. Er zijn verschillende brinken die variëren in context, gebruik en uitstraling. De belangrijkste brinken zijn de kleine en grote brink. Door de ligging en het multifunctionele karakter vervult vooral de grote brink een centrale rol in Zuidlaren.

Door de jaren heen zijn de brinken langs de Stationsweg rommelig geworden. Ten opzichte van het verleden heeft de Stationsweg een te dominante functie gekregen. Stelselmatig heeft het groen plaats gemaakt voor verharding. Door verdichting, als gevolg van het gebruik en de intensieve betreding, staat het groene karakter en de bomen op sommige plekken onder druk.

De randen langs de Stationsweg zijn vaak ingericht als parkeerplaatsen en andere voorzieningen. Door de rand met geparkeerde auto's is de openheid verdwenen en zijn de vergezichten onder de

bomen niet goed meer waarneembaar. De informele slingerpaadjes zijn kenmerkend voor de brinken maar niet altijd goed begaanbaar.

- **Aanbeveling:** De brinken zijn karakteristiek voor Zuidlaren. Door enkele ingrepen kunnen de brinken langs de Stationsweg beter beleef, zichtbaar en voelbaar worden gemaakt. Hierdoor gaan ze meer onderdeel uitmaken van het verblijfsgebied van het kernwinkelgebied. Bijvoorbeeld door gras en bomen tot aan de rijbaan te realiseren. Dit kan door het doortrekken van de brinken tot aan of over de Stationsweg. Hierdoor wordt de kenmerkende groene inrij weer hersteld. Het is een groene en ruimtelijke onderbreking van de lineaire Stationsweg en kan daarom ook als snelheidsremmende maatregel worden gebruikt. Bovendien wordt het oversteken vereenvoudigd. Fiets- en voetpaden slingeren tussen de bomen door. De parkeervoorziening, de hagen en de overvloedige verharding langs de Stationsweg ter hoogte van de brinken worden omgevormd tot gras. Dit geldt voornamelijk voor de brink aan de Telefoonstraat, het Berend Botjeplein, de kleine brink en de grote brink. Het gebruik van de brinken wordt gestimuleerd. Beleven, verblijven, bewegen en ontmoeten kan soms op hele eenvoudige manieren worden ingevuld. Door het plaatsen van passende zitelementen in het groen, een schommel aan een boom, de slingerpaadjes voorzien van halfverharding, beweegtoestellen voor ouderen, een jaarlijkse kunstvoorstelling onder de bomen, etc.

#### ***De grote brink als centrale multifunctionele plein van Zuidlaren***

- **Uitdaging:** De grote brink is van oudsher het kloppende multifunctionele hart van Zuidlaren. Hier is ruimte voor activiteiten en evenementen. Het is de plek waar wegen, routes en mensen samenkomen, van waaruit wandelroutes vertrekken, waar mensen verblijven en elkaar ontmoeten. Het verbindt de verschillende deelgebieden en richtingen met elkaar. In principe zijn veel van deze kenmerken nu al aanwezig maar dit kan worden verbeterd en versterkt. Centrale thema's die voor verbetering in aanmerking komen zijn de verblijfskwaliteit, de ruimtebeleving, de verbindingen met de directe omgeving en het multifunctionele karakter. Dit wordt vooral vertaald door versterken van de randen en de kop van de grote brink.
- **Aanbeveling:** De bebouwingswanden versterken de brinkbeleving. Op sommige plekken kunnen de randen van de brink en de overgang met de omliggende bebouwing worden verbeterd. Ter hoogte van het PBH-terrein zijn de wanden in het verleden verloren gegaan. Door de komst van een supermarkt of andere bebouwing naast het Brinkhotel ontstaat nu de mogelijkheid om fouten uit het verleden te herstellen.

De kop van de grote brink is de belangrijkste plek in het kernwinkelgebied. De grote brink en de kleine brink wordt doorsneden door de N386. De doorsnijding kan minder dominant gemaakt worden waardoor er weer eenheid ontstaat tussen de twee brinken. Vanuit de omgeving zal het zicht over het grote open plein van de grote brink hersteld kunnen worden.

Vanaf het PBH-terrein loopt via de kop van de grote brink een prominente verbinding in één directe lijn naar de eerste wijk van de Stationsweg. Deze as is de nieuwe recreatieve loper en heeft een eigen uitstraling, een multifunctioneel karakter en een hoge verblijfskwaliteit. Aan deze as ligt een klein bijzonder gebouw waar verblijfsfuncties omheen kunnen worden gecreëerd. Het neemt de plaats in van de voorzieningen (ambulante handel) die er nu staan.

Om de hoge verblijfskwaliteit te stimuleren is langs de as ruimte voor ambulante handel, terrassen, bijzondere speelaanleidingen, etc. Het gevolg is dat brinkbeleving wordt hersteld en het een nog prominentere plek kan innemen. Aandachtspunt bij de herinrichting is de 'koude periode'. Voorkomen moet worden dat er, tijdens rustige dagen, een grote open ruimte en een kaal plein zichtbaar is.

Voor de kwaliteitsimpuls van de grote brink gelden de volgende uitgangspunten:

- Behouden en versterken multifunctionele karakter.
- Versterken van de algemene beeldkwaliteit.

- Versterken van de verblijfskwaliteit.
- Verbeteren van de brinkbeleving door het versterken, accentueren en herstellen van de randen van de brink.
- Behouden en versterken van de activiteiten en de reuring.
- Verbeteren van de verbinding met omliggende functies, bijvoorbeeld door nieuwe looproutes of zichtlijnen.
- Behouden en indien mogelijk verruimen van de parkeerfunctie. Dit kan op het maaiveld maar ook ondergronds of een combinatie hiervan (zie onderdeel parkeer- en verkeerssituatie).
- Aansluiting met PBH-terrein versterken door:
  - het creëren van een ruimtelijke en functionele verbinding;
  - de gevelwanden langs de Brink O.Z. te herstellen.
- Eén duidelijke entree voor het gemotoriseerd verkeer aan de Brink Z.Z.

## Gebruiken: activiteiten, evenementen en tradities

Zuidlaren heeft veel activiteiten, evenementen en gebruiken die regionaal of zelfs nationaal bekendheid genieten. Zoals Berend Botje, de brinken, de markten, de kermis, etc. Deze activiteiten hebben vaak een lange historie en maken Zuidlaren uniek. De activiteiten vinden plaats in het centrum en dan vooral op de grote brink. Het trekt mensen uit verschillende regio's en verschillende doelgroepen naar Zuidlaren, is een stimulans voor de economische vitaliteit van het centrum en brengt reuring in het dorp. Hiermee kan Zuidlaren zich onderscheiden. Volgens landelijke trends staan de traditionele warenmarkt en andere soorten markten onder druk. Tegelijkertijd zijn de markten in Zuidlaren altijd belangrijk geweest voor de naamsbekendheid, de lokale ondernemers en de vitaliteit van het dorp.

## Aanbevelingen

Het is belangrijk dat Zuidlaren de tradities, activiteiten en evenementen koestert en stimuleert, waar mogelijk moderniseert en inspeelt op de veranderende wensen van de klant. De opkomst van themamarkten (kerstmarkt, plantenmarkt, streekproductenmarkt, etc.) voor speciale doelgroepen, festivals en concerten, bijzondere ambulante handel, sportevenementen en de openluchtbioscoop zijn enkele voorbeelden van ontwikkelingen die meer en andere mensen trekken. De grote brink is hier uiterst geschikt voor. Markten zijn een onderdeel van de identiteit en versterken het ontmoeten, verblijven en beleven. Het trekt lokale bewoners, mensen uit de regio, recreanten, toeristen en passanten. Het is daarom essentieel dat Zuidlaren zich meer gaat profileren met activiteiten en evenementen op de grote brink.

# Versterken supermarktaanbod

De Albert Heijn (hierna AH) en de Jumbo hebben beide een verzoek ingediend om uit te breiden. De AH wil graag verhuizen naar het PBH-terrein. De Jumbo hoeft niet perse naar het PBH-terrein, maar hecht waarde aan een gelijk speelveld voor de twee supermarkten. Verschillende discounters hebben de gemeente gevraagd of zij zich mogen vestigen in het centrum van Zuidlaren. Achtereenvolgens worden deze twee onderwerpen behandeld: (1) de twee supermarkten en (2) de discounter.

## De twee supermarkten

De AH en de Jumbo hebben bij de gemeente het verzoek neergelegd om te verhuizen naar de PBH-locatie. De supermarkten geven aan te willen anticiperen op de veranderende wensen van de consument en willen schaalvergroting. Dit betekent dat beide supermarkten willen uitbreiden tot een full-servicesupermarkt van ca. 2.000m<sup>2</sup> bvo. Hier hoort een parkeervoorzieningen bij van ca. 100 parkeerplaatsen. Het verplaatsen van de supermarkten kan grote gevolgen hebben voor de winkels aan de Stationsweg omdat de supermarkten grote klantentrekkers zijn. De winkels in de omgeving profiteren mee van de klanten die de supermarkt bezoeken. Het is daarom de vraag of verplaatsen de beste oplossing is. Is het uitbreiden van de supermarkt op de bestaande locatie een beter alternatief? Hierna volgen de uitgangsposities van de Jumbo en de AH evenals bijbehorende overwegingen.

Uit het participatietraject blijkt dat inwoners de uitbreiding van de huidige supermarkten in het centrum van Zuidlaren als wenselijk ervaren. Daarnaast zien zij mogelijkheden voor de vestiging van een discounter. Ook de deskundigen stellen dat een discounter het bestaande aanbod aanvult. Tegelijkertijd merken deskundigen ook op dat een discounter niet een noodzakelijk anker is voor een toekomstbestendig centrum. Wat betreft de locatie van de supermarkten hebben inwoners de voorkeur voor verplaatsing van één of meerdere supermarkten naar het PBH terrein. Ondernemers denken hier verschillend over. De VOZ en ondernemers maken zich zorgen over een eventueel verlies van klandizie, zeker als meerdere supermarkten zich op het PHB-terrein zouden vestigen.

### Albert Heijn: uitgangspositie

- De AH-winkel is 800m<sup>2</sup> en wordt gehuurd van derden.
- Alleen het parkeergebiedje aan de Telefoonstraat is eigendom van de AH (franchiser).
- De verhuurder heeft in de omgeving van de huidige AH grondposities verworven.
- AH heeft een klein eigen parkeergebied (ca. 15 p.p.) en maakt gebruik van openbare parkeerplaatsen in de Telefoonstraat en de Stationsweg.
- Huurder en verhuurder hebben theoretisch gezien voldoende grond (2.250m<sup>2</sup>) om het gebouw uit te breiden. De verwachting is dat het niet mogelijk is om helemaal de gewenste 2.000m<sup>2</sup> BVO uitbreiding te realiseren. Het bouwen in een woonomgeving veroorzaakt altijd ruimteverlies.
- Een optimale situatie voor de combinatie voor de inrichting van de winkel en het parkeren is hier niet mogelijk.

## **Albert Heijn: overwegingen**

Voor de AH zijn er twee mogelijkheden:

### ***Optie 1. AH laten uitbreiden op de huidige locatie.***

- Uit het ruimtelijk onderzoek blijkt dat er op de AH-locatie een aanzienlijk uitbreiding mogelijk is, maar dat er onvoldoende ruimte is voor 2.000m<sup>2</sup> bvo.
- De AH heeft beperkte mogelijkheid om het parkeren uit te breiden op het beschikbare eigen terrein. In de openbare ruimte kan dit parkeren niet worden gecompenseerd. De omvang van het gebouw zal dus worden bepaald door de beschikbare grond en het extra aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd kan worden als gevolg van de uitbreiding op eigen terrein. Door de beperkte ruimte en het parkeren is het niet mogelijk om te groeien richting de 2.000m<sup>2</sup> bvo.
- Het behouden en uitbreiden van een supermarkt op de AH-locatie heeft voordelen voor andere winkels door de combinatieverkoop.

### ***Optie 2. AH laten uitbreiden op een andere locatie***

- Als de AH gaat uitbreiden op een andere locatie, bijv. op PBH-terrein, gaat dit ten koste van de combinatieverkoop in de omgeving van de huidige AH-locatie. Dit zal grote negatieve gevolgen hebben voor de kleinere winkels en voor een toekomstbestendig centrum.
- Het zal moeilijk zijn om alternatieve functies te vinden voor een leegstaande winkel die een bijdrage kan leveren aan het winkelgebied.
- Door een verplaatsing van de supermarkt komen er meer parkeerplaatsen in de Stationsweg en omgeving beschikbaar. Het aantal verkeersbewegingen in de Stationsweg neemt af.

## **Jumbo: uitgangspositie**

- De Jumbowinkel is 1.200m<sup>2</sup>. Jumbo (franchiser) is eigenaar van de grond en het pand.
- Jumbo heeft naast dit pand nog enkele grondposities verworven.
- Jumbo heeft in principe voldoende grond (ca. 2.685m<sup>2</sup>) om op de huidige locatie het gebouw te vergroten tot ca. 2.000m<sup>2</sup> bvo.
- Een nieuwe winkel krijgt door de verkaveling en beschikbare ruimte een hoekige vorm gericht op de Stationsweg en op de Marktstraat.
- De Jumbo heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Wel zijn er parkeerplaatsen in de openbare ruimte op loopafstand aanwezig. Het betreft parkeerplaatsen in de Marktstraat en aan de Stationsweg.
- In principe ligt de parkeervoorzieningen van de grote brink ook op loopafstand van de Marktstraat. Door het ontbreken van een verbinding in de openbare ruimte en een entree aan de Marktstraat wordt deze parkeermogelijkheid niet veel gebruikt.

## **Jumbo: overwegingen**

Ook voor de Jumbo zijn er twee opties.

### ***Optie 1. Jumbo laten uitbreiden op de huidige locatie.***

- De Jumbo-locatie heeft op de huidige locatie voldoende ruimte om te groeien tot een full-servicesupermarkt. Door de hoekvorm levert het geen optimale winkelsituatie op maar het is wel mogelijk.
- Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk op de Jumbo-locatie. Wel zijn er diverse openbare parkeermogelijkheden in de omgeving.
- Het uitbreiden van Jumbo op de huidige locatie trekt meer klanten. Dit betekent meer reuring en levendigheid en een verruiming van de combinatieverkoop in de Stationsweg.

### **Optie 2. Jumbo laten uitbreiden op een andere locatie.**

- Indien Jumbo gaat uitbreiden op een andere locatie, bv. PBH-terrein, gaat dit ten kosten van de combinatieverkopen en zal dit grote negatieve gevolgen hebben voor de kleinere winkels en voor een toekomstbestendig centrum.
- Het zal moeilijk zijn om alternatieve functies te vinden voor een leegstaande winkel met deze omvang die een bijdrage levert aan het winkelgebied.
- Door een verplaatsing van de Jumbo komen er meer parkeerplaatsen in de Marktstraat en de Stationsweg beschikbaar. Het aantal verkeersbewegingen rond de huidige Jumbo-locatie neemt af.

### **Overkoepelende overwegingen en aanbevelingen**

Voor een toekomstbestendig centrum heeft het laten groeien van de twee supermarkten op de huidige locatie in principe de voorkeur. Hierdoor blijft de wisselwerking (combinatieverkopen) tussen de supermarkten (klantentrekkers) en de kleinere winkels in het winkelgebied in stand. Maar een toekomstbestendig centrum is ook gebaat bij goed functionerende supermarkten die meegaan met de vragen van de consument. Dit trekt meer klanten en is dus ook belangrijk voor de kleinere winkels. Een goed functionerende full-servicesupermarkt vraagt ongeveer 2.000m<sup>2</sup> bvo en een goede parkeermogelijkheden.

Verplaatsing van de supermarkten is mogelijk als het niet realistisch is om een supermarkt op de huidige locatie te laten groeien. Dit betreft in eerste instantie het gebouw maar het kan niet los gezien worden van het parkeren. In dit opzicht is bij de locatiebepaling van de twee supermarkten een gelijke behandeling van de twee supermarkten een zeer zwaar wegend uitgangspunt.

Bij beide supermarkten is rekening gehouden met behoud van de brinken en dat er geen extra investeringen worden gedaan door het opkopen en sloop van de 'buren'. Hiermee behouden we zoveel mogelijk de huidige bebouwings- en groenstructuur. Een belangrijk uitgangspunt uit het participatieproces. Bomen en de gebouwen zijn bepalend voor het beschermd dorpsgezicht. Ook is geen rekening gehouden met parkeren op dak of ondergronds bij de twee supermarkten. Het vraagt een grote investering, het heeft een beperkte functionaliteit, een beperkte capaciteit, een grote impact op de omgeving en is minder positief voor combinatieverkoop. Parkeren op het dak of ondergronds gaat volgens de detailhandelsdeskundigen niet functioneren als er veel parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar blijven.

Uit de uitgangspunten blijkt dat beide supermarkten in principe het gebouw op locatie kunnen uitbreiden tot ongeveer 2.000m<sup>2</sup> bvo. In beide situaties levert dit geen optimale situatie winkelsituatie op. Bij AH is de beschikbare ruimte minder groot dan bij de Jumbo. Het parkeren kan niet op eigen terrein (maaiveld) worden opgelost. Het grote verschil tussen AH en de Jumbo is de parkeersituatie. Bij de Jumbo zijn er in de omgeving verschillende parkeermogelijkheden. Er zijn parkeerplaatsen in de Marktstraat, de Stationsweg en de grote brink. Een gebouw met een tweede entree aan de Marktstraat en aanpassingen in de openbare ruimte maakt deze parkeerplaatsen bereikbaar. Bij AH-locatie is de situatie anders. Hier is onvoldoende ruimte op eigen terrein en in de openbare ruimte voor een volwaardige parkeervoorziening. Dit betekent dat op de AH-locatie een evenwicht gezocht moet worden met het parkeren op maaiveld, de uitbreiding van het gebouw en de beschikbare ruimte. Het gevolg zou zijn dat de winkel maar beperkt kan uitbreiden.

Hieruit kan de volgende conclusie worden getrokken: Jumbo kan en mag uitbreiden op de huidige locatie. De parkeervoorzieningen zijn bestaande voorzieningen en bevinden zich in het openbaar gebied. AH kan onder voorwaarden nieuwbouw realiseren op het PBH-terrein, tussen het Brinkhotel en de Groene Traverse. AH krijgt een klein parkeergebied en maakt net als de Jumbo tijdens de piekuren gebruik van het parkeren op de grote brink. De ontwikkeling van nieuwbouw van AH kan gekoppeld worden aan de herontwikkeling van de huidige AH-locatie.

Om de relatie met de winkels en de omgeving te behouden worden verschillende voorwaarden aan de inpassing en uitstraling van de nieuwe supermarkten en de openbare ruimte gesteld. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een gelijk speelveld tussen de twee ondernemers. Daarom worden de uitgangspunten voor uitbreiding van de twee partijen op elkaar afgestemd.



Onderstaande uitgangspunten voor de verschillende locaties zijn een eerste aanzet en worden nader uitgewerkt in een kavelpaspoort met beeldkwaliteitsplan.

### **Uitgangspunten nieuwe supermarkt PBH**

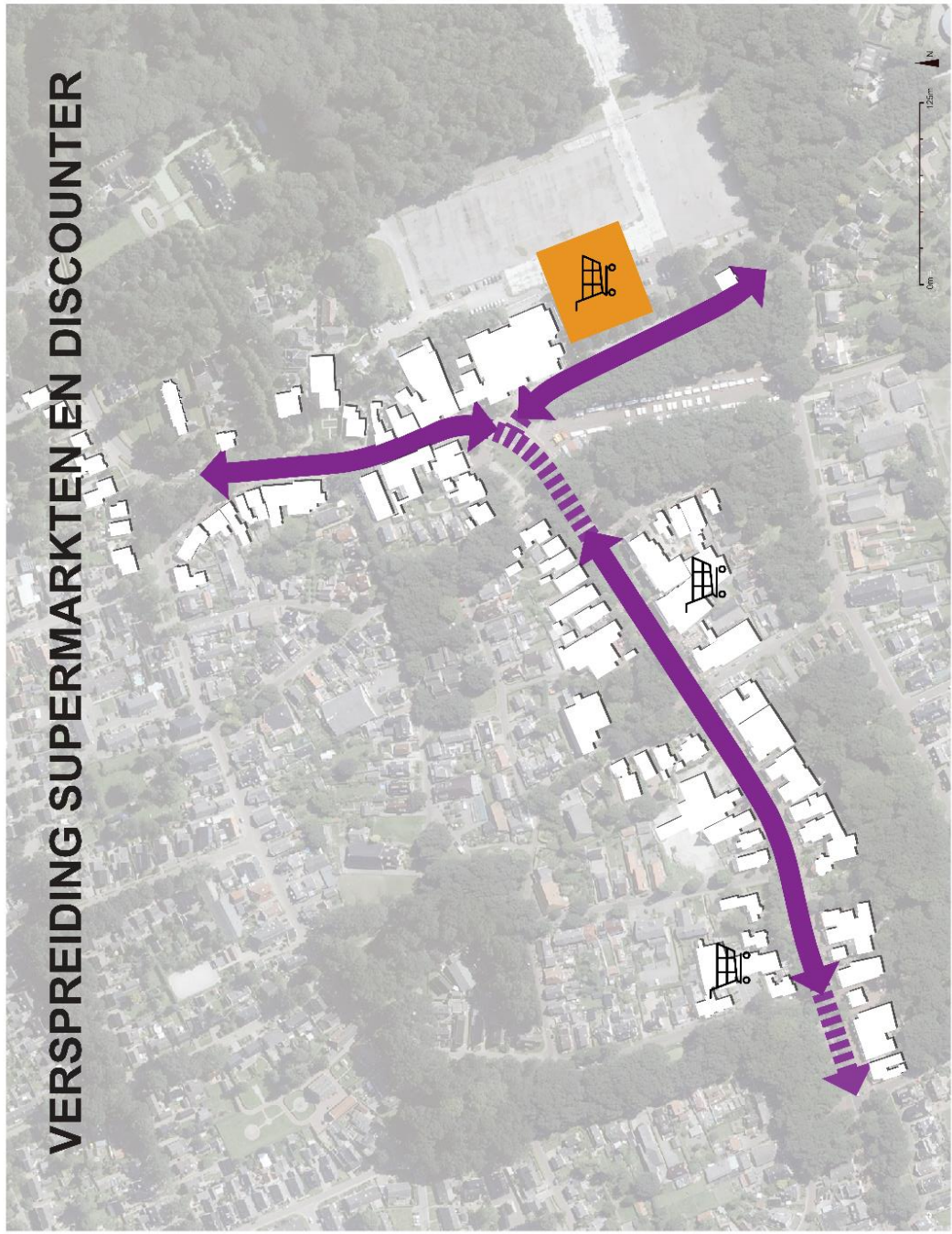
Bij de (her)ontwikkeling van een supermarkt op de PBH-locatie is de relatie en de loopafstand tussen de winkels in de Stationsweg via de grote brink en de PBH een belangrijk punt. Tevens zijn de herontwikkeling van de PBH en de belangen van het Brinkhotel aandachtspunten. Hiermee rekening houdend kunnen de volgende uitgangspunten voor een nieuwe supermarkt op het PBH-terrein worden geformuleerd:

- Op de PBH-locatie is het mogelijk een supermarkt te ontwikkelen tot max. 2.000m<sup>2</sup> bvo
- De nieuwe supermarkt is de enige nieuwe commerciële functie op deze nieuwe locatie. De nieuwe supermarkt mag niet gecombineerd worden met functies of diensten die concurrentie opleveren met de Stationsweg/De Millystraat.
- De nieuwbouw komt iets achter het verlengde van de voorrooilijn van het Brinkhotel.
- De entree van de nieuwe winkel is gericht op de nieuwe looproute via de grote brink.
- De nieuwe looproute over de grote brink is een rechte as met bijzondere uitstraling, een multifunctioneel karakter en een hoge verblijfskwaliteit. Het is de rechtstreekse verbinding tussen de winkels in de Stationsweg en de nieuwe supermarkt.
- Tussen het Brinkhotel en de nieuwe supermarkt is een open ruimte. Hier komt een klein groen parkeergebied. De omvang van dit parkeergebied is te vergelijken met de parkeerplaatsen in de Marktstraat.
- De bevoorradingsroute maakt onderdeel uit van dit kleine parkeergebied.
- Een overloop van parkeren, bijvoorbeeld tijdens piekmomenten, vindt plaats op de grote brink.
- Door de ruimtelijke indeling van het PBH-terrein en het parkeergebied tussen het hotel en de supermarkt wordt het nieuwe gebouw langwerpig. Dit is niet de meest optimale vorm voor het inrichten van de supermarkt, maar ook niet onwerkbaar.
- De supermarkt wordt gecombineerd met woningen of andere culturele of sociaal maatschappelijke functies. Het versterkt de levendigheid van de omgeving en het voorkomt grote blinde gevels en dode hoeken. Door de woningbouw kan een betere aansluiting gevonden worden op de Groene Traverse en de woonfunctie tussen de grote brink en het landgoed (zie ook het thema versterken woonfunctie).
- Het parkeren van deze woningen maakt geen onderdeel uit van het parkeergebied van de supermarkt.
- De voorwaarden voor de architectuur en duurzaamheid zijn ambitieus en worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.
- Het is een mogelijkheid om de voorwaarden van de verplaatsing en nieuwbouw van AH te combineren met de voorwaarden van de herontwikkeling van de bestaande AH-locatie. Het is een middel om langdurige leegstand in de Stationsweg tot een minimum te beperken.
- Zie ook de uitgangspunten voor de grote brink en de uitgangspunten voor de PBH.

# VERSPREIDING SUPERMARKTEN EN DISCOUNTER

## Legenda

-  **Kernwinkelgebied**  
De winkelzone van Zusteren, daarbij gekarakteriseerd tussen drie entrees
-  **Hoofdwegen**  
Stationsweg en De Miffelstraat (N399) en Brink O.Z.
-  **Bevolking**  
Kern van het kernwinkelgebied
-  **Zoekgebied supermarktdiscouter**



## Uitgangspunten herontwikkeling Jumbo

Het streven is om op de huidige locatie de Jumbo uit te breiden tot een volwaardige supermarkt. Hierbij horen de volgende uitgangspunten als vertrekpunt voor de herontwikkeling.

- De Jumbo kan op de huidige locatie een winkel ontwikkelen tot ca. 2.000m<sup>2</sup> bvo
- De winkel krijgt door de verkaveling een hoekige vorm gericht op de Stationsweg en op de Marktstraat.
- Er zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Door het shop-in-shopprincipe kan aan de Stationsweg een winkel komen en kan de supermarkt gericht zijn op de Marktstraat. Deze twee functies zijn onderling met elkaar verbonden. Er kan ook gekozen worden voor een winkel met twee entrees. Een hoofdentree aan de Stationsweg en de ondergeschikte entree aan de Marktstraat. Dit vraagt een uitwerking is samenspraak met de Jumbo.
- Door de twee entrees en de hoekige vorm ontstaat geen ideale situatie maar het is wel oplosbaar.
- Een verbinding tussen functies in de voorzijde van de winkel aan de Stationsweg en de zijde aan de Marktstraat kan de aansluiting van de commerciële functies op het parkeren in de Marktstraat verbeteren. Dit zou kunnen door in het gebouw passage te realiseren. De passage maakt geen onderdeel uit van het 2.000m<sup>2</sup> BVO winkeloppervlak.
- Ondanks dat Jumbo geen eigen parkeerplaatsen heeft zijn er veel openbare parkeerplaatsen op loopafstand aanwezig. Voor het dagelijks gebruik zijn er parkeerplaatsen in de Marktstraat en de Stationsweg. Voor de piekbelasting is er een overloop naar de grote brink. Voorwaarde is dan wel dat er een pad over de grote brink naar de bestaande parkeerplaatsen wordt gerealiseerd.
- De Marktstraat is de locatie voor de bevoorrading.

## Een discounter

Verschillende discounters hebben bij het gemeente het verzoek neergelegd om zich te vestigen in het centrum van Zuidlaren. Eén discounter heeft gevraagd om te verhuizen vanuit de regio/verzorgingsgebied naar Zuidlaren. Een Aldi heeft maximaal 1.850 m<sup>2</sup> BVO vloeroppervlak en ca. 100 parkeerplaatsen nodig. Ook de Lidl wil zich graag vestigen in Zuidlaren. De Lidl is een nieuwe winkel in het verzorgingsgebied.

Uit onderzoek blijkt dat twee full-servicesupermarkten en het toevoegen van een nieuwe volwaardige discounter een overcapaciteit kan veroorzaken voor de lokale markt. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de kleine winkels in het centrum. Rond het wel of niet toevoegen van de discounter zijn verschillende vragen en mogelijkheden, te weten:

1. Wel of geen discounter in het kernwinkelgebied van Zuidlaren?
2. Welke discounter? Is het een nieuwe partij of is verplaatsing van een bestaande discounter uit de regio beter voor Zuidlaren en omgeving?
3. De locatie van de discounter in Zuidlaren?

### Vraag 1. Wel of geen discounter?

*Overwegingen* die belangrijk zijn voor de vraag of een discounter al dan niet wenselijk is zijn:

- Het verruimen van het winkelaanbod door het toevoegen van een discounter is een duidelijke wens van de bewoners, zo blijkt uit het participatieproces.
- Detailhandeldeskundigen geven aan dat het toevoegen van een discounter in Zuidlaren een versterking is van het winkelaanbod en de regionale centrumfunctie van Zuidlaren.
- Een deel van de verloren koopkracht zal bij het toevoegen van een discounter uit de regio in Zuidlaren terugkomen.
- Een volwaardige discounter en twee full-servicesupermarkten kunnen een overcapaciteit opleveren voor de lokale markt. Dit kan gevolgen hebben voor de kleine winkels in het centrum en voor kleine supermarkten in de directe omgeving.

- Bij de komst van een discounter is er maar één locatie waar deze zich kan vestigen. Dat is de huidige AH-locatie. De nieuwe partij moet zich daarin schikken.

### **Vraag 2. Welke discounter?**

Indien de vraag van een discounter positief wordt beantwoordt ontstaat de vraag: welke discounter komt hiervoor in aanmerking? Er zijn twee mogelijkheden:

- Optie 1. Een nieuwe discounter die zich nog niet heeft gevestigd in de regio.
- Optie 2. Een verplaatsing van een gevestigde discounter uit de regio naar Zuidlaren.

Bij het afwegen van beide opties verdienen de *overwegingen* aandacht:

- Het toevoegen van een nieuwe discounter is een nieuwe winkel en de beste manier om het winkelaanbod te versterken, maar het levert ook een overcapaciteit op in de regio.
- Overcapaciteit heeft mogelijk gevolgen voor de kleine ondernemers en de kleine supermarkten.
- Overcapaciteit kan mogelijk gecompenseerd worden door de nieuwe discounter en de twee full-servicesupermarkten in groei en service te beperken. Bijvoorbeeld geen 2.000m<sup>2</sup> bvo uitbreiding maar 1.700m<sup>2</sup> bvo.
- Voor het verplaatsen van een gevestigde discounter uit de regio naar Zuidlaren komt alleen de Aldi uit Annen in aanmerking.
- De Aldi in Annen heeft aangegeven naar Zuidlaren te willen verhuizen. Zij hebben tevens aangegeven, dat ze los van een mogelijke vestiging in Zuidlaren, geen toekomst meer zien in Annen.
- Het verhuizen van de Aldi naar Zuidlaren heeft dus niet alleen gevolgen voor het winkelbestand van Zuidlaren maar ook voor Annen.
- De provincie heeft bedenkingen bij een mogelijke verplaatsing van de Aldi naar Zuidlaren.
- Door de verplaatsing van een discounter binnen het verzorgingsgebied naar Zuidlaren is de kans op overcapaciteit in de regio minder groot dan het toevoegen van een nieuwe discounter.

### **Vraag 3. De locatie**

Een discounter is een nieuwe partij in Zuidlaren. Indien een discounter zich wil vestigen in Zuidlaren dan zal dit alleen maar in het kernwinkelgebied kunnen (zie thema ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendig centrum). In het kernwinkelgebied is er één locatie beschikbaar: de huidige AH-locatie. Het is hierdoor ruimtelijk en functioneel een versterking van het kernwinkelgebied. Door de AH-locatie te herontwikkelen voor een discounter kan een optimale verdeling van de grote klantentrekkers in het kernwinkelgebied ontstaan.

Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de AH-locatie zijn:

- Behoud van het witte hoekpand (Sikkens).
- Parkeren conform de gemiddelde CROW-normen en zoveel mogelijk op eigen terrein. Hierbij wordt gezocht naar een balans tussen het vloeroppervlak van de winkel en het parkeren.
- Bevoorrading via de Telefoonstraat.
- De invulling is een verbetering voor de commerciële functie van de Stationsweg.
- De uitstraling van de winkel versterkt het unieke karakter en de verblijfskwaliteit.
- De voorrooilijn van het huidige pand blijft behouden.
- Gemeente biedt ruimte voor de herontwikkeling met gecombineerde functies. Bijvoorbeeld een winkel met woonfuncties op de verdieping.
- De stalling van winkelwagentjes en andere voorzieningen zijn inpandig opgelost.
- Verplaatsing van AH kan gekoppeld worden aan de herontwikkeling van de nieuwe AH-locatie. Hierdoor wordt de kans op leegstand in de Stationsweg beperkt.

## **Kanttekeningen**

Bij de bovenstaande vragen en overwegen bestaan een drietal kanttekeningen, namelijk: 1) de andere mogelijkheden die er zijn voor de huidige AH-locatie, 2) de vraag waarom AH niet kan uitbreiden maar er wel een discounter kan komen, 3) de haalbaarheid en hardheid van deze plannen en 4) het uitgangspunt van gelijk speelveld voor AH en Jumbo.

### ***Andere mogelijkheden voor de AH-locatie***

Bij bepalen van de functies kan de gemeente de voorwaarden bepalen, maar het is aan de marktpartijen om een voorstel te doen voor een daadwerkelijke invulling. Het heeft de voorkeur om de AH-locatie geschikt te maken voor een discounter. Tegelijkertijd is het zeker niet de enige mogelijkheid. Ook alternatieve functies kunnen een bijdrage leveren aan de identiteit en een toekomstbestendig centrum van Zuidlaren. Mogelijke andere functies zijn:

- Twee ondergeschikte klantentrekkers. Bijvoorbeeld: een drogisterij en een horecagelegenheid.
- Een zorgcluster.
- Een bedrijfsverzamelgebouw.
- Sociaal, maatschappelijke of culturele functies.

Bij voorkeur worden de functies gecombineerd met wonen.

### ***Geen AH maar wel een discounter?***

Waarom kan op de huidige AH-locatie geen uitbreiding van de AH plaatsvinden en is er wel ruimte voor een discounter? Hierbij is het gelijke speelveld voor de twee gevestigde ondernemers essentieel. Het zou niet eerlijk zijn als de gemeente één van de twee partijen zeer hoge eisen met grote financiële gevolgen zou opleggen, bijvoorbeeld door de bouw van een parkeergarage. Hierdoor ontstaat een oneerlijke concurrentiepositie. Dit is onwenselijk.

Bij een nieuwkomer is dit anders. Bij de herontwikkeling van de AH-locatie kunnen andere eisen gesteld worden dan bij de twee gevestigde ondernemers. De mogelijkheid bestaat dat het vloeroppervlak van de discounter minder groot wordt om te voldoen aan de parkeernorm of dat een discounter er voor kiest om toch ondergronds te parkeren.

### ***Hardheid en haalbaarheid***

Het voorstel voor de supermarkten en de discounter komt voort uit veel overleg met deskundigen, de ondernemers, de winkeliers, etc. Uit alle uitgangspunten is voor de beste oplossing gekozen waarbij rekening is gehouden met alle belangen.

Maar het is een compromisoplossing omdat het niet mogelijk is om alle belangen en partijen optimaal te kunnen bedienen. Ondanks dat de gemeente de uitgangspunten kan voorschrijven is het nu aan de marktpartijen hoe ze hier mee omgaan. Het is dus mogelijk dat er door de markt andere voorstellen worden gedaan die afwijken van deze uitgangspunten, maar die wel een verbetering kunnen zijn voor het kernwinkelgebied. Deze voorstellen moeten dan vergeleken worden met de uitgangspunten die in deze ontwikkelrichting zijn omschreven.

### ***Gelijk speelveld***

Het gelijke speelveld tussen de twee supermarkten is het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de twee supermarkten. De vraag is dan: Hoe is dat gelijk speelveld te creëren?

Dit is mogelijk door samenwerking van de gemeente met de supermarkeigenaren en een detailhandelspecialist. In de situatie van Zuidlaren wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden voor de Jumbo-locatie. Dit is de locatie die het moeilijkste te ontwikkelen is. Hier moeten concessies worden gedaan die

bepalend zijn voor het functioneren van de winkel. Vervolgens worden de uitgangspunten voor de AH-locatie afgestemd op de Jumbolocatie.

### **Aanbeveling**

Voor een toekomstbestendig centrumgebied is het toevoegen van een discounter in Zuidlaren een goede manier om het koopkrachtverlies te herstellen. Het komt tegemoet aan het participatieproces. Het is daarom een belangrijk onderdeel van een toekomstbestendig centrumgebied en het verruimen van het winkelaanbod. Maar er zijn niet veel locaties waar de discounter zich kan vestigen. Een discounter naast een supermarkt creëert een ongelijk speelveld. Daarom is er maar één locatie en dat is de huidige AH-locatie. Hier zijn de mogelijkheden voor de nieuwe speler beperkt, maar zeker niet onmogelijk. Indien hier een discounter komt ontstaat er een zeer goede verdeling van drie grote klantentrekkers (twee supermarkten en een discounter) over het kernwinkelgebied in Zuidlaren. Natuurlijk bestaat de mogelijkheid dat marktpartijen elkaar niet kunnen vinden in de herontwikkeling van dit gebied. Dan zijn er ook andere mogelijkheden om de AH-locatie te ontwikkelen en is er geen ruimte voor een discounter.

## De verkeers- en parkeerssituatie

Rond verkeer en parkeren spelen verschillende onderwerpen. Het is dan ook een belangrijk thema geweest tijdens het participatietraject. In dit traject met inwoners, ondernemers, andere belanghebbenden en deskundigen zijn de volgende onderwerpen gesignaleerd en vervolgens nader onderzocht en uitgewerkt:

- parkeervoorzieningen
- verkeersbelasting en veiligheid
- mogelijke rondweg
- Brink O.Z. mogelijk verkeersluw
- Stationsweg: 30km of 50km per uur





### Parkeervoorzieningen

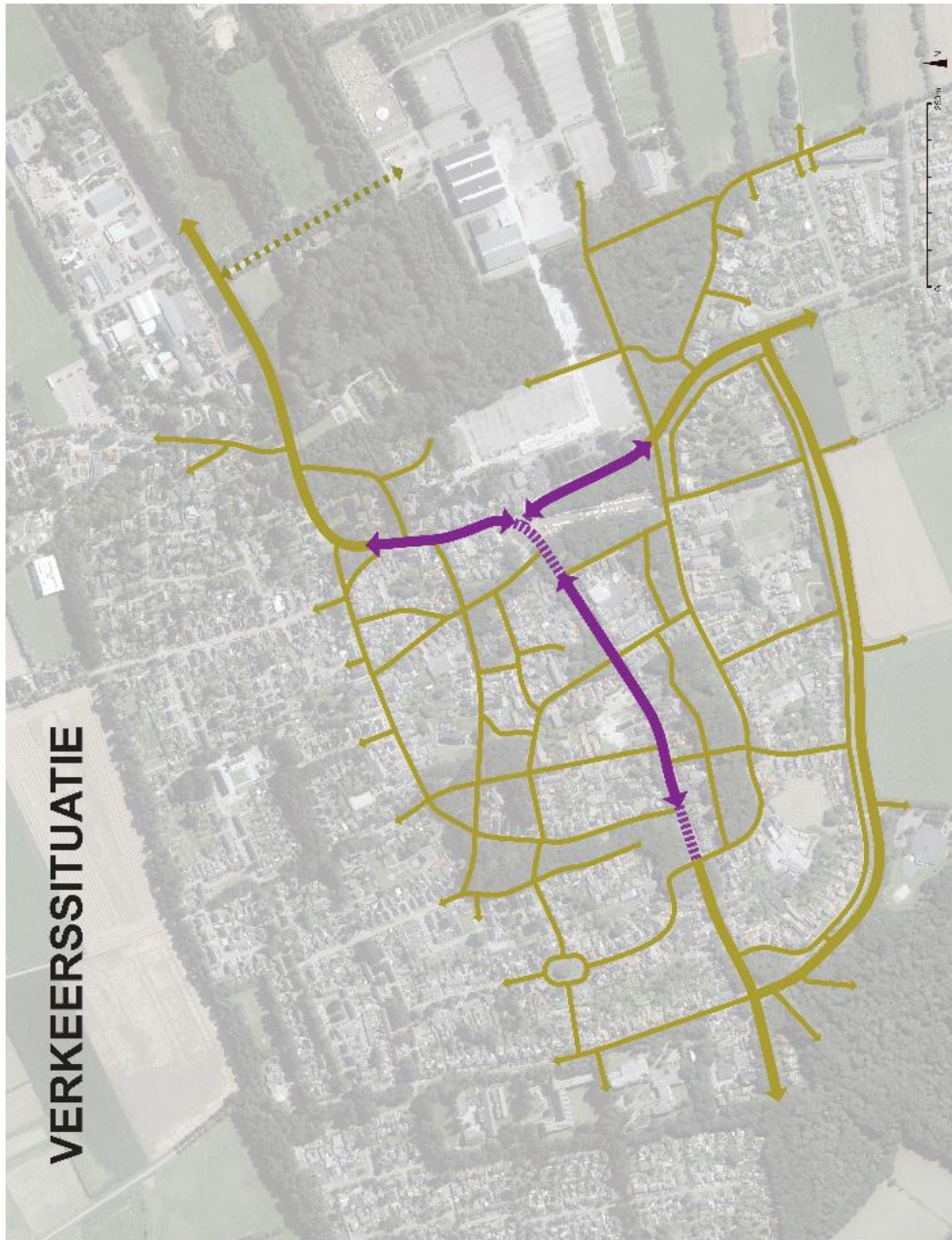
Een opbrengst van het participatietraject is dat inwoners aangaven dat het moeilijk was om een parkeerplek te vinden in het centrum. Dit geldt vooral voor parkeren bij de supermarkten. Ondernemers zien ook dat verbetering mogelijk is in de parkeersituatie in het centrum, maar zijn positiever over de huidige situatie dan inwoners. Zij stellen vaker dat er voldoende plek is en dat snel een parkeerplaats gevonden kan worden.

Naast de ervaring van inwoners en ondernemers kan worden voortgebouwd op verkeers- en parkeeronderzoek dat in 2019 door Roelofs is uitgevoerd. Daaruit blijkt het volgende:

- Het aanbod van parkeerplaatsen is voldoende. De gemiddelde bezetting tijdens de piek is 63%. Dit is op de vrijdagmiddag. Dit is het drukste moment. De gemiddelde bezetting op vrijdag en zaterdag is 50%. Rond de supermarkten is de parkeerdruk hoog. In de overige gebieden is dit laag.
- Niet alle parkeermogelijkheden worden efficiënt gebruikt. Vaak zijn er in de omgeving op loopafstand voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.
- Op de grote brink wordt op dit moment geparkeerd.
- Het is op dit moment niet mogelijk om op maaiveldniveau het parkeeraanbod in de openbare ruimte te vergroten.
- Maatregelen die voortkomen uit het versterken van de identiteit kunnen gevolgen hebben voor het aantal parkeerplaatsen in de Stationsweg.

## Legenda

-  **Kernwinkergebied**  
De kernwinkergebied is gebaseerd op de kernwinkergebied van de gemeente.
-  **Hoofdwegen**  
De hoofdwegen zijn gebaseerd op de hoofdwegen van de gemeente.
-  **Beleving brinken vergroten**  
De beleving brinken vergroten zijn gebaseerd op de beleving brinken vergroten van de gemeente.
-  **Bestaande wegenstructuur**  
De bestaande wegenstructuur is gebaseerd op de bestaande wegenstructuur van de gemeente.
-  **Mogelijke rondweg**  
De mogelijke rondweg is gebaseerd op de mogelijke rondweg van de gemeente.





## Overweging

Op dit moment is voor het vergroten van het aantal parkeerplaatsen in de Stationsweg en De Millystraat weinig ruimte in het openbare gebied beschikbaar. Bovendien blijkt uit het parkeeronderzoek dat het huidige parkeeraanbod ruim voldoende is. Het knelpunt in parkeren dat zich voordoet is dat tijdens de piek in de omgeving van de supermarkten te weinig parkeermogelijkheden beschikbaar zijn. Daar staat tegenover dat in het participatietraject duidelijk is aangegeven dat er parkeerproblemen worden ervaren. De uitkomsten van de participatie en het onderzoek schetsen dan ook een andere zienswijze. Een mogelijke verklaring is dat in het parkeeronderzoek is uitgegaan van de gemiddelde parkeerbezetting, terwijl door de deelnemers van de participatie vooral is gekeken naar de pieken (dat is immers het moment waarop inwoners zelf veelal in het centrum zijn). Bovendien gaat het verkeersonderzoek uit van een groter gebied, terwijl de opmerkingen van inwoners en ondernemers vooral betrekking hebben op de directe omgeving van de supermarkten.

Om ook in de toekomst het parkeeraanbod op peil te houden zijn een aantal overwegingen belangrijk:

- Het creëren van meer parkeerplaatsen in de directe omgeving van de winkels is door ruimtegebrek niet mogelijk. In de zijstraten die op acceptabele loopafstanden liggen, liggen kansen. Tevens kan gedacht worden aan het beter bereikbaar en beter zichtbaar maken van een aantal parkeergebieden.
- Door het verplaatsen van de supermarkt op de huidige Albert Heijn locatie ontstaat een vermindering van de parkeerdruk in de Stationsweg. Dit zal vooral merkbaar zijn tijdens piekmomenten. Het uitgangspunt is dan wel dat bij een herontwikkeling van de huidige locatie van Albert Heijn het parkeren voor de nieuwe functies grotendeels op eigen terrein wordt opgelost.
- Op de grote brink wordt op maaiveld geparkeerd. Hier zijn vier opties te benoemen om parkeren in de toekomst in te passen.

### *Optie 1. Parkeren op maaiveld behouden*

Het parkeren op maaiveld zoveel mogelijk behouden en dit combineren met het verbeteren van de looproutes en verbindingen richting de omliggende functies en gebieden.

### *Optie 2. Ondergrondsparkeren realiseren*

Op de grote brink bestaat de mogelijkheid om onder het verharde deel van de brink een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren. Deze voorziening kan gebruikt worden als alternatief voor het parkeren op maaiveld en voor het parkeren (overloop) van de omliggende supermarkten. Een ondergrondse parkeervoorziening onder de grote brink zal effecten hebben op de sfeer, het karakter en de levendigheid van de grote brink en op het functioneren van een toekomstbestendig centrum het kernwinkelgebied van Zuidlaren. Daarnaast is in de constructie ervan rekening te houden met veiligheidsvereisten, in het geval dat (grootschalige) activiteiten en evenementen op de grote brink worden gecombineerd.

### *Optie 3. Een combinatie van ondergronds- en maaiveldparkeren*

Op de grote brink bestaat de mogelijkheid om het parkeeraanbod te vergroten door een ondergrondse parkeervoorziening te combineren met het parkeren op maaiveld. Deze oplossing biedt het grootste aantal parkeerplaatsen.

### *Optie 4. Alternatieve parkeervoorziening tijdens evenementen*

Een alternatief voor het parkeren op de grote brink tijdens evenementen is het groene evenemententerrein aan het begin van de Groene Traverse op het PBH-terrein. Het is een mogelijkheid om dit groene evenemententerrein te gebruiken als alternatieve parkeervoorziening op momenten dat de grote brink in gebruik is tijdens de markt of andere activiteiten.

## Verkeersbelasting en -veiligheid

Uit het participatietraject blijkt dat inwoners en ondernemers vinden dat er onveilige verkeerssituaties zijn en dat er veel verkeer is. Zij geven aan dat de drukte tweeledig is. De hoeveelheid verkeer maakt de Stationsweg druk, maar deze drukte brengt ook de reuring met zich mee. Die reuring draagt bij aan de levendigheid die belangrijk is voor een toekomstbestendig centrum.

Volgens inwoners hangt het gevoel van verkeersonveiligheid samen met het vrachtverkeer in het centrum, het in- en uitrijden van auto's uit parkeervakken en het laden en lossen bij winkels. Ondernemers herkennen in grote mate wat inwoners aangeven, maar zien het laden en lossen als een minder groot probleem. Het weren van het vrachtverkeer uit het centrum, meer oversteekplekken en een lagere snelheid in het centrum (30 km/u) zijn mogelijke maatregelen die inwoners en ondernemers voorstellen.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de Stationsweg en De Millystraat ter plaatse van het winkelkerngebied ongeveer 10.000 voertuigen per etmaal bedraagt, waarvan 2% zwaar verkeer en 3% middelzwaar. Een deel van deze vrachtwagens heeft Zuidlaren als bestemming.

### Overweging

Het is de vraag of het mogelijk, nuttig en effectief is om maatregelen te treffen voor het vrachtverkeer, parkerende auto en het laden en lossen, zonder dat dit grote consequenties heeft voor het functioneren van het centrum. Het vraagt een afweging tussen verschillende belangen. In een nader verkeerskundig onderzoek wordt bekeken of het laden en lossen, het weren van vrachtverkeer en het aantal oversteekplekken gewijzigd of verbeterd kan worden, waarbij ook aandacht is voor het subjectieve verkeersveiligheidsgevoel. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de herinrichting van de openbare ruimte.

## Mogelijke rondweg

Een mogelijke rondweg bestaat uit het doortrekken van de Voorkampen aan de zuidkant van Zuidlaren, via het PBH-terrein aan de oostzijde, richting de Hunzeweg aan de noordoostkant van Zuidlaren. De achterliggende gedachte is dat de verkeersbelasting van de N386, dus de Stationsweg en De Millystraat, minder wordt. Bovendien kan hierdoor het vrachtverkeer omgeleid worden. De mogelijkheid voor een rondweg kwam ook terug in het participatietraject. Hieruit bleek dat sommige mensen de N386 als druk en onveilig ervaren.

Uit het verkeersonderzoek van Roelofs blijkt dat een rondweg via de Voorkampen en het PBH-terrein slechts een minimale tijdswinst oplevert ten opzichte van de N386 (Stationsweg en De Millystraat). Het is een mogelijkheid om door verboden en verkeerskundige aanpassingen op de Stationsweg of Millystraat het gebruik van de rondweg te stimuleren. De verwachting van de deskundigen in het participatietraject is echter dat dit slechts weinig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen in het centrum en dit vooral tot overlast en ergernis zal leiden. Bovendien is het aandeel zwaar (2%) en middelzwaar (3%) verkeer gering. Een groot deel van het vrachtverkeer (40%) heeft het centrum van Zuidlaren of de directe omgeving als bestemming. Daarnaast heeft het eventueel aanleggen van een rondweg ook effecten voor verkeer buiten het centrum.

Wat verder opvalt is dat weinig winkels inspelen op de vele passanten die gebruik maken van de N386.

### Overweging

De verwachting is dat een rondweg weinig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen en de veiligheid in het winkelgebied. Ook zijn de gevolgen voor een afname van het vrachtverkeer in het centrumgebied beperkt. Een rondweg heeft ook neveneffecten die niet van toepassing zijn op het centrumgebied. Zo bestaat de mogelijkheid dat een rondweg meer verkeer aan trekt en dat het verkeer in andere gebieden toeneemt, bijvoorbeeld in

Westlaren. Bovendien zijn voor de economische functies in een toekomstbestendig centrum de voorbijkomende automobilisten nodig om ook in de toekomst vitaal te blijven.

### **Aanbeveling**

Om de gevolgen en het tracé van een rondweg beter te kunnen beoordelen vraagt dit nader onderzoek. Bovendien is voor het centrum van Zuidlaren op basis van de huidige onderzoeken relatief weinig winst voor de verkeerssituatie te verwachten. Het al dan niet doortrekken van de rondweg is daarom nog niet meegenomen in de plannen voor een toekomstbestendig centrum.

Om in te spelen op de vele passanten die gebruik maken van de N386 en de economische functies van het centrum te versterken, kunnen winkeliers eventueel hun producten hierop aanpassen. Daarnaast zouden ze kunnen werken aan de zichtbaarheid en uitstraling van hun winkels om deze potentiële klanten te trekken.

### **Brink O.Z. mogelijk verkeersluw**

De Brink O.Z. is van oudsher een doorgaande route en heeft een lage verkeersdruk. In het participatietraject is geopperd of de Brink O.Z. mogelijk verkeersluw gemaakt zou kunnen worden.

Het verkeersluw maken van deze straat kan voordelen hebben. Zo wordt de overgang van de brink naar het PBH-terrein eenvoudiger en veiliger voor voetgangers en fietsers. Daar staat tegenover dat het verkeersluw maken van de Brink O.Z. ook knelpunten kent. Zo zal er een alternatief gevonden moeten worden voor de regionale busverbinding (lijn 5) en de lange bushaltes. Het verplaatsen van de bushaltes in het kernwinkelgebied is niet mogelijk. De bushalte verplaatsen naar elders in het dorp, ergens aan de rand van het kernwinkelgebied, bijvoorbeeld naar de Voorkampen, is niet wenselijk omdat dit nadelige gevolgen heeft voor de toestroom van mensen naar het winkelgebied. Daarnaast heeft het verkeersluw maken ook nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid van het parkeren op de grote brink en de doorstroming van het verkeer van en naar Annen en omgeving.

### **Aanbeveling**

De Brink O.Z. kent weinig doorgaand verkeer. Bovendien is er een busverbinding met haltes waarvoor geen andere locaties zijn. Daarom is het verkeersluw maken van de Brink O.Z. is vooralsnog niet meegenomen in de ontwikkelrichting. Een ander inrichting van de openbare ruimte kan er wel toe bijdragen dat de oversteekbaarheid wordt vereenvoudigd en de veiligheid wordt verbeterd.

### **Stationsweg: 30km/uur of 50km/uur?**

Het omvormen van de Stationsweg en De Millystraat van een 50km/u tot een 30km/u-gebied is een logische vraag en werd in het participatietraject genoemd als een mogelijke maatregel om de ervaren verkeersveiligheid te verbeteren. In een 30km/u-gebied worden de verschillende verkeerdeelnemers gemengd en als gelijkwaardig beschouwd en worden kruisingen gelijkwaardig. Het effect hiervan is dat auto's hierdoor minder hard gaan rijden, waardoor het gebied veiliger wordt.

## **Overweging**

Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat voor het omvormen van de Stationsweg tot een 30km/u-gebied het aantal verkeersbewegingen te hoog is. Nu is dat ongeveer 10.000 voertuigen per etmaal. Voor een 30km/u-gebied geldt een maximum van 6.000 voertuigen per etmaal.

Verder vraagt een 30km/u-gebied een totaal andere inrichting dan in de huidige situatie het geval is. Op dit moment is de auto duidelijk gescheiden van het langzame verkeer. Dit is een kwaliteit. In een 30km/u-gebied worden de verkeersdeelnemers meer gemengd. Ondanks dat er veel verkeer van de Stationsweg gebruik maakt, wordt er niet vaak te hard gereden en zorgt een duidelijke scheiding van functies voor een goed functionerend verkeerssysteem.

## **Aanbeveling**

Het veranderen van het verkeersregime wordt niet meegenomen in de herinrichting van de openbare ruimte van het kernwinkelgebied. Belangrijkste reden is het aantal voertuigen dat nu door de Stationsweg en de Millystraat rijdt. Hierdoor kan de veiligheid van de voetganger en de fietser in een 30km-gebied niet worden gegarandeerd. Wel zijn er verbeterpunten mogelijk. Bijvoorbeeld door meer oversteekplaatsen aan te leggen, beter in te spelen op het verkeersgedrag van de automobilist, het verbeteren van de fietspaden, etc.

## Versterken van de woonfunctie

Uit het participatietraject blijkt dat er in het centrum van Zuidlaren behoefte is aan koopwoningen bij de inwoners die verhuisplannen hebben. Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en appartementen zijn het meest gezocht. Daarnaast is in het bijzonder voor ouderen en jongeren de betaalbaarheid van woningen een belangrijk aandachtspunt en werd het PBH-terrein in ieder geval gezien als een geschikte locatie voor woningen. Hierop verder redenerend zijn er in ieder geval de volgende opties voor het versterken van de woonfunctie.

### Optie 1. Extra woningen langs de Stationsweg/De Millystraat en het kernwinkelgebied.

Door leegstaand (commercieel) vastgoed om te vormen kunnen mogelijk nieuwe woningen worden toegevoegd. In het kernwinkelgebied blijft het vastgoed met een commerciële functie bij voorkeur zoveel behouden, waardoor woningen idealiter alleen mogelijk zijn als het vastgoed en de locatie niet geschikt zijn voor andere commerciële functies. Indien mogelijk worden meer commerciële functies toegevoegd als blijkt dat hier vraag naar is. Bestaand en nieuw commercieel vastgoed wordt indien mogelijk gecombineerd met woningbouw op de (eerste) verdieping. Dit maakt het mogelijk om bijvoorbeeld tegemoet te komen aan de wens voor appartementen in het centrum.

### Optie 2. Woningbouw als aanjager van de dorpse herverkaveling.

Woningbouw kan als wisselgeld gezien worden bij de dorpse herverkaveling. Het verhuizen van commerciële functies naar het kernwinkelgebied is complex en kostbaar. Het realiseren van woningbouw op de vrijgekomen locatie buiten het kernwinkelgebied of het combineren van woningen in combinatie met commercieel vastgoed in het kernwinkelgebied kan dan een oplossing zijn om de kansen bij de dorpse herverkaveling te vergroten.

### Optie 3. Woningbouw in combinatie met de nieuwe supermarkt.

De nieuwbouw van de supermarkt op het PBH-terrein, langs de Brink O.Z., kan worden gecombineerd met woningbouw 'op of aan' de supermarkt. Ook hier zijn appartementen een mogelijke invulling.

### Optie 4. Woningbouw op PBH-terrein.

Het grootste aandeel aan mogelijke extra woningen is te realiseren in de vorm van nieuwbouw op het voormalige PHB-terrein. Het betreft hier zowel het gebied tussen de nieuwe supermarktlocatie en het landgoed Laarwoud en het gebied gelegen tussen Laarwoud en het Hunzedal. Een denkrichting van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het PBH-terrein worden hieronder beschreven.

### PBH-terrein

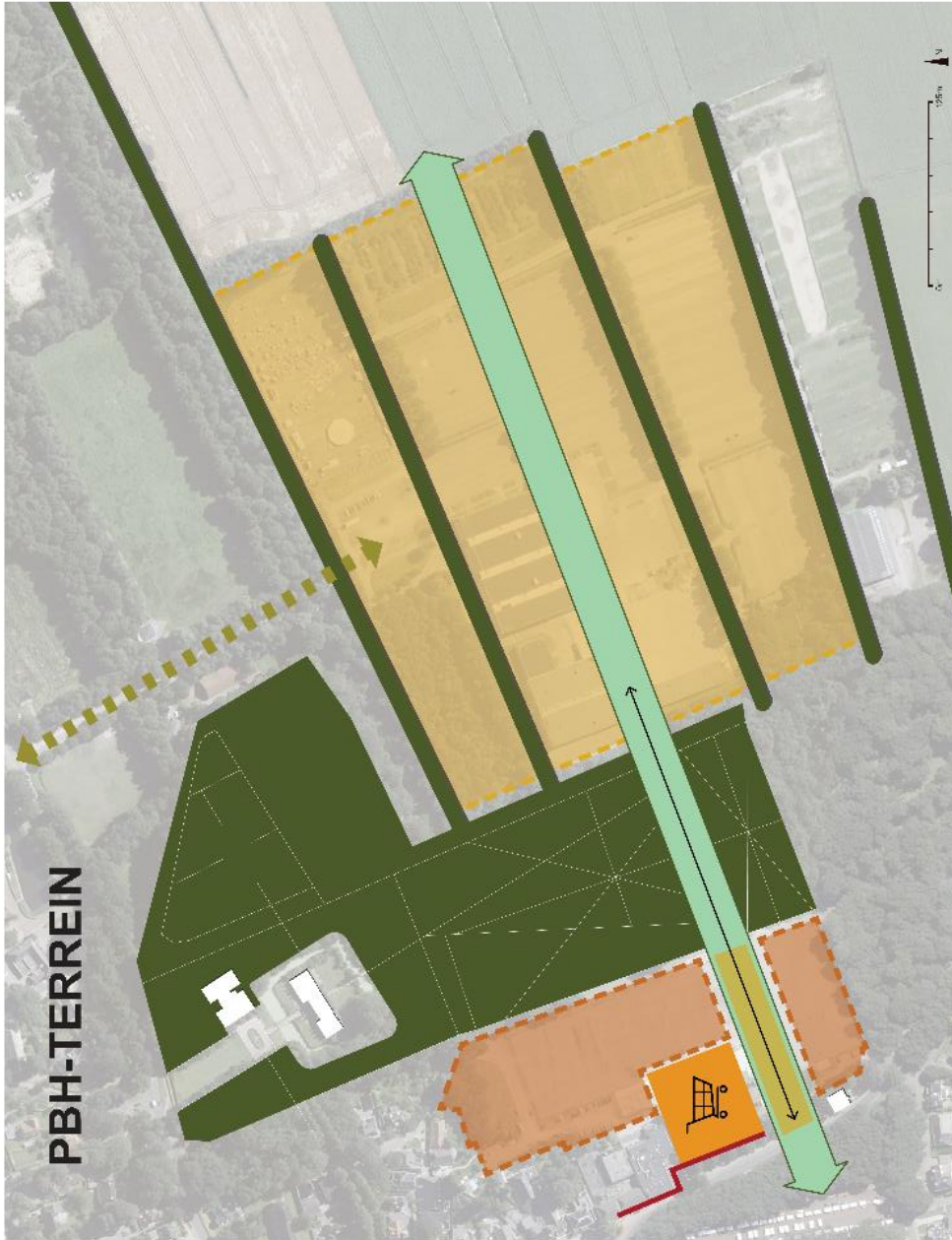
Het PBH-terrein ligt op het overgangslandschap van de grote brink aan de westzijde, op de Hondsrug, naar het Hunzedal in het oosten. Dit, in combinatie met het doorsnijden van het landgoed Laarwoud met zijn sterrenbossen, heeft het terrein aanzienlijke waarden qua cultuurhistorie en natuur. De twee delen hebben hierdoor een eigen karakter, de één meer gelieerd aan de grote brink, de ander meer aan het open beekdallandschap. Deze twee delen worden verbonden door de voormalige traverse, die als een brede open as dwars door het gebied ligt. De landschappelijke omstandigheden maken het gebied bijzonder interessant voor woningbouw in een landschappelijke omgeving en verschillende vormen van recreatie.

## Denkrichting

- Binnen de visie gelden de volgende uitgangspunten als kader. Deze uitgangspunten zijn voor een deel overgenomen uit de stedenbouwkundige studie van De Zwarte Hond.
- Het realiseren van woningbouw in samenhang met de natuurwaarden en landschappelijke structuren van het gebied. Hierdoor ontstaat een landschappelijk woongebied. Het betreft de achterzijde van het PBH-terrein.
- Het realiseren van woningbouw tussen het landgoed Laarwoud en de grote brink in combinatie met de nieuwe supermarkt/woonfuncties en het Brinkhotel. Hier zijn ook mogelijkheden om culturele, maatschappelijke of sociale functies toe te voegen. Het betreft hier de voorzijde van de PBH.
- Het programma, de typologie en de inpassing van de woningbouw vraagt nader onderzoek en afstemming.
- De traverse omvormen tot de Groene Traverse. Een open, groene en parkachtige as, als verbinding tussen de verschillende onderdelen van de PBH-terrein met het landschap en de grote brink.
- Het behoud en herstellen van het oorspronkelijke landgoed Laarwoud door onder andere het kleine zuidelijke sterrenbos te herstellen.
- Via de Groene Traverse kan een recreatieve en toeristische verbinding gelegd worden tussen de grote brink en de omgeving zoals natuurgebied Tussenwater, het Hunzedal, het Zuidlaardermeer, etc.
- Het voorste deel van de Groene Traverse kan een multifunctioneel karakter krijgen. Het is een groen alternatief voor de grote brink. Het biedt mogelijkheden voor een groen evenemententerrein, een groene incidentele parkeerplaats, recreatieve en sportieve functies, etc.
- Het herstellen van de randen van de grote brink. De bebouwing langs de Brink O.Z., is bepalend voor de beleving van de grote brink en de Groene Traverse en is daarom idealiter ongeveer in één lijn met de bestaande bebouwing.
- Het toevoegen van een haven met verbindingen naar het Zuidlaardermeer kan een versterking van het toerisme en de recreatie in het centrum van Zuidlaren zijn. Of dit mogelijk, wenselijk en realistisch is vraagt echter nog meer onderzoek.

## Legenda

-  Zoekgebied supermarktdiscouenter
-  Bestaande en nieuwe rooilijn
-  Landgoed Laarwoud  
Landgoed van de heer van de Laarwoud
-  Groene Traverse  
De traverse is een gebied dat samen met de groene traverse en de traverse van de heer van de Laarwoud
-  Multifunctioneel groen evenemententerrein  
Het multifunctioneel groen evenemententerrein is een gebied dat samen met de groene traverse en de traverse van de heer van de Laarwoud
-  Recreatieve route  
De recreatieve route is een gebied dat samen met de groene traverse en de traverse van de heer van de Laarwoud
-  Mogelijke rondweg
-  Woningbouw in een parklandschap
-  Woningbouw in het beekdallandschap



# Het vervolg & de rol van gemeente, inwoners en ondernemers

In deze ontwikkelrichting is een antwoord op hoofdlijnen geformuleerd op de thema's die door de raad zijn vastgesteld. Het is een tussenproduct dat verdere uitwerking nodig heeft. In het vervolgtraject hebben zowel de gemeente, als inwoners en ondernemers een belangrijke rol.

## Uitwerking ontwikkelrichting tot een concreet plan

De ontwikkelrichting is nog geen eindoplossing, maar een tussenproduct. Veel onderwerpen zoals deze zijn behandeld vragen nog nader onderzoek, meer overleg, afstemming of uitwerking. Door de ontwikkelrichting kunnen nu op basis van de 5 thema's verschillende (deel)projecten worden geformuleerd. De opbrengst van het participatietraject en de vertaling daarvan in deze ontwikkelrichting is zo veel mogelijk de leidraad hiervoor. De deelprojecten kunnen afzonderlijk van elkaar, stap voor stap, uitgewerkt worden, maar staan niet los van elkaar. De integraliteit zal geborgd moeten worden.

De rol van de gemeente is die van regisseur en initiator van het vervolgtraject en zij bewaakt de voortgang en doelstellingen. Zij beschikt, direct of indirect, over de kennis, kunde en de middelen om de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting tot een concreet plan in gang te zetten en te borgen. Maar zij kunnen dit niet alleen.

Een belangrijke taak ligt bij de ondernemers, de winkeliers en vastgoedeigenaren, als een van de grote belanghebbenden. Zij zijn nu aan zet. Het is hun centrum. Van de ondernemers, winkeliers en vastgoedeigenaren wordt verwacht dat zij coöperatief, innovatief en initiatiefrijk zijn en dat zijn in staat zijn om te bewegen en over grenzen heen te kijken. Anders ontstaat er geen toekomstbestendig centrum. Bij de uitwerking van de producten behorend bij de vijf thema's is al kort benoemd waarin ondernemers een rol hebben, maar dit moet de komende periode verder vorm krijgen.

Inwoners zijn een tweede belangrijke groep, als bezoekers van het centrum. Participatie, het betrekken en informeren van de verschillende doelgroepen en belanghebbenden zal bij ieder onderdeel, op een eigen manier, een plek moeten krijgen. Door te variëren in het type aanpak om inwoners te betrekken kan ervoor gezorgd worden dat ook in het verdere traject een brede afspiegeling van de Zuidlarensse bevolking deelneemt.

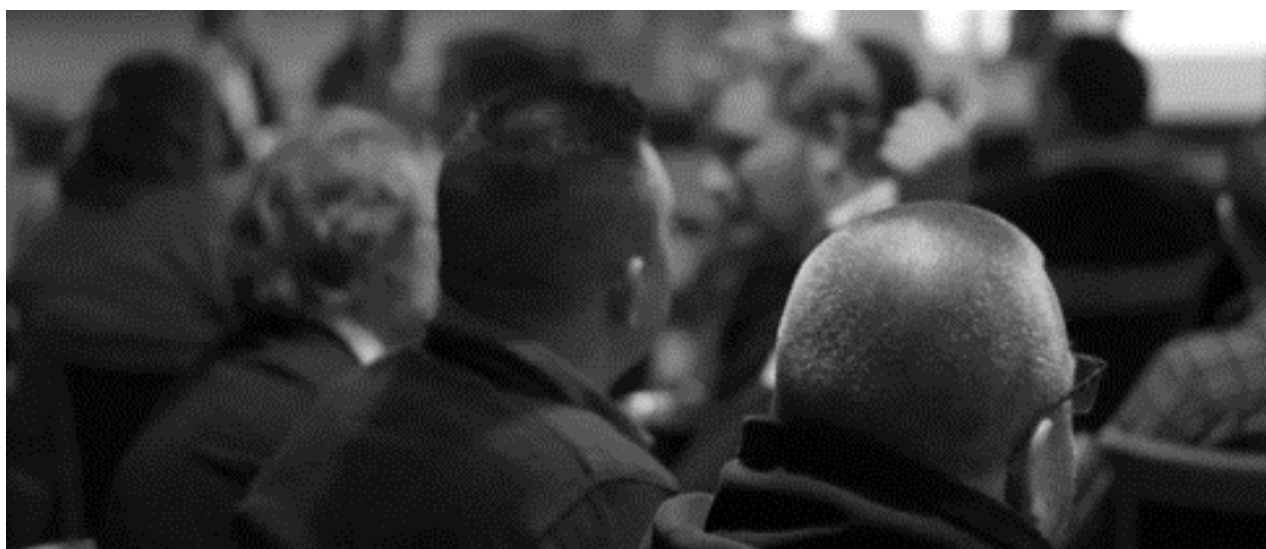
## Samenwerking organiseren

Om de ontwikkelrichting verder uit te werken is dus een samenwerking tussen ondernemers, winkeliers, vastgoedeigenaren, inwoners, belangenorganisaties en de gemeente nodig. Er zijn verschillende opties om deze samenwerking vorm te geven. Zo kan een aan te stellen centrumregisseur een belangrijke schakel zijn tussen de verschillende partijen. Daarnaast zijn er in andere gemeenten successen behaald met een ondernemersfonds of reclamebelasting. Een ander mogelijkheid is om te werken met een stuurgroep waarin deelnemers van alle partijen zijn vertegenwoordigd, eventueel gericht aangevuld met bredere consultaties op zinvolle onderwerpen. Wat het beste bij Zuidlaren past moet blijken uit overleg met de verschillende partijen.

## Van start met 'quick wins'

De ontwikkelingen gaan snel en er bestaat al langere tijd onduidelijkheid over de toekomst van het centrum. En ook met deze ontwikkelrichting zijn er zaken die verder uitgewerkt moeten worden. Tegelijkertijd betekent dat niet dat er stilgezeten hoeft te worden. Door kleine eenvoudige ingrepen, de zogenoemde 'quick wins', kunnen al snel resultaten geboekt worden. Denk aan het in deze ontwikkelrichting voorgestelde advies om de brinken langs de Stationsweg beter beleefbaar, zichtbaar en voelbaar te maken, door bijvoorbeeld passende zitelementen in het groen te plaatsen, slingerpaadjes voorzien van halfverharding aan te leggen of beweegtoestellen voor ouderen te plaatsen. Dit soort quick wins kunnen de eerste stap zijn om naast zaken die verdere uitwerking vragen een begin te maken met het realiseren van een toekomstbestendig Zuidlaren.





## BIJLAGEN

# Bijlage 1: activiteiten en respons van het participatieproces in beeld

## Activiteiten

### **Individuele gesprekken met stakeholders**

Klankbordgroep | bestuur VOZ | Brinkbelangen | Supermarktondernemers | initiatiefnemer zorgcluster | IVN

### **Ingezonden brieven en stukken**

Verschillende inwoners en ondernemers hebben hun idee voor het centrum aan ons kenbaar gemaakt via e-mail. Deze informatie is meegenomen bij het antwoord voor elk thema en alle inzenders hebben een reactie ontvangen.

Respons in beeld:

- VOZ Zuidlaren
- Leefbaar Tynaarlo
- DA Drogisterij
- Natuurvereniging IVN Zuidlaren
- Brinkbelangen
- Klankbordgroep
- Secretariaat VN Panel Tynaarlo
- Bewonersvereniging 'Nieuw Laarhof'
- Willemse, Beijlen & Mol (mei 2019). Schets centrumplan Zuidlaren.
- Lilly's ijs & chocolade
- Inbreng van diverse inwoners en ondernemers, bijvoorbeeld in reactie op de terugkoppeling van het online onderzoek en het eerste pop-up atelier

### **Ondernemersatelier (5 maart 2019)**

Werkbijeenkomst alle ondernemers uit Zuidlaren | 40 deelnemers | Centrale vraag: Welk winkelgebied willen we zijn, nu en in de toekomst? | Beeldverslag

Thema's:

1. Aanbod/profiel
2. Fysieke uitstraling
3. Bewegen

### **Online onderzoek (maart 2019)**

Verdieping inwonersconsultatie 2018 | Respons: 1.662, waaronder 72 ondernemers & 300 inwoner centrum | Rapport

Thema's:

1. Bezoek aan het centrum
2. Parkeren in het centrum,
3. Verkeerssituatie Stationsweg
4. Woningaanbod
5. Toekomst van het dorp
6. Wensen voor het PBH-terrein

### **Werkatelier (4 april 2019)**

93 inwoners, 23 ondernemers, 14 vertegenwoordigers belangenorganisaties | Plenaire start & workshop carousel met roulerende thema's | Beeldverslag

Thema's:

1. Wat is Zuidlaren centrum en wat willen we worden?
2. Welke voorzieningen heeft Zuidlaren nodig?
3. Welke activiteiten heeft Zuidlaren nodig?
4. Scenario's supermarkten en zorgcluster
5. Wonen – kansen voor de lokale en regionale markt

### **Deskundigenpanel I (26 juni 2019)**

Binnenring: vakinhoudelijke deskundigen met diverse achtergronden | Buitenring: ervaringsdeskundigen uit Zuidlaren voor lokale kennis en context | Daarnaast: beleidsadviseurs van de gemeente als toehoorder en technische verduidelijking indien nodig | Verslag

Doel bijeenkomst: vakinhoudelijke informatie en gebiedskennis uitwisselen over:

1. Versterken centrumgebied: Wat is belangrijk voor een toekomstbestendig centrum? Vanuit algemene ontwikkelingen in Nederland is ingezoomd op de situatie in Zuidlaren.
2. Mogelijkheden voor uitbreiding bestaande supermarkten en vestiging discounter op huidige locatie Albert Heijn, huidige locatie Jumbo en het PBH-terrein

### **Deskundigenpanel II (10 juli 2019)**

Verdieping op vragen uit het eerste deskundigenpanel | focus op detailhandel | gesprek tussen vakinhoudelijke deskundigen en ervaringsdeskundigen | Verslag

In de bijeenkomst kwam aan bod:

1. Verzorgingsgebied: lokaal of regionaal?
2. DNA Zuidlaren
3. Locatie supermarkten, behoefte aan discounter, gewenst oppervlakte supermarkten
4. Principes om centrumontwikkeling Zuidlaren te benaderen
5. De grote brink
6. Multifunctioneel concentreren en thematisch en programmatische inrichting
7. Wenselijkheid flexibel bestemmen
8. Verantwoordelijkheden gemeenten en winkeliers in de centrumontwikkeling

## **Communicatie aan belangstellenden**

### **Terugkoppelingen**

2.228 personen hebben aangegeven graag op de hoogte te blijven. Zij zijn tussentijds via mail geïnformeerd over de stand van zaken en stappen die zijn gezet.

### **Platform**

Het platform fungeert als centrale 'hub' in het project. Zo zijn de verschillende activiteiten er aangekondigd, waren uitnodigingen voor de activiteiten er te vinden en zijn de belangrijkste onderzoeken, rapporten en verslagen als download beschikbaar.

De informatie beeldverslagen, rapporten, etc. over de bijeenkomsten is terug te vinden op <https://www.tynaarlo.nl/centrumontwikkeling-zuidlaren/downloads>

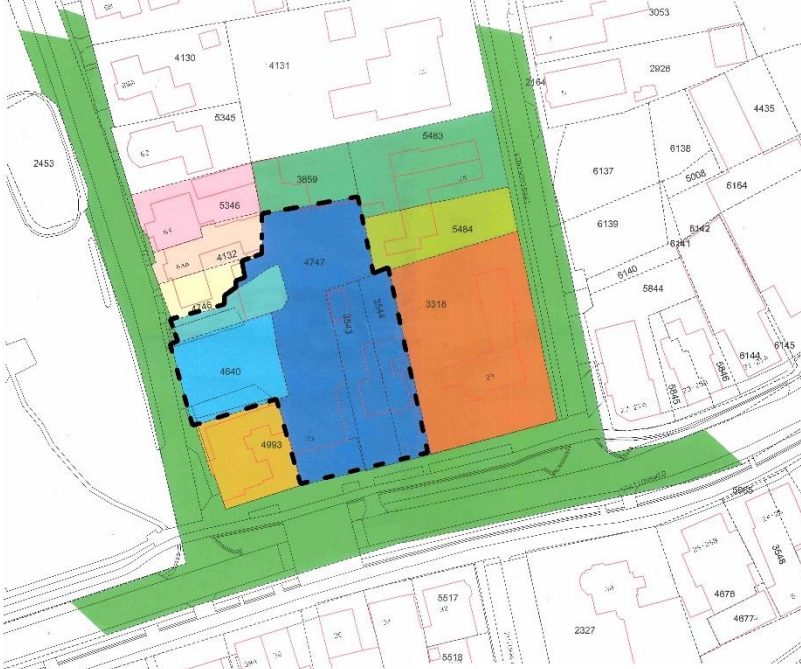
## Bijlage 2: onderzoek naar de AH-locatie en de Jumbo-locatie

### Albert Heijn

#### De situatie



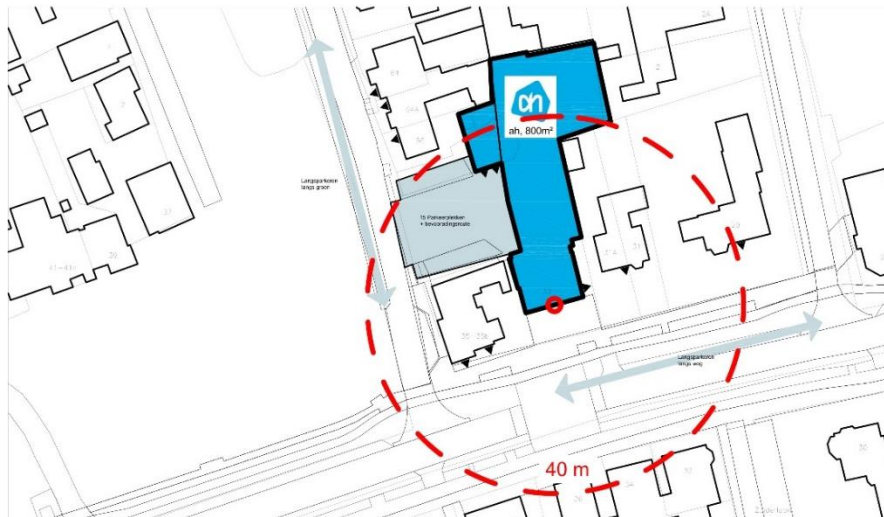
#### De grondposities



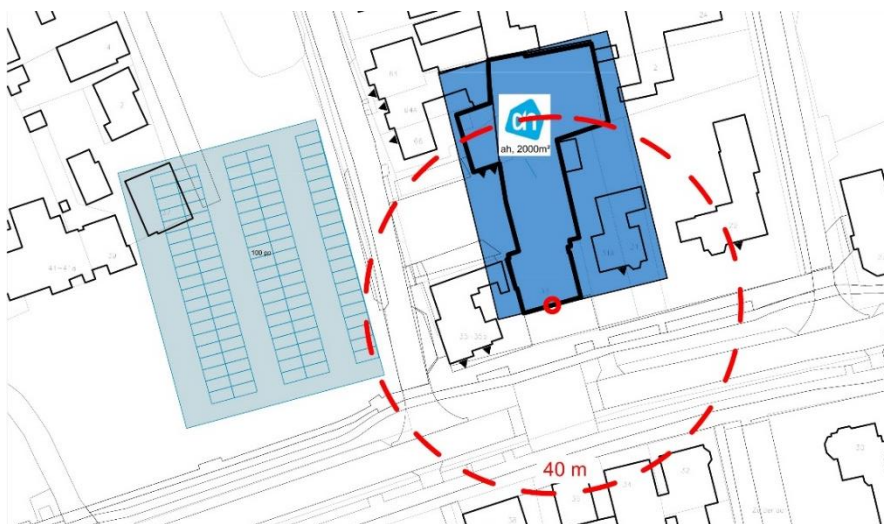
De stippellijn geeft de grondposities aan van de huurder en de verhuurder.

## Ruimtestudie

In vier tekeningen is de ruimtevraag van AH in beeld gebracht.



Tekening 1. AH op de huidige locatie.



Tekening 2. De maximale ruimtevraag van 2.000 m<sup>2</sup> bvo en 100 parkeerplaatsen, zonder rekening te houden met eigendommen.



### Voorstel VOZ

De VOZ heeft een voorstel ingediend waarbij het uitgangspunt is om de AH op locatie te behouden. De tekening is een studie die laat zien dat de AH kan uitbreiden op locatie als het witte gebouw (Sikkens) wordt gesloopt. Het parkeergebied ligt op de hoek van de Stationsweg en de Telefoonstraat. Hier ontstaat een grote open ruimte. De AH ligt achter het parkeergebied maar is duidelijk zichtbaar vanuit de omgeving.



Schetsplan Albert Heijn Zuidlaren

03-06-2019



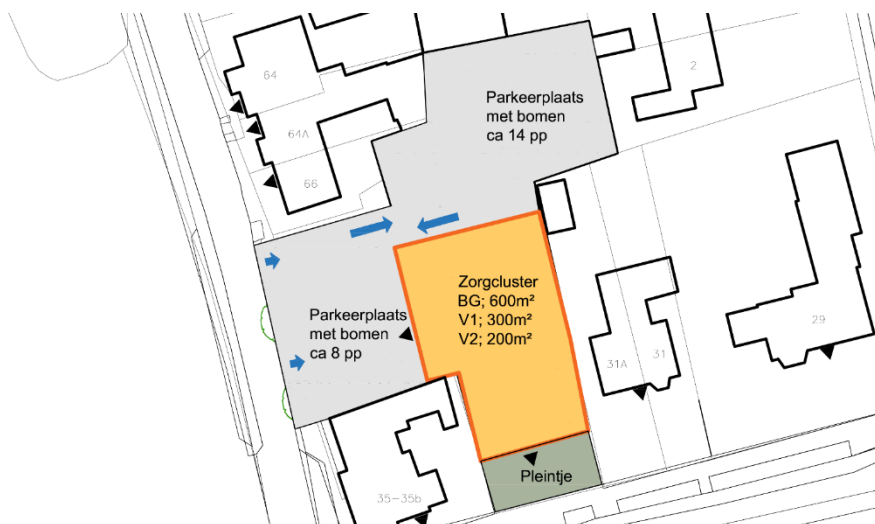
### Overweging

De sloop van het witte pand op de hoek, de open parkeerplaats en het gebouw dat naar achter ligt ten opzichte van de lintbebouwing is geen versterking van de identiteit, de beleving en uitstraling van Zuidlaren. Het komt niet tegemoet aan de uitkomsten van het participatieproces. Op de hoek ontstaat een complexe verkeers- en parkeersituatie. Net als in veel andere modellen voldoet de winkeloppervlak niet aan de vraag ook wordt de parkeernorm niet gehaald.

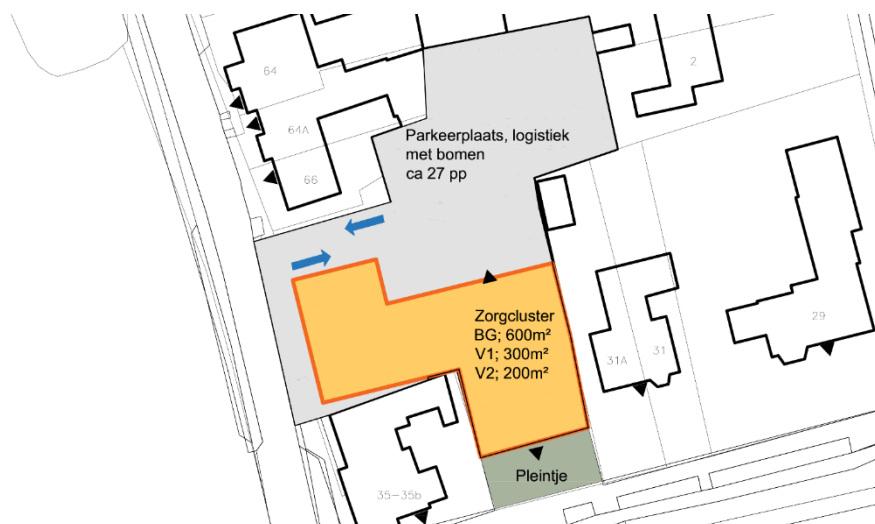
### Alternatieven voor de AH-locatie

Er zijn diverse mogelijkheden voor andere functies op de AH-locatie. De verschillende voorstellen laten zien dat andere functies een versterking kunnen zijn van het kernwinkelgebied. Maar deze functies hebben niet dezelfde aantrekkende werking als een supermarkt of discounter. Door de functies is het ruimtebeslag en de parkeerbehoefte kleiner en neemt de (parkeer)druk op het gebied af.

Tekening 1 en 2. Deze tekeningen laten de ruimtevraag zien van een zorgcluster. Het kan op meerdere manieren ingepast worden. Een deel van het parkeren kan op eigen terrein worden opgelost.



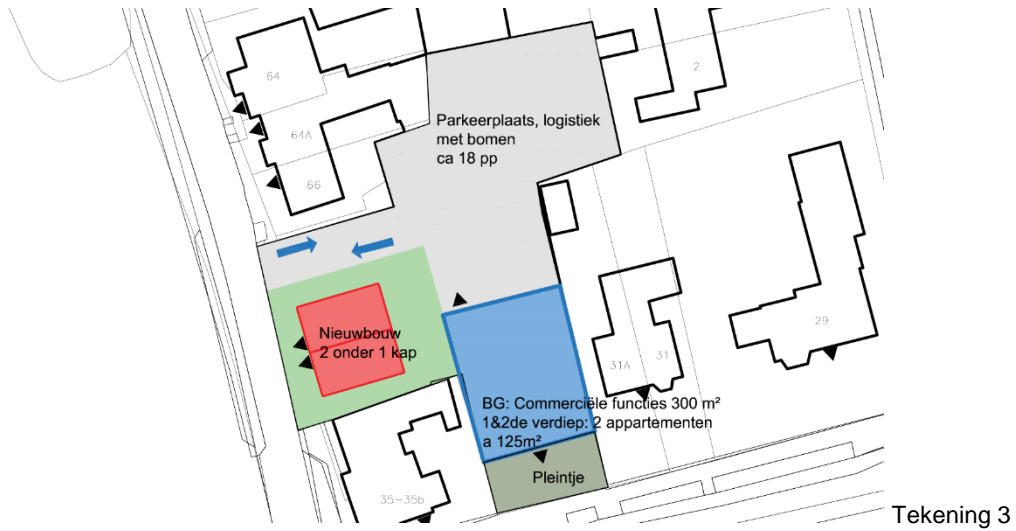
Tekening 1



Tekening 2



Tekening 3. Eén of meerdere nieuwe commerciële functies met appartementen en twee grondgebonden woningen in de Telefoonstraat en parkeren op eigen terrein. Afhankelijk van de functies zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de ruimtevraag.



## Jumbo

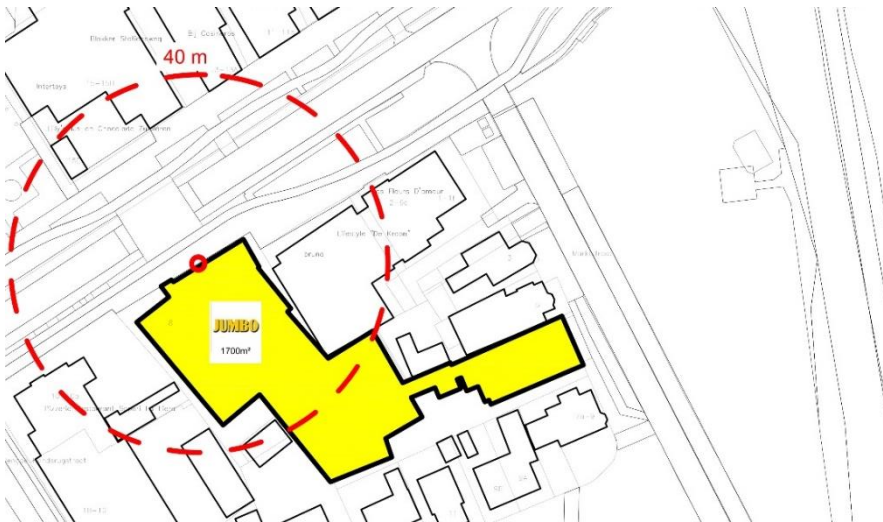
### De situatie





## Ruimtestudie

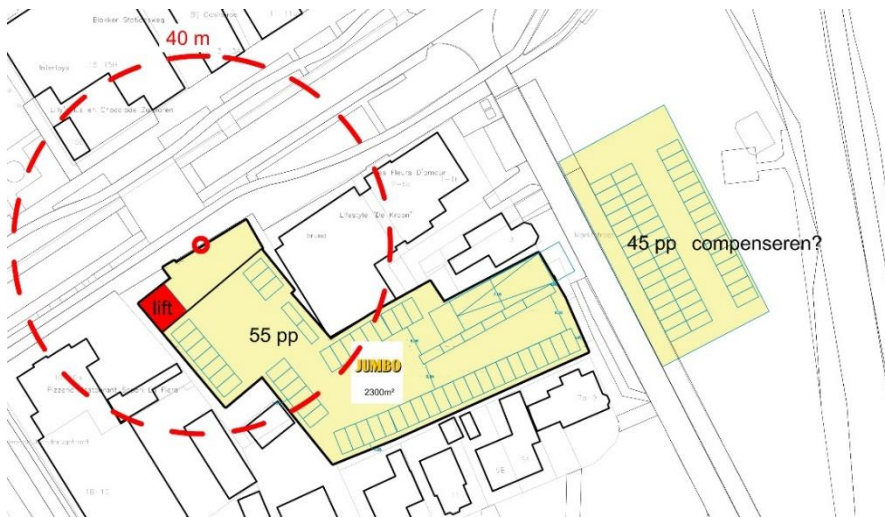
In vier tekening is de ruimtevraag van de Jumbo in beeld gebracht.



Tekening 1. Jumbo in de huidige situatie.



Tekening 2. De beschikbare ruimte op eigen terrein en het ruimtebeslag van 100 parkeerplaatsen.



Tekening 3. De maximale mogelijkheden voor uitbreiding op eigen terrein met maximaal parkeren op het dak of ondergronds.



Tekening 4. Voorstel VOZ.

### **Voorstel VOZ**

De VOZ heeft een voorstel ingediend waarbij het uitgangspunt is om de Jumbo op locatie te behouden. In het voorstel krijgt de Jumbo twee entrees. Eén aan de Marktstraat en één aan de Stationsweg. Om het parkeren mogelijk te maken is het gebouw aan de Marktstraat naar achteren geplaatst en zijn gebouwen gesloopt. Dit model lijkt een goed voorstel met uitzondering van de oplossing aan de Marktstraat. Het slopen van woningen en een terug liggend gebouw heeft niet de voorkeur. Het is een aantasting van de doorgaande lintbebouwing van de Marktstraat en daardoor een aantasting van de identiteit. Bovendien ontstaat er een klein parkeerplein in deze woonstraat.





**Schetsplan Jumbo Zuidlaren**  
03-06-2019



### **Parkeermogelijkheden in de omgeving van de Jumbo**

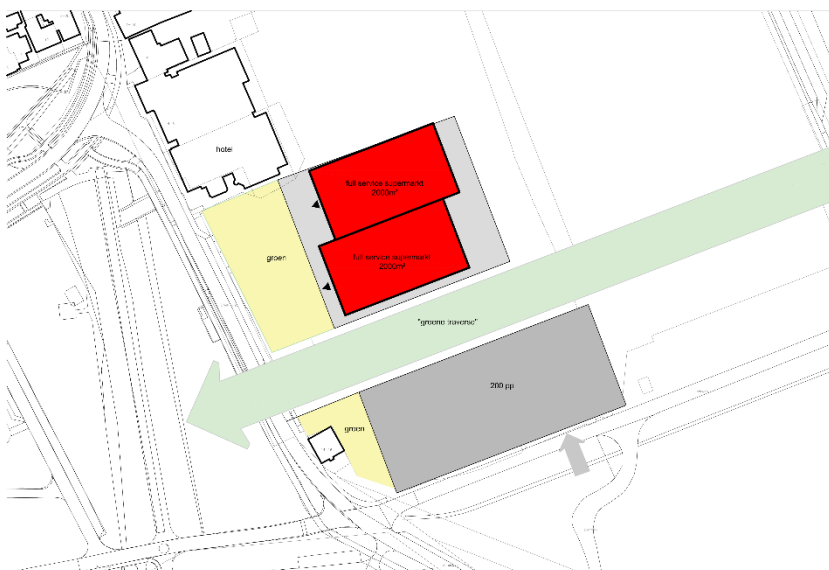
Voor de Jumbo zijn er parkeermogelijkheden in de Stationsweg en Marktstraat. Bovendien zijn er veel parkeerplekken op de grote brink. De grote brink ligt op loopafstand van de Marktstraat. Alleen de verbinding ontbreekt. Indien er een entree wordt gerealiseerd aan de Marktstraat zijn er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar. Alleen moet deze verbinding dan wel worden gefaciliteerd.



# Bijlage 3: onderzoek naar mogelijkheden supermarkten op PBH

## Twee of drie winkels op PBH

In het onderzoek zijn twee of drie winkels gesitueerd aan de Brink O.Z. Hier ligt ook de entree van de winkels. Vanuit de winkels is een duidelijke verbinding via de grote brink naar de Stationsweg. Ook is het zicht vanuit de omgeving gegarandeerd. Nabij de gebouwen ligt de Groene Traverse die verbinding tussen het toekomstige woongebied en de grote brink mogelijk maakt. Een groot parkeergebied van 200 of 300 parkeerplaatsen ligt achter of aan de zijkant van de winkels. Het heeft de voorkeur om de winkels te combineren met woonfuncties of andere sociale, maatschappelijke of culturele functies. Het gevolg is dat de parkeervraag en de druk op het gebied gaan toenemen.







### Overwegingen

Voor- en nadelen:

- +/- Door de beperkte ruimte is de vorm van het gebouw aangepast. Een langwerpige supermarkt is niet ideaal maar niet onoverkomelijk.
- + Een korte loopafstand tussen de voorzijde van de winkels tot aan de Stationsweg en de grote brink.
- + Goede zichtrelaties vanuit de omgeving.
- Een groot parkeergebied van 300 parkeerplaatsen tussen de winkels en het landgoed.
- Het parkeergebied is niet goed georiënteerd op de entree van de supermarkten.
- Het parkeergebied ligt te ver weg voor klanten die met de auto de winkel bezoeken en gebruik willen maken van de voorzieningen in de Stationsweg. Combinatieverkoop worden tot een minimum beperkt doordat de loopafstand naar de Stationsweg te groot is.
- Een grotere verkeersbelasting voor de Brink O.Z. en omgeving.

- De nieuwbouw ligt zeer dicht tegen de bestaande bebouwing (Brinkhotel).
- Een concentratie van de grote klantentrekkers heeft grote negatieve gevolgen voor de voorzieningen in de Stationsweg en de Millystraat.
- + Door de combinatie met andere functies zijn de gebouwen beter inpasbaar. Het vergroot de levendigheid van de directe omgeving.
- Door de combinatie met andere functies vergroot de parkeerdruk en neemt de druk op het gebied toe.

In het geval van twee winkels op het PBH-terrein ontstaat door de combinatie van een supermarkt en een discounter oneerlijke concurrentie. Daarom is een situatie van twee winkels alleen mogelijk als de Jumbo en de AH naast elkaar komen.

### **PBH-locatie met ondergronds parkeren**

Het is een mogelijkheid om parkeerproblemen ondergronds op te lossen. Onder de winkels bevindt zich dan een parkeervoorziening van 100 auto's per winkel. De parkeergarage is bereikbaar via de achterzijde van de winkels. De Laarweg is de ontsluitingsweg.



### Overwegingen

- Een parkeergarage onder een supermarkt werkt alleen als er geen parkeerplaatsen op het maaiveld beschikbaar zijn. Op de grote brink zijn veel parkeerplaatsen op loopafstand aanwezig.
- Een ondergrondse parkeergarage is een dure oplossing.
- Door een parkeergarage is het aannemelijk dat het grootste deel van de bezoekers van de winkels geen gebruik zal maken van de voorzieningen in de Stationsweg/de Millystraat. Combinatieverkopen zijn tot een minimum beperkt omdat klanten vanuit de winkel rechtstreeks met de boodschappen naar de auto gaan.

## Eén winkel op PBH

De winkel ligt tussen de Groene Traverse en het Brinkhotel. Het gebouw ligt iets achter de voorrooilijn van het hotel. De ruimte is voldoende voor een winkel met een klein parkeergebied. Er is een duidelijke zichtrelatie met de omgeving en de Stationsweg. De winkel sluit aan op de centrale as; de recreatieve verbinding tussen de supermarkt en de Stationsweg. Het gebouw kan worden gecombineerd met andere functies zoals wonen, een zorgcluster en andere sociale, maatschappelijke of culturele functies.



## **Overwegingen**

Voor- en nadelen:

- +/- Door het parkeergebied naast de winkel ontstaat een langwerpige supermarkt. Dit is niet ideaal maar niet onoverkomelijk.
- + Een korte loopafstand tussen de voorzijde van de winkel tot aan de Stationsweg en de grote brink.
- + Goede zichtrelaties vanuit de omgeving.
- + Een klein parkeergebied naast de winkel met een goede aansluiting op de entree van de winkel en de Brink O.Z.
- + Medegebruik van de parkeermogelijkheden op de grote brink.
- Meer verkeersbewegingen op de Brink O.Z.
- Deze locatie draagt bij aan een goede verspreiding van winkels in het centrum van Zuidlaren.
- + Er is meer ruimte om het winkelgebouw te combineren met andere functies.

## **Positionering van de winkel(s) op PBH**

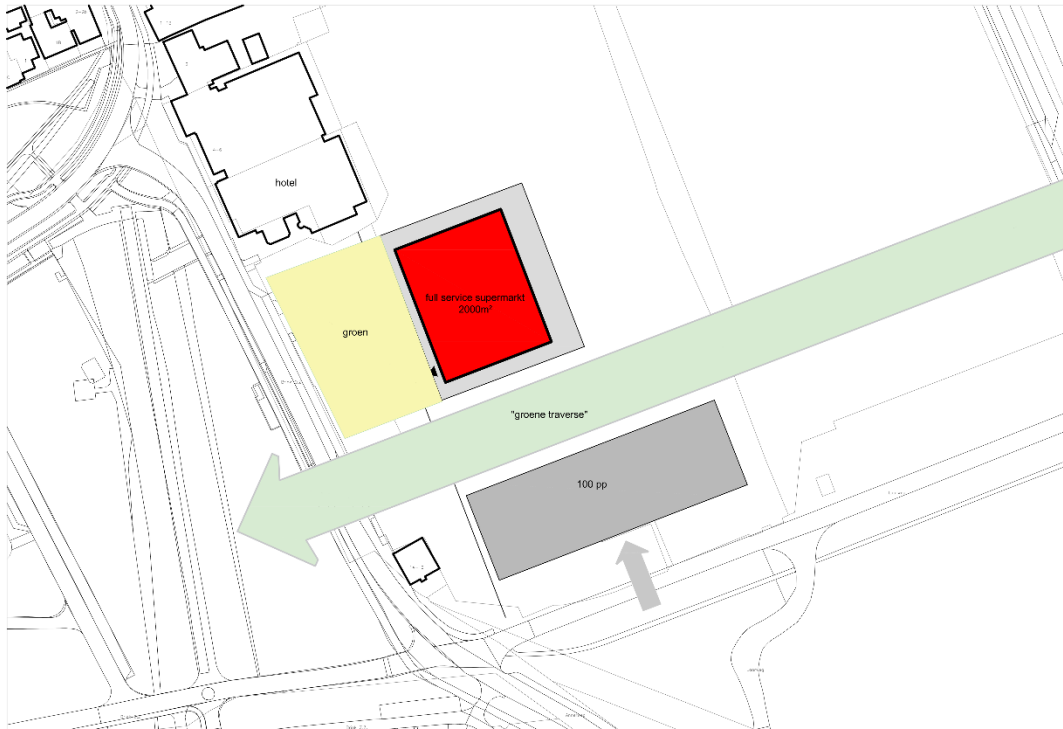
### ***Een supermarktlocatie achter het Brinkhotel***

Er zijn mogelijkheden om de winkels niet aan de Brink O.Z. maar verder naar achteren te plaatsen. Door een supermarktlocatie ver achter de voorrooilijn van het Brinkhotel is er meer ruimte beschikbaar. Hierdoor is het mogelijk om de gebouwen verder uit elkaar te plaatsen. Dit heeft alleen effect wanneer meerdere winkels zich op het PBH-terrein willen vestigen.

Indien de supermarktlocatie niet direct aan de Brink O.Z. wordt gesitueerd heeft dit de volgende consequenties;

- De zichtrelatie met het kernwinkelgebied is beperkt.
- De loopafstand tussen de Stationsweg en de nieuwe winkel(s) is groot.
- De supermarktlocatie ligt geïsoleerd. Het gevolg is dat er geen ruimtelijke en functionele binding meer is tussen de voorzieningen in het kernwinkelgebied.
- Er is geen sprake meer van combinatieverkoop.
- De supermarkt(en) op deze locatie dragen niet bij aan een toekomstbestendig centrum.
- De supermarktlocatie draagt niet bij aan een verlevendiging van de grote brink. Er is geen ruimtelijke en functionele versterking van de grote brink.
- Het is moeilijk om het parkeren in te passen en de winkels te ontsluiten.
- Het niet bouwen aan de Brink O.Z. voldoet niet aan de historische context waarbij de randen van de brink bestaan uit bebouwing.

Tekening 1. Eén (full-service)supermarkt met groen voorterrein.



Tekening 2. Twee (full-service)supermarkten met groen voorterrein.

