CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
KIJK OP... Rode DRAAD

Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.



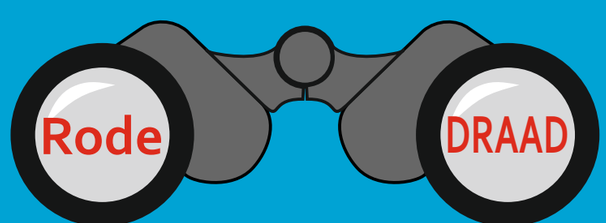
Foto Bert Smeets

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
KIJK OP... INHOUD

Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.

INHOUD

1. Inleiding
2. Aanleiding
3. Dilemma's
4. Geschiedenis
5. In het kort
6. Doel van de visie & Hoe het doel te bereiken?
7. Inventariseren
9. Wat zien we hier?
18. Analyse
19. Conclusie
20 Visie
23. Visiekaart
24. Slot



CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
INLEIDING

Rode DRAAD

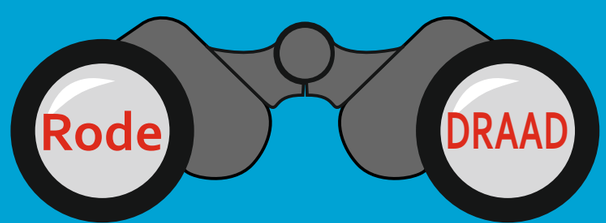
Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.

Inleiding

Rond 2000 had men in het centrum van Zuidhorn te maken met een kluwen dilemma's. Vanuit die kluwen is met de „Structuurvisie Kom Zuidhorn 2006" de rode draad opgepakt door de uitvoering van de herinrichting van het centrum.

Met het maken van een nieuwe "Centrumvisie Zuidhorn" pakken we de rode draad weer op. De gedachtegang is niet de hele "Structuurvisie Kom Zuidhorn 2006" te herzien, maar terug te blikken en te evalueren.

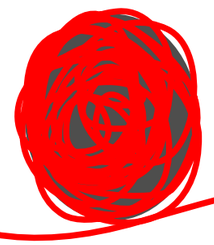
Geen nieuwe visie dus, maar een upgrade van het bestaande.

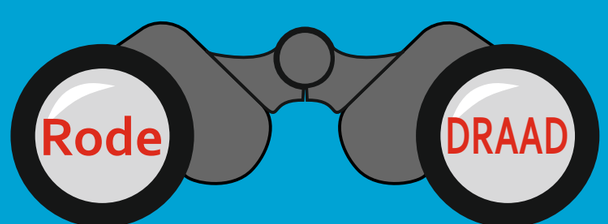


Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.

Aanleiding

Afgelopen jaren zijn er een aantal aanvragen geweest van diverse initiatiefnemers voor het ontwikkelen van woningbouw. Het conserverende bestemmingsplan geeft geen ruimte voor deze ontwikkelingen. Op zich geen probleem voor een enkele ontwikkeling. Het aantal ontwikkelingen momenteel is echter te groot om dat zonderintegraal toekomstbeeld af te handelen. Een belangrijk motief voor de visie! We pakken de rode draad weer op.





CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
DILEMMA'S

Rode DRAAD

3

Inloopmiddagen en -avonden : Gesprekken met ondernemers, organisaties, bewoners en collega's. De opmerkingen/aanbevelingen zijn verwerkt in een kansenkaart. Dit is de basis voor de "Centrumvisie Zuidhorn".

1,2,3

<u>Hoofddilemma's vanuit de gesprekken :</u> Ongezellig, niet groen, parkeren verwarrend, routing voor voetganger, fiets en auto onduidelijk, conserverend bestemmingsplan, leegstand. Angst voor verlies van identiteit, streekeigen en historie.

Bereikbaarheid/Verkeer/ Parkeren en veilig
-Parkeren niet uitsluitend alleen richten op supermarkten
-Overdekt fietsenstalling
-Fietsenstalling in parkeergarage
-Fietsen uit de steeg tussen Hoofdstraat en Overtuinen
-In het Wilhelminaplantsoen kan kleinschalig geparkeerd worden.
-Men rijdt niet meer door het centrum
-Auto verkeer vermijden Hoofdstraat met goede aanduidingen
-Fietsers beter begeleiden als doorstromer centrum. Waarheen?
-Parkeren in kelders supermarkt tot na sluitingstijd supermarkten
-Parkeren in kelders zorgt dat men niet meer in het centrum komt. Aanleiding is weg
-Bloembak bij 't Holt iets verplaatsen voor goede doorgang fietsers regionaal
-Trap Overtuinen op het laagste gedeelte bij de vuilcontainer slecht begaanbaar voor rollators en rolstoelgebruikers
-Gemeente lijkt geen visie op verkeer te hebben.
-Bocht De Gast naar Burg Kruisingalaan beter markeren.
-Bereikbaarheid bewaren
-Burg Kruisingalaan autoluw maken
-Burgkruisingalaan versmallen, verwijderen parkeren en bredere stoep
-Kruisingen Burg Kruisingalaan / Hfdstr./ Wilhelminalaan gevaarlijke plekken auto en fietser.
-Geen maaiveldparkeren maar ondergronds doorsteek naar parkeergarages AH/Aldi/Poiesz
-Bocht entree parkeergarage AH wordt als zeer beangstigend ervaren
-Zebrapad centrum AH/Expert. Verkeersdrempel

Groen en water
-Meer bomen op het Wilhelminaplantsoen.
-Meer groen algemeen in het centrum
-Groen als bomenrij en verbinding tussen de diverse pleinen

Klimaat en Duurzaamheid
-Fietsparkeren en opladen met overdekt zonnepanelen dak
-Meer groen i.v.m. warmte verharding
-Energie opgave. Stroming van het Van Starkenborghkanaal gebruiken. Aquadynamica

Sfeer/Reuring/Verblijven/Beleving/Veiligheid
-Reuring wordt gemist
-Gezelliger maken met bloemen, groen, water, spelen.
-Spelen en verblijven voor nieuwe generatie Oostergast. Groot potentieel voor winkels op nabije afstand
-Rommeltje door uitstallingen. Alsof men niet weet waar de desbetreffende winkel zit.
Groot publiek komt daar toch niet meer.
-Steeg Overtuinen, tent is een obstakel en een blamage voor de omgeving
-Overtuinen veranderen in groen plein
-Overtuinen met meer groen.
-Overtuinen en Dorpsvenne via groen (verplaatsbaar bos) met elkaar verbinden
-Minder verstening
-Pleinen moeten verblijfsplekken worden en zijn.
Niet alleen geschikt voor markt en gemanoeuvreer auto's/busje/ vrachtauto's.
-Koffiehuisje op het plein
-Nieuwstraat en Hoofdstraat is een racebaan
-Teveel parkeerplaatsen in Nieuwstraat
-Overtuinen is niet af zou nog een 4e wand langs de Burg Kruisingalaan moetenhebben
-Anonimiteit uit de gevels halen. Herkenbaar en gezellig
-Bij Poiesz trap verplaatsen, plein verdiepen meer gebruikt t.b.v. festiviteiten
-Steeg door laten lopen op plein Overtuinen door de trap heen.
-Muziekkoepel Dorpsvenne
-Activiteiten als staatmuziek en straat theater

Cultuurhistorisch waarde
-Noordzijde van de Nieuwstraat ook met cultuurhistorische waarde betitelen.
-Oostzijde Hoofdstraat tot 't Holt en Steeg Overtuinen meenemen in Cultuurhistorische waarde.
De Gast, Nieuwstraat, Steeg en deel Hoofdstraat als cultureel waardevol punt markeren.

Beschermd dorpsgezicht.
-Beschermd dorpsgezicht doortrekken tot 't Holt

Wonen Huur/Koop
-Kleine appartementen voor kleine portemonnee en jeugd.
-Nieuwbouw zuidkant Hoofdstraat voor senioren
-Dreiging leegstand
-Wonen voormalige winkels prima
-Geen hoogbouw
-Meer oog voor aanwezige architectuur bij nieuwe plannen. Sfeer en streekeigen.

Sport/Beweging/Gezondheid
-Plein Overtuinen wordt gebruikt voor buitensport, trapje op, trapje af
-Speciaalzaak gezonde voeding als trekker kleinere winkels in t centrum
-Betere wegdek voor rollators en rolstoelers, toegankelijkheid minder validen.
-Dorpsvenne slecht verlicht en dus daarmee heel slecht voor slechtzienden

Innovatie/Initiatieven
-Aanpassen bestemmingsplan i.v.m. hoogte en slimmer gebruik parkeren i.v.m. evt. toevoegen wooneenheden
-Maatschappelijk functies toevoegen
-Gemeenteloket in het centrum. Dichtbij en toegankelijk, meer interactie
-Planvorming Poppema kleine appartementen starters op Terstal en Pearl aan de Overtuinen
-Planvorming Wegman woningbouw aan Dorpsvenne 5 en deel Nieuwstraat 3
-Planvorming Blokker bovenwoningen Hoofdstraat Overtuinen
-Planvorming Woningbouw corporatie Wold&Waard Burg Kruizingalaan
-Plan Staghouwer woningbouw Hoofdstraat 31 a,b,c
-plan Appartementen Cruiming zuidzijde parallel Hoofdstaart parkeerplaats

Ondernemen/detailhandel/voorzieningen
-Speciaalzaak gezonde voeding als trekker kleinere winkels in t centrum
-Maatschappelijk functies toevoegen.
-Te dicht bij Groningen. Daar kun je binnen 10min zijn en alles krijgen
-Teruggang Nieuwstraat is ontstaan door vestiging Aldi
-Kies winkelthema, zoals bijvoorbeeld "Mode"
-Markt op het Holtplein
-Markt op de Burg Kruisingalaan
-Meer concentratie winkelbestand
-Nieuwstraat opheffen als winkelstraat
-Meer kunstuitingen
-Publiek verdwijnt onder de grond in overdekte P en komt niet in t Centrum

Parallel aan dit visieproces heeft het college en de raad besloten het plein de „Overtuinen" aan te wijzen als icoonproject klimaatadaptatie

Overtuinen

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
GESCHIEDENIS IN KAART

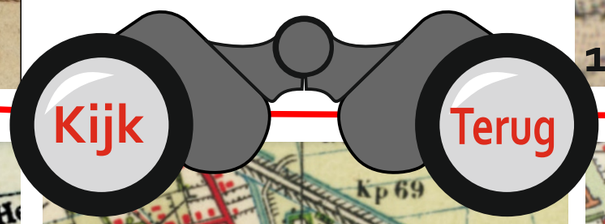
4

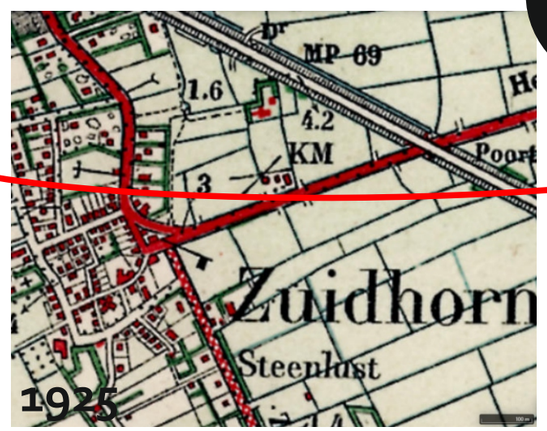
Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.

1,2,3

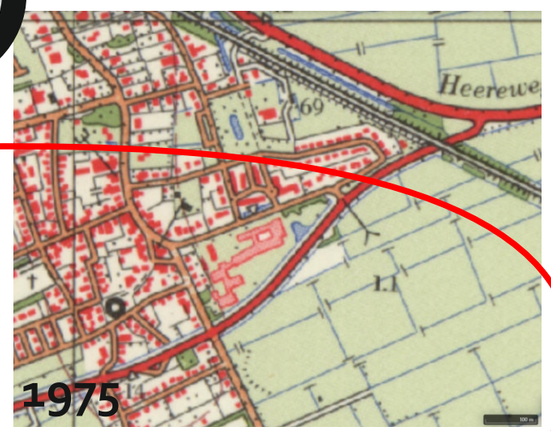


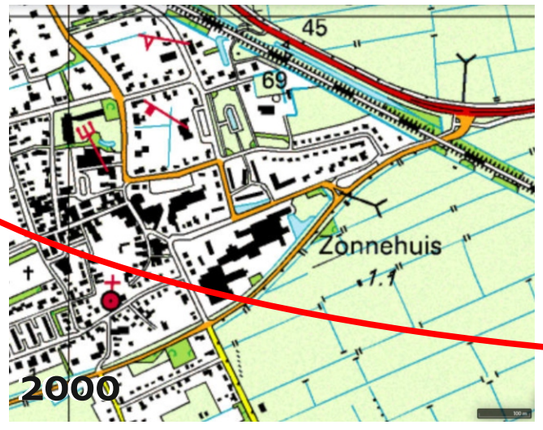


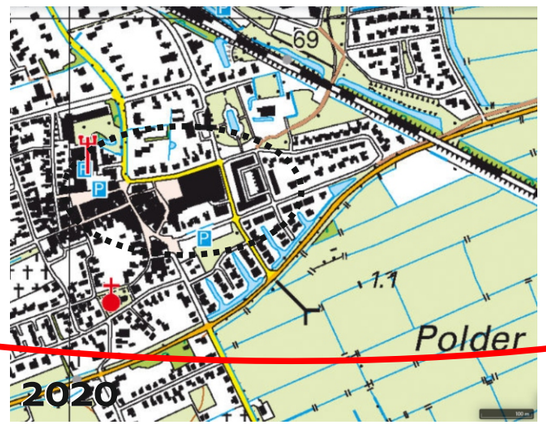


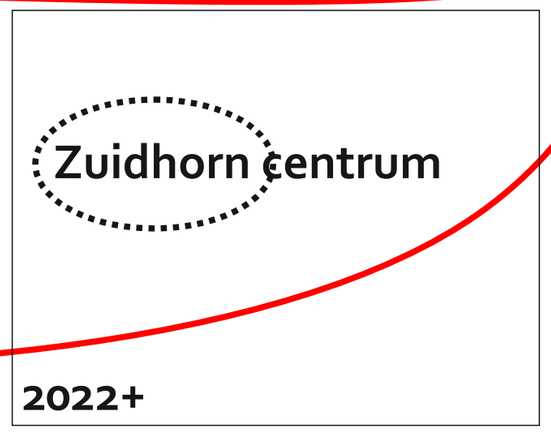












Zuidhorn ligt op de zuidelijke hoek (horn) van een zandrug (gast). De Gast is de basis voor het wegdorp Zuidhorn. De Gast gaat in het zuiden over in de Hoofdstraat, het centrum van Zuidhorn. De Hoofdstraat buigt naar het oosten af richting Aduard/Groningen. Omstreeks 1850 werd er een spoorlijn gebouwd Leeuwarden-Groningen en scheidt de Oostergast af van Zuidhorn. Vanaf 1950 breidt Zuidhorn uit richting westen Briltil en vanaf 2000 herken je een verdichting in het centrum en gaat de groei over het spoor verder richting oosten in de wijk Oostergast. Rond 2020 is verdichting aan bebouwing in het centrum herkennen.

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
KIJK OP... In het kort

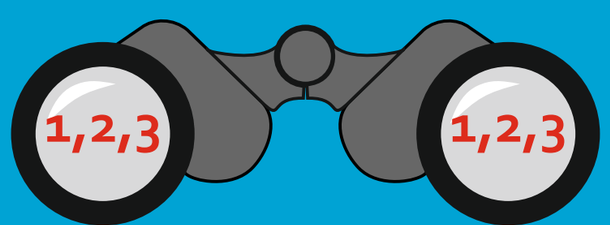
Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.

In het kort:

Uit de op- en aanmerkingen en kijkend naar de geschiedenis kunnen we 3 opgaven destilleren :

1. Diverse woningbouwinitiatieven lopen op het moment vast door een conserverend bestemmingsplan. Dit werkt de huidige woningbouwopgave tegen.
2. Dik 10 jaar na de reconstructie van het centrumgebied Zuidhorn evalueren we de beleving en het gebruik van het centrum.
3. De klimaatveranderingen geven een andere kijk op de veelal versteende (bestrating, bebouwing en weinig water, groen en schaduw) stads- en dorpskernen. Het plein de Overtuinen is in het door de raad vastgestelde Klimaatadaptatieplan aangewezen als een icoonproject klimaatadaptatie.





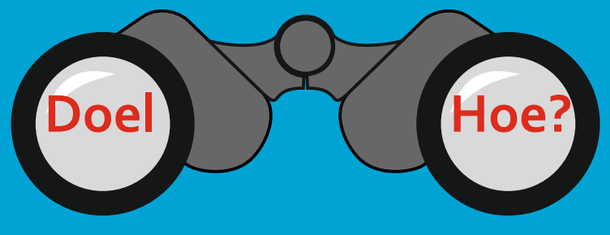
Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.

Doel van deze visie:

1. Het mogelijk maken van diverse woningbouwinitiatieven.
2. Beleving en gebruik van het centrum optimaliseren.
3. Het realiseren van het icoonproject klimaatadaptatie de Overtuinen.

Hoe het doel te bereiken?

Het maken van een visiedocument dat de basis is voor planologische procedures.
De doelen **1, 2 en 3** te realiseren door het maken van een uitvoeringsplan met budgettering. Dit alles met respect naar de bestaande fysieke leefomgeving inclusief beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorische waarde.

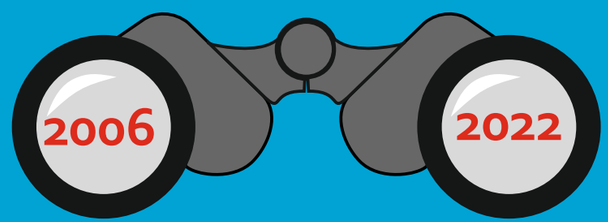


De constateringen in 2006 waren:

Door ongestructureerde ontwikkelingen in het verleden laat de ruimtelijke kwaliteit van het centrum te wensen over.
De (winkel-)voorzieningen blijven achter bij de functie van het centrum.
De supermarkten zijn te klein en ten dele op verkeerde plaatsen gelegen.
Het tekort aan parkeerplaatsen leidt vaak tot een betrekkelijk chaotische situatie.

<u>Waar staan we anno 2022.</u>

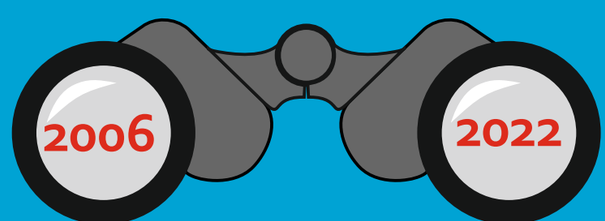
De openbare ruimte is beter gestructureerd door herziene verkeersroutes, voetgangerszone en diverse bouwprojecten.
De (winkel-)voorzieningen blijven echter achter bij de functie van het centrum.
Zuidhorn blijkt een koopcentrum te zijn en geen winkeldorp. De supermarkten zijn nieuw gebouwd en gepositioneerd. Het tekort aan parkeerplaatsen is opgelost door de parkeergarages onder de supermarkten. Er is zelfs een overcapaciteit. Er is echter ook vanuit de zakenkring behoefte aan parkeren op maaiveld niveau..
.



We inventariseren voor de visie wat er in de fysieke leefomgeving aanwezig is. Dit om te ontdekken waar de verschillen en hiaten zitten. De analyse uit de inventarisatie leidt tot conclusies. Die conclusies vormen vervolgens de basis voor de visie, kijk- en denkrichting
In de inventarisatie laten we het centrum van Zuidhorn van bovenaf in kaartmateriaal zien.

Op de volgende pagina's „WAT ZIEN WE HIER? in kaart:

9. Het overzicht van Zuidhorn in zijn geheel
10. Bebouwing en groen in reliëffoto
11. Bebouwing
12. Kernwinkelgebied
13. Bebouwingshoogten
14. Maaiveld niveau verhard oppervlak
15. Bomen met kruinen
16. Laag groen en water
17.Opgave **1, 2 en 3** in kaart



CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT PT
WAT ZIEN WE HIER?

Bebouwing, groen, water en verharding



Ruimtelijke elementen:

BEBOUWING & BOMEN

Vlakke elementen:

Laag groen OPENBAAR & PRIVE & WATER

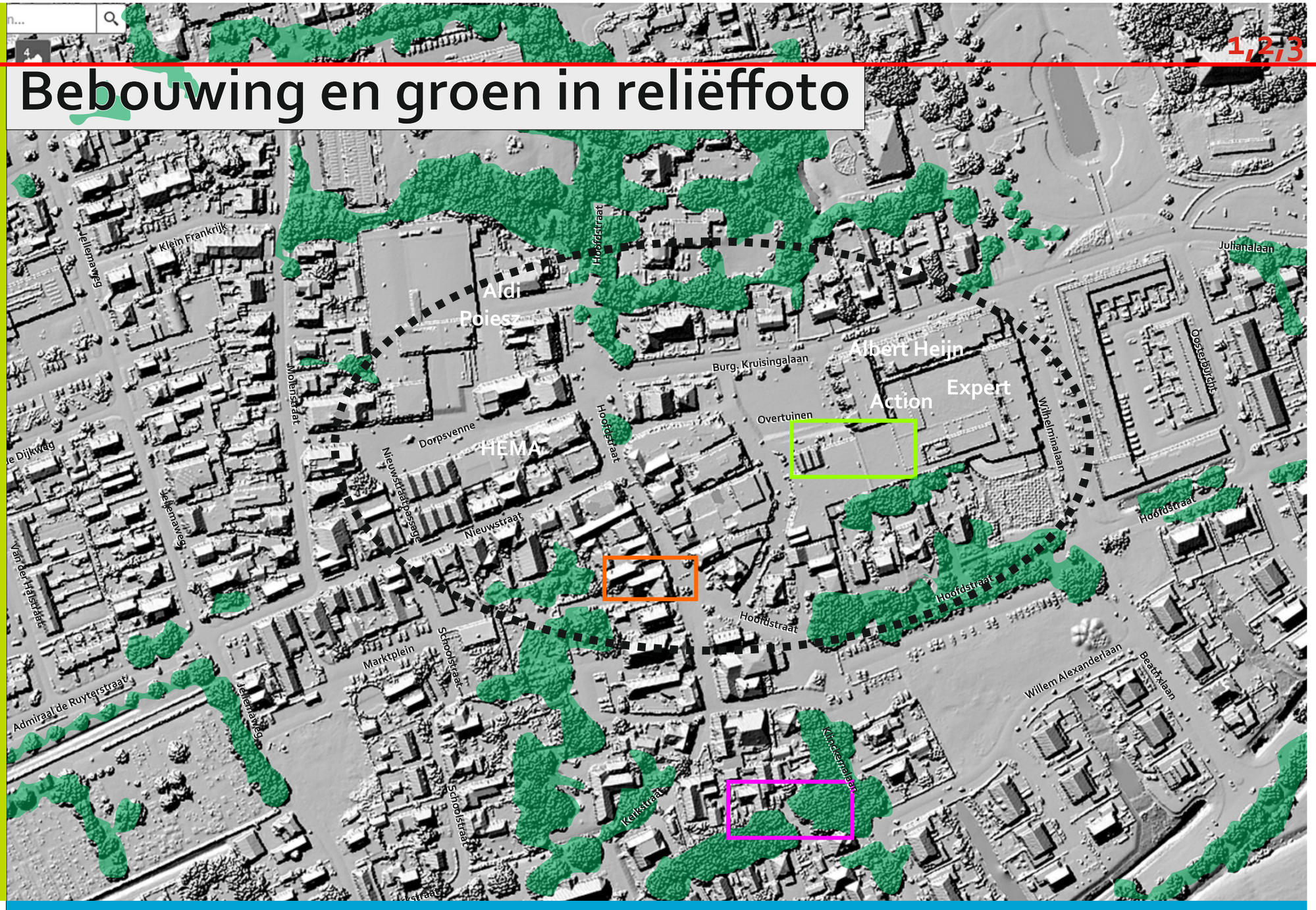
BESTRATING, PARKEREN buiten, VOETGANGERSZONE

Legenda:

- Bebouwing
- Bestrating/parkeren
- Voetgangerszone
- Laag groen
- Bomen
- Water
- Centrumgebied

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
WAT ZIEN WE HIER?

Bebouwing en groen in reliëffoto



BEBOUWING Plat

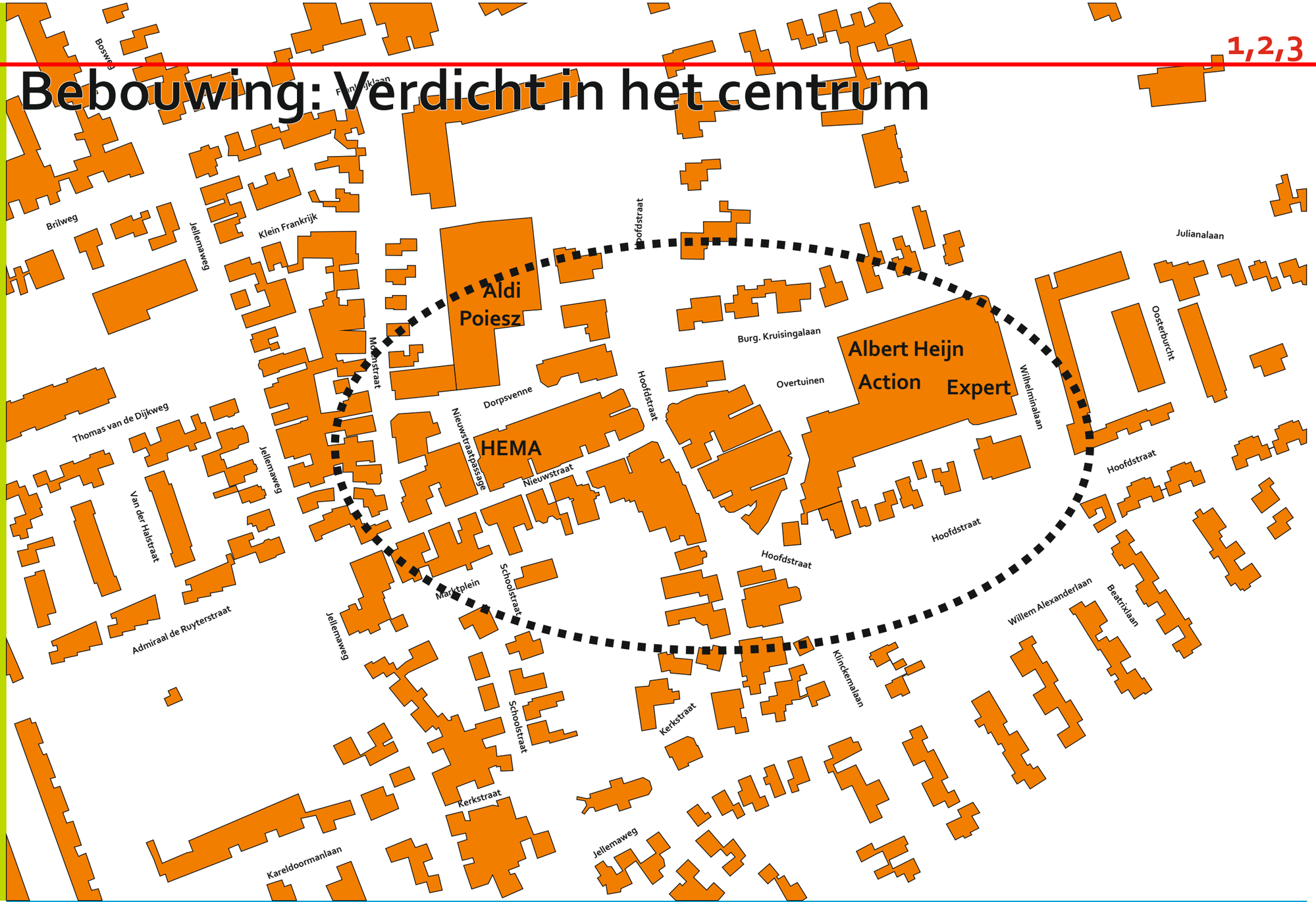
BEBOUWING met kap

BOMEN

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT

WAT ZIEN WE HIER?

Bebouwing: Verdicht in het centrum

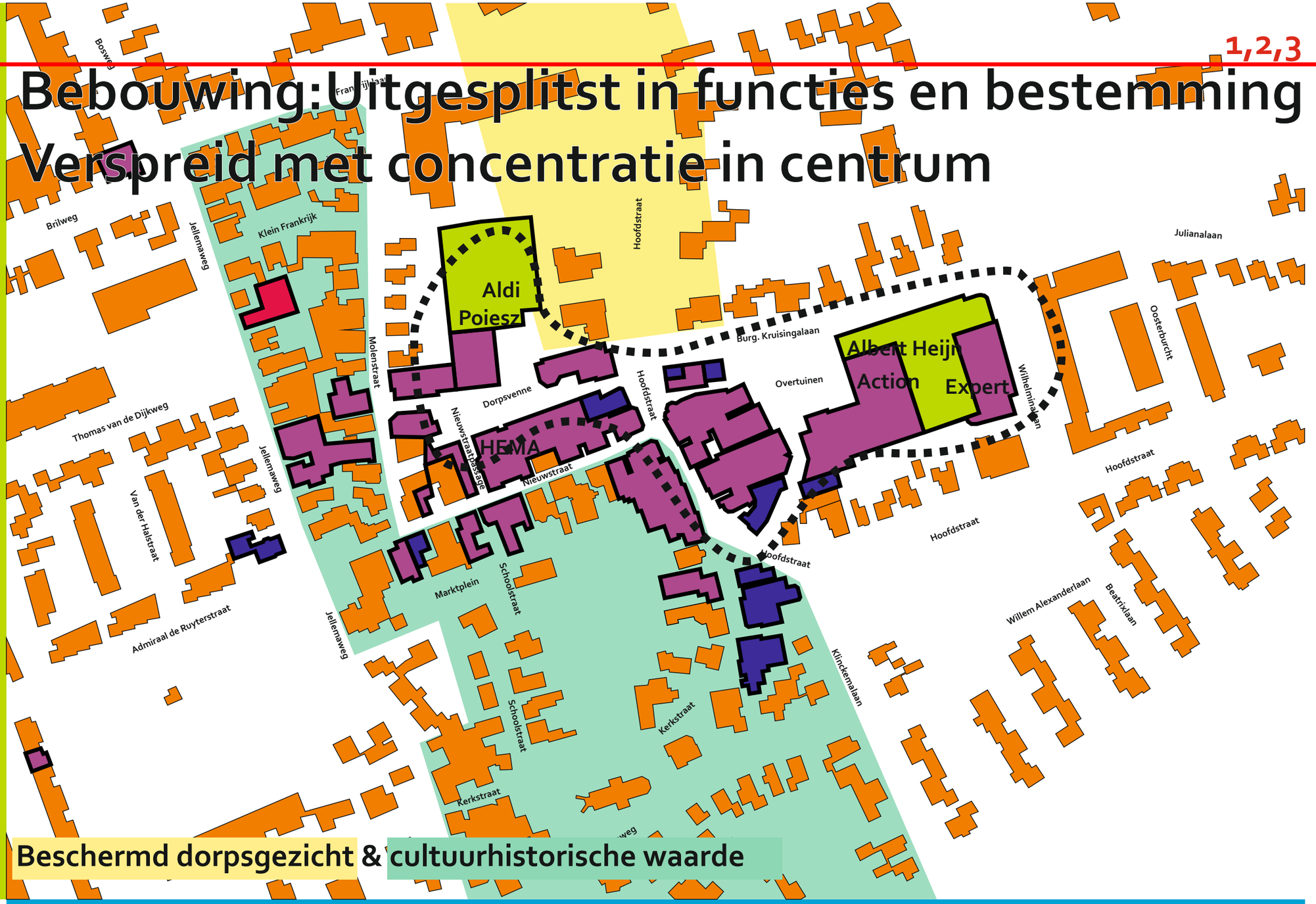


Legenda:

- Bebouwing

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
WAT ZIEN WE HIER?

Bebouwing: Uitgesplitst in functies en bestemming
Verspreid met concentratie in centrum



Beschermd dorpsgezicht & **cultuurhistorische waarde**

Legenda:

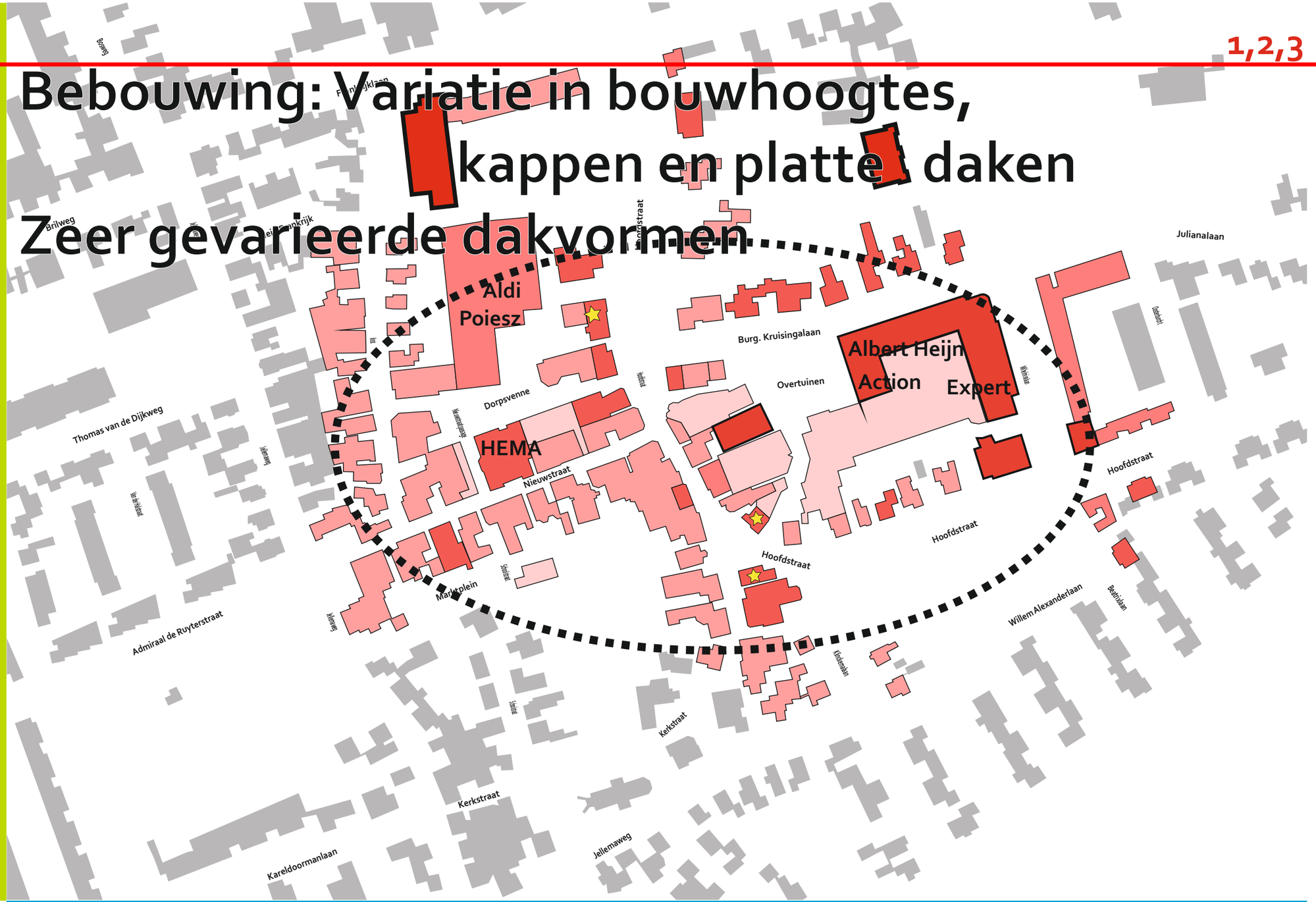
- Bebouwing/wonen
- Detailhandel/dienstverlening
- Supermarkt
- Horeca
- Garagebedrijf
- Kernwinkelgebied

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT

WAT ZIEN WE HIER?

Bebouwing: Variatie in bouwhoogtes, kappen en platte daken

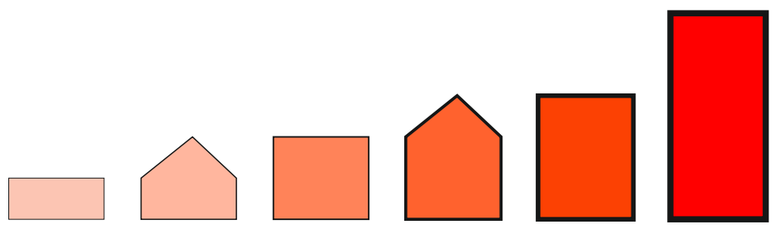
Zeer gevarieerde dakvormen



13

Ruimtelijke elementen:

BEBOUWING

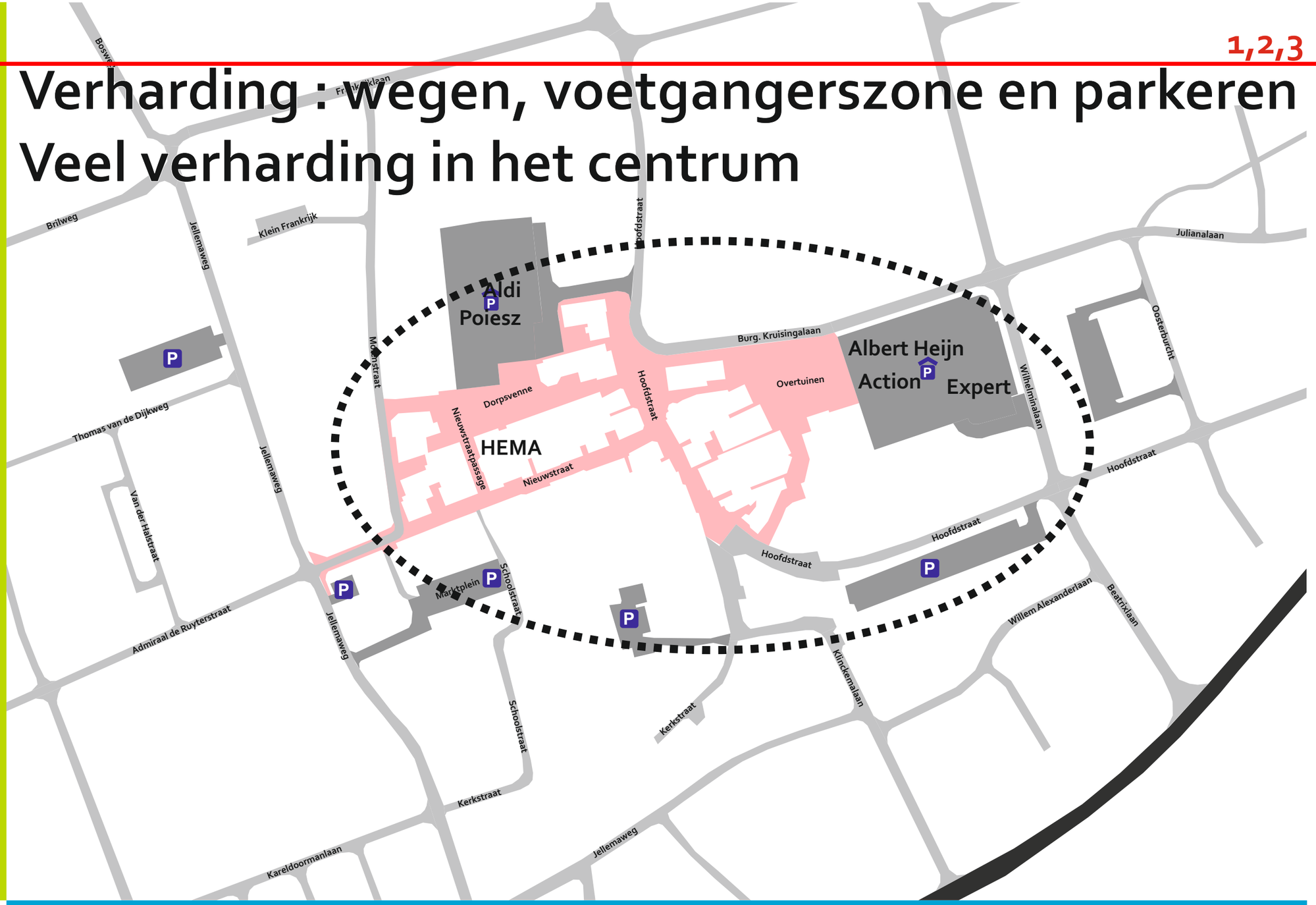


Legenda:

- Eén bouwlaag
- Eén bouwlaag met kap
- Twee bouwlagen
- Twee bouwlagen met kap
- Driebouwlagen
- Vier Bouwlagen en hoger
- Markante architectuur

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
WAT ZIEN WE HIER?

Verharding : wegen, voetgangerszone en parkeren
Veel verharding in het centrum



Vlakke elementen:

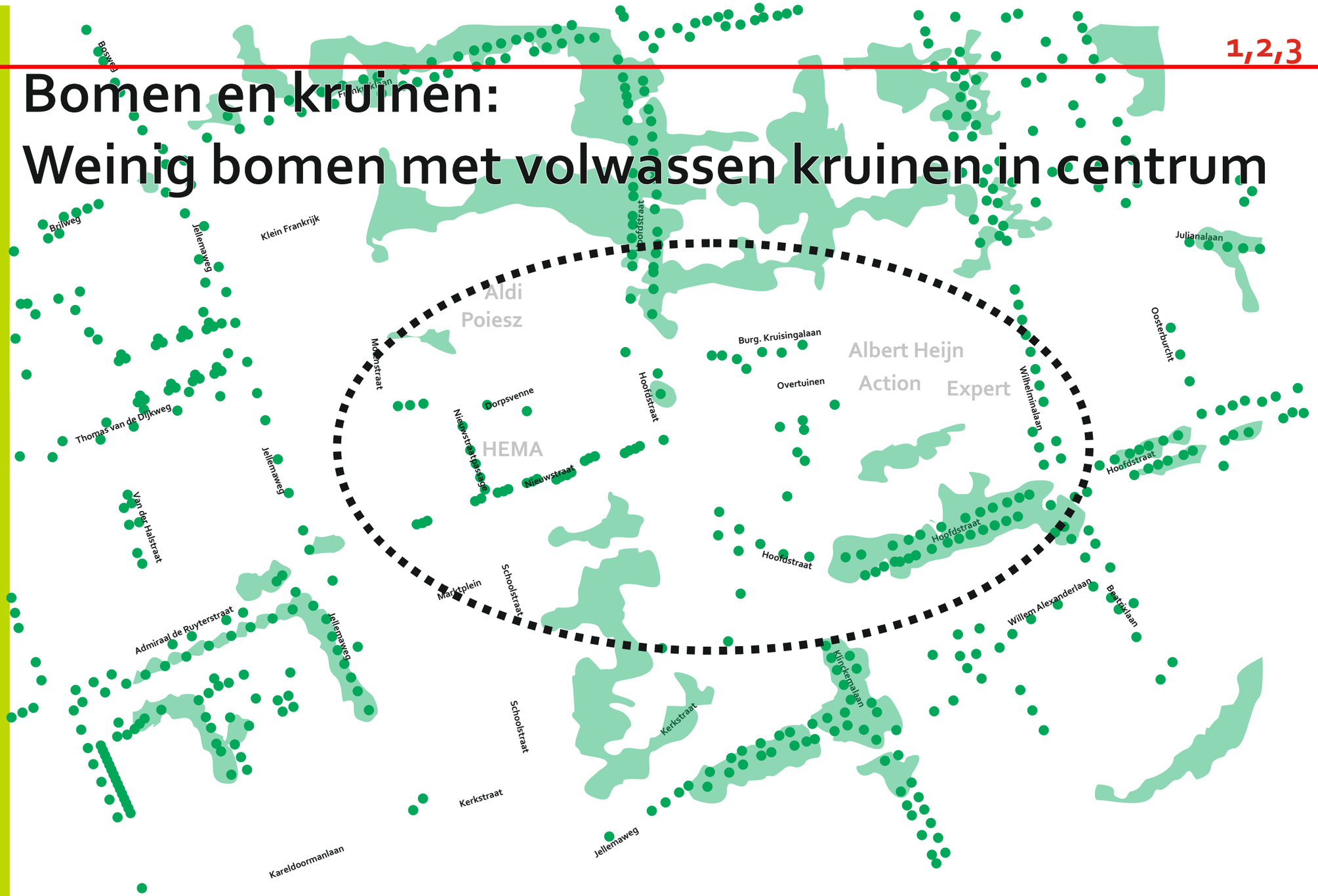
BESTRATING, PARKEREN buiten, VOETGANGERSZONE

Legenda:

- Bestrating/parkeren
- Voetgangerszone
- Parkeergarages
- Parkeren openbare ruimte

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
WAT ZIEN WE HIER?

Bomen en kruinen:
Weinig bomen met volwassen kruinen in centrum



Ruimtelijke elementen:

BOMEN



Legenda:

- Bomen

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
WAT ZIEN WE HIER?

Laag groen en water:
Weinig laag groen en geen water in het centrum



16

Vlakke elementen:

Laag groen OPENBAAR & PRIVE & WATER

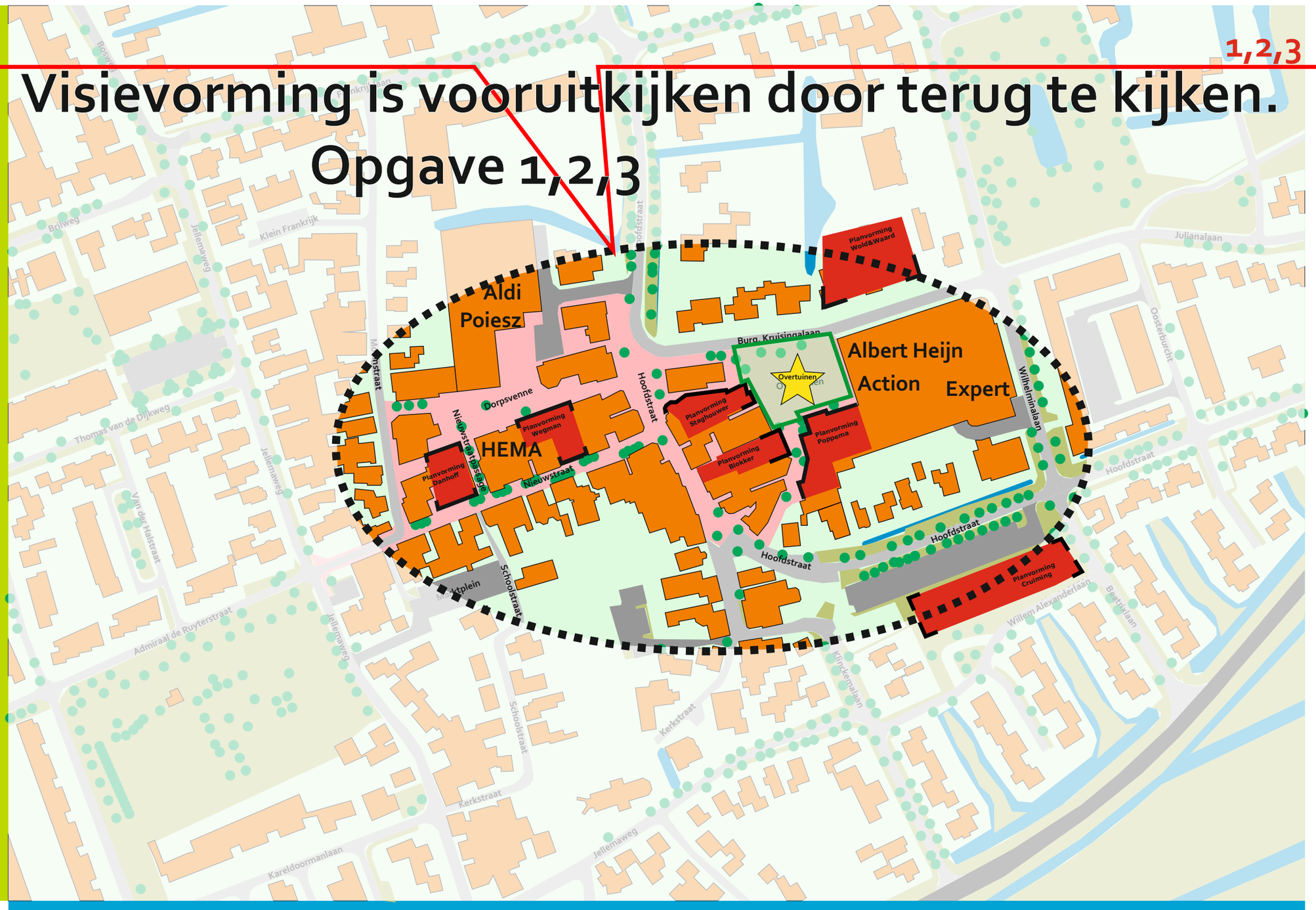
Legenda:

- Laag groen
- Water

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
OPGAVE 1,2,3 in kaart

Visievorming is vooruitkijken door terug te kijken.

Opgave 1,2,3

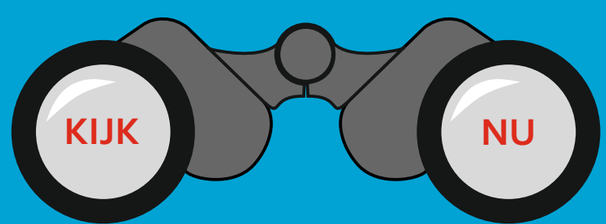


1. Diverse woningbouwinitiatieven.
2. Beleving en gebruik van het centrum optimaliseren.
3. Icoonproject klimaatadaptatie de Overtuinen.

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
ANALYSE

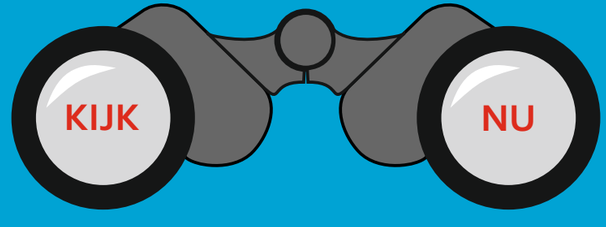
Op basis van wat we in beeld zien, gehoord hebben op de inloopmiddagen en -avond, dorpssafari (georganiseerd door team EZ met ondernemers centrum Zuidhorn) en eigen interne bevindingen komen we tot de volgende constateringen:

-Het bestemmingsplan is conserverend en zet ontwikkelingen op slot.
-Het centrum kent diverse bebouwingstypologieën in zowel volume als hoogte en dakvorm.
-Winkelbestand (teruglopend) verspreid over centrum en aanloopstraten.
-Markt is prominent op Overtuinen geplaatst met enkel één dagdeel bezetting.
-Het centrum heeft weinig kunstuitingen.
-Verkeerssysteem werkt, maar is niet helder genoeg voor diverse gebruikers. Op detail vraagt het om aanpassingen.
-Parkeren t.b.v. woningbouwinitiatieven is veelal niet realiseerbaar op eigen terrein.
-Pleinen zijn niet verbonden, er is geen relatie en daardoor is oriënteren in en om het centrum erg moeilijk. Er mist een rode draad.
-Pleinen in de zomer zijn erg warm.



CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
CONCLUSIES

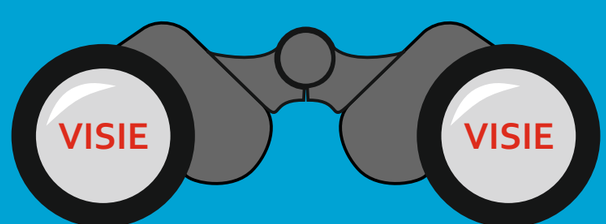
Het centrum van Zuidhorn verdraagt enige toevoeging aan woningbouw. Hiermee wordt voldaan aan een woningbehoefte, passend in de Woonvisie. Ook realiseert bebouwing een stedenbouwkundige afronding van de pleinvorming. De rode draad in het centrum wordt gemist door de stenige omgeving. Het centrum wordt ook als onsamenhangend ervaren door de diverse uitstraling en onvoldoende afwisseling met „zachte" vormen als bomen, struiken, waterelementen en eventuele vrije vormen van kunstuitingen. Een gezellige en prettige omgeving wordt over het algemeen niet ervaren. Dat "harde" beeld is alleen te overspelen door stevige „zachtere" vormen. Deze moeten een verbindende factor vormen om eenheid in het centrum te creëren. Alleen dan kan het effect hebben op een prettige verblijfssfeer. Dat betekent veel meer groen- en waterelementen en veel minder verharding. Hierin hanteren we de doelstelling dat algemeen belang boven deelbelang gaat.



Een visie is een kijk- en/of denkrichting waar je heen wilt met je ontwikkelingen. Een visie bevat beeldvormen op hoofdlijnen, het is nog geen ontwerp en nog geen uitvoeringsplan. Het is de zoektocht naar het ontrafelen van een kluwen van dilemma's door de steeds veranderende samenleving en haar fysieke leefomgeving.

VISIE.

1. Woningbouwinitiatieven die nu niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan krijgen ruimte in bouwmogelijkheden, zodat er kan worden voorzien in een woningbehoefte. Dit mede door de ongebruikte parkeerplekken in de parkeergarages ter beschikking te stellen voor deze nieuwe woningen. Ontwikkelingen tonen respect naar de bestaande omgeving met haar variatie in typologie, maat en schaal. Het dringt zich niet op aan de omgeving en houdt rekening met goede beeldtaal, vorm, kleur, materiaal en detaillering uit de directe omgevingsarchitectuur. Daarnaast wordt het beschermd dorpsgezicht en de cultuurhistorische waarde gerespecteerd.
Voor detailhandellocaties buiten het kernwinkelgebied zijn er mogelijkheden gecreëerd tot verplaatsing naar het kernwinkelgebied. Hiermee benutten we locaties in het centrum effectief en efficiënt en zorgen daarmee voor een toekomstbestendig centrum. De Nieuwstraat valt buiten het kernwinkelgebied en wordt geleidelijk getransformeerd naar defunctie wonen.



CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
VISIE

2. Er zijn diverse groen – en waterstructuren aangelegd, die gecombineerd met kunstuitingen en aanpassingen aan het verharde oppervlak een robuuste drager vormen, die door het hele centrum voelbaar is. Voor bewoners, ondernemers en markt is rekening gehouden met zichtbaarheid, bereikbaarheid en bevoorrading. Daarbij is het algemeen belang boven deelbelangen gesteld. Werkzaamheden verbonden aan de diverse woningbouwinitiatieven, waar mogelijk herzien van verkeerssituaties, optimaliseren van groen en water hebben er voor gezorgd dat er een nieuwe sfeer en beleving ontstaat voor de thema's wonen, werken, winkelen, verblijven, bewegen, sporten, kunst, gezondheid en vermaak.



















.... leuke dingen doen en zien...

3. Het icoonproject „Klimaatadaptatie de Overtuinen“ is onderdeel van het ruimtelijk ontwerp en uitvoeringsplan : een groene oase, met veel schaduw, verkoeling en weinig verharding. Een plek om te verblijven, te spelen, te bewegen en samen te zijn.





VISIE VISIE Groene oase in de midden

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
VISIE RUIMTELIJK ONTWERP



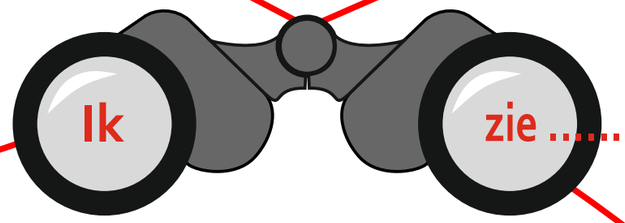
1. Ruimte in functie en bebouwingsregels woningbouwinitiatieven.
Behoud van **Beschermd dorpsgezicht** & **cultuurhistorische waarde**

2. Beleving en gebruik van het centrum optimaliseren.
Tevens het kernwinkelgebied, de Overtuinen, de Dorpsvenne en de Hoofdstaat. Aanpassing verkeerskundige situaties.

3. Icoonproject klimaatadaptatie de Overtuinen.

Overtuinen

CENTRUMVISIE ZUIDHORN
CONCEPT
SLOT



De in de visie genoemde uitgangspunten worden na de vaststelling van de visie uitgewerkt in een uitvoeringsplan met budgettering en fasering.

Ubo bezuijen
Leo Dop
Douwe van der Laan
Femke Roodbergen
20221208ZH