Leyten

Gemeente Tynaarlo
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5
9480 AA VRIES

Retouradres: Postbus 304 3000 AH Rotterdam

Rotterdam, 16 januari 2014

Betreft: Voorgenomen besluit m.b.t. verplaatsing AH supermarkt

Geacht College,

Eind 2009 hebben de gemeente Tynaarlo, ZOV en Leyten overeenstemming bereikt over het te realiseren metrage winkeloppervlak (3.000 m2) op de PBH. Dit metrage was uitgangspunt voor het stedenbouwkundig kader van de Zwarte Hond d.d. 8 maart 2011. Eind 2011 hebben 4 architectenbureaus, welke gemeente en Leyten gezamenlijk hebben geselecteerd, hun planvisie op de voorzijde/ traverse gepresenteerd. In samenwerking tussen de gemeente Tynaarlo en de VOF jaarmarkt Zuidlaren is op basis van deze planvisies gekozen voor de planvisie van Geesink Weusten Architecten. Uitgangspunt voor deze planvisie waren de randvoorwaarden conform het stedenbouwkundig kader van de Zwarte Hond d.d. 8 maart 2011 (niet vastgesteld in de Raad, wel uitgangspunt voor het College). Gedurende het hele jaar 2012 is de planvisie van Geesink Weusten Architecten in overleg met de gemeente en op basis van de input van belanghebbenden middels meerdere Co-Design sessies, aangescherpt tot het aangescherpte stedenbouwkundige concept van Geesink Weusten d.d. 6 februari 2013.

Op basis van het functionele programma, zoals gehanteerd in het aangescherpte stedenbouwkundige concept d.d. 6 februari 2013 (o.a. 3.000 m2 winkeloppervlak), hebben de gemeente en Leyten intensief en langdurig onderhandeld over de waarde van de met erfpacht belaste grond. Eind 2013 hebben gemeente en de VOF op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de tekst van de "anterieure overeenkomt" en de "koopovereenkomst grondverkoop erfpacht" en de waarde van deze grond.

ROTTERDAM
Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam
T 010 436 40 33
F 010 436 62 25

DRACHTEN
Kraaiheide 15
9202 PC Drachten
T 0512 546 028
F 0512 540 264

www.leyten.nl

V.O.F. Jaarmarkt Zuidlaren
B.t.w. NL8175.20.612.B01
K.v.K. 24408482

Op 7 januari jl. heeft het College een standpunt (voorgenomen besluit) ingenomen met betrekking tot het verzoek van Ahold om medewerking te verlenen aan verplaatsing van de AH supermarkt naar de voorzijde PBH. Het voorgenomen besluit omvat het planologisch mogelijk willen maken van de verplaatsing van de AH supermarkt naar de voorzijde van de PBH en een uitbreiding van het metrage van de AH supermarkt met 1.000 m2 wvo. Het College heeft zich hierbij met name gebaseerd op het rapport van Broekhuis Rijs Advisering.

Pas achteraf, nadat het besluit was genomen en naar buiten was gecommuniceerd, is de VOF Jaarmarkt hierover geïnformeerd. De VOF is, "voorzichtig uitgedrukt", zeer teleurgesteld en verbaasd over deze gang van zaken.

De VOF is met name teleurgesteld dat de resultante van een zorgvuldig proces van jaren zonder overleg of betrokkenheid van de VOF terzijde wordt gelegd en dat de VOF niet direct is betrokken bij de totstandkoming van het voorgenomen besluit. Ook is de VOF van mening dat de distributieve berekening van Broekhuis Rijs Advisering te strikt is toegepast. Het rapport geeft met betrekking tot de dagelijkse sector expliciet aan dat "wanneer alle randvoorwaarden prima zijn vervuld (met name parkeren), zit hier nog enige extra ruimte in de markt". Deze extra ruimte in de dagelijkse sector zou prima aangewend kunnen worden voor aanvullende winkels op de PBH. Overigens moet de genoemde 1.300 m2 wvo uitbreidingsruimte bij een binding van 90 %, volgens de VOF overigens 1.500 m2 wvo zijn, waardoor er in de dagelijkse sector (ten opzichte van de genoemde uitbreidingsruimte van 1.200 m2 wvo) 300 m2 wvo extra uitbreidingsruimte aanwezig is. Het expliciet uitsluiten van formules (Etos en Gall & Gall) is ongebruikelijk en juridisch niet te handhaven.

De VOF is van mening dat het eenzijdig aanpassen van het functionele programma door de gemeente niet past binnen de afspraken zoals vastgelegd in de concept koopovereenkomst. Weliswaar is een verrekenschema overeengekomen, maar de uitgangspunten uit het schema zijn gebaseerd op een programma met 2.500 m2 supermarkt en 500 m2 winkels, waarover binnen de stuurgroep overeenstemming was.

Binnen de stuurgroep bestond overeenstemming over de concept koopovereenkomst. Ten opzicht van de afspraken uit de concept koopovereenkomst heeft het College met het nu ingenomen standpunt, het metrage supermarkt/ winkels eenzijdig verlaagd. Hiermee neemt het deficit van de VOF, wat al extreem hoog was, nog eens met minimaal € 1,2 mln. toe.

Leyten

Daarom stelt de VOF voor om na goedkeuring van het voorgenomen besluit door de Raad het nieuwe functioneel programma vast te stellen (incl. alternatieve invulling bepalen voor de vervallen winkelmeters) en dan in gezamenlijk overleg te bezien hoe het nu ontstane financiële tekort van € 1,2 mln. te compenseren. De VOF verwacht hierbij een positieve inzet van de gemeente om een medisch cluster op de PBH te kunnen realiseren en dat de gemeente niet meewerkt een bestemmingsplanwijzigingen die een medisch cluster elders in de gemeente mogelijk zouden maken.

Tevens lijkt het ons zeer zinvol om de gemeenteraad een oordeel te laten geven over het resterende programma. Volgens uitspraak in de laatste stuurgroep d.d. 9 januari, staat het overige programma, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig kader van de Zwarte Hond voor het College niet ter discussie.

Met betrekking tot het standpunt van de Zuidlaarder Ondernemers Vereniging (ZOV) en Klankbordgroep (KBG) is de VOF van mening dat deze te veel wordt gedomineerd door een kleine groep notoire tegenstanders die deels uit eigen belang acteren. De besluitvorming van de ZOV is discutabel. Het huidige standpunt van de ZOV is in eerste instantie door de ALV afgewezen en pas in tweede instantie aangenomen, nadat de afgelopen jaren al twee keer eerder het standpunt was herzien. Wij krijgen overigens signalen dat er wel degelijk winkeliers zijn die voorstander zijn van winkels op de PBH. De KBG doet voorkomen alsof er sprake is van unanimiteit, terwijl er signalen zijn dat dit absoluut niet het geval is. De handtekeningen actie van Hans Hendrikse toont aan dat winkels op de PBH voor een zeer grote groep consumenten geen probleem is.

Met vriendelijke groet,
Namens V.O.F. Jaarmarkt Zuidlaren

H.J. van den Berg
Directeur