

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

van de gemeente Tynaarlo

Postbus 5

9480 AA Vries

Zuidlaren, 16 januari 2014

Geacht College,

Naar aanleiding van uw uitnodiging d.d. 7 januari jl. om voor 17 januari 2014 te reageren op uw voorgenomen besluit over de verplaatsing van de AH supermarkt naar de voorzijde van het voormalige PBH-complex doet de Klankbordgroep Zuidlaren u onderstaand advies met toelichting toekomen.

ADVIES KLANKBORDGROEP ZUIDLAREN

Samenvatting, voor de uitgebreide reactie van de Klankbordgroep en onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve en overige argumenten van de Klankbordgroep wordt verwezen naar de pagina's 3 en verder.

De Klankbordgroep Zuidlaren heeft in twee plenaire bijeenkomsten uitvoerig gesproken over het voorgenomen besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 7 januari 2014 over verplaatsing van de AH supermarkt naar de voorzijde van de PBH.

Zoals bekend heeft de Klankbordgroep in haar advies d.d. 2 juli 2013 afwijzend geadviseerd op de ontwikkeling van extra bestemmingsplan capaciteit op de voorzijde van de PBH.

De Klankbordgroep heeft de overwegingen van het College over verplaatsing van de AH supermarkt naar de voorzijde van de PBH nadrukkelijk bediscussieerd.

De Klankbordgroep is tot het volgende advies gekomen.

De klankbordgroep adviseert het College van Burgemeester en Wethouders ten zeerste af te zien van het voornemen over verplaatsing van de AH supermarkt naar de voorzijde van de PBH.

De Klankbordgroep baseert haar advies op de **volgende overwegingen** :

- 1. Kwalitatief**
 - a. Met de verplaatsing van AH uit het winkellint aan de Stationsweg wordt de structuur van het winkellint ernstig en blijvend verstoord. Gelet op de sterke huidige structuur van het winkellint (het DNA), waar iedereen het over eens is, is de verplaatsing van een belangrijke publiekstrekker als de AH supermarkt een ernstige aantasting van de structuur, hetgeen met de vestiging van een subtrekker niet wordt gecompenseerd.**
 - b. Door vestiging van de AH supermarkt aan de voorzijde van de PBH ontstaat er een concentratie van publiekstrekkingen (AH en Jumbo) rond de grote Brink, waardoor de levendigheid in het winkellint zich voor een groot deel zal verplaatsen naar de Brink.**

- c. De aanwezigheid van de twee genoemde grote publiekstrekkingen rond de Brink zal grote invloed hebben op het gebruik van de Brink. Gevreesd moet worden voor een sterk verhoogde parkeerdruk op de Brink door de beide supermarkten bezoekende klanten. Immers de Brink ligt alsdan tussen de beide supermarkten in. Het in het gewijzigde Brinkenplan 3.0 beoogde z.g. `slijtpad` op de Brink zal in die zin faciliterend werken.
- d. De forse toename van de verkeersstromen, de aanwezigheid van de bushaltes en fietspad in combinatie met overstekend winkelend publiek vormen een niet te onderschatten veiligheidsrisico in de omgeving van de Brink.

2. Kwantitatief

- a. Extra vierkante meters voor de detailhandel op de voorzijde van de PBH is overbodig omdat het huidige bestemmingsplan meer dan voldoende mogelijkheden biedt om aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen.
- b. Uitbreiding van de detailhandelscapaciteit op de voorzijde van de PBH leidt tot meer winkelruimte dan de markt kan verdragen hetgeen leidt tot afbrokkeling van het winkellint aan de Stationsweg en tot leegstand.

3. Overig

- a. Dat de AH supermarkt moet uitbreiden tot een volwaardige en gelijkwaardige supermarkt zoals de Jumbo wordt onderschreven, doch de conclusie dat uitbreiding op de huidige locatie of elders in het lint niet mogelijk zou zijn, lijkt sterk op een vooraf door AH gewenste uitkomst. Het College stelt zelf in haar brief d.d. 7 januari jl. aan de Raad dat het lijkt dat in theorie de uitbreiding van de AH supermarkt op de huidige locatie inpasbaar is, doch praktisch niet realiseerbaar vanwege de negatieve grondexploitatie. De grondexploitatie lijkt een afweging voor de grondeigenaren en niet voor het College.
- b. De voorwaarden die het College van plan is te realiseren lijken boterzacht en mogelijk juridisch niet haalbaar. Een contract afsluiten met Ahold/AH over de vestiging van een sterke `subtrekker` of welke detaillist dan ook, zal afhankelijk zijn van de medewerking van de verhuurder van het AH-pand. Ook de exclusieve toekenning van detailhandelscapaciteit op de voorzijde van de PBH aan Ahold/AH is zeer aanvechtbaar.
- c. Het ontbreken van een totaal visie op de inrichting van de voorzijde van de PBH is onaanvaardbaar. Immers de beoogde 2000 vierkante meter t.b.v. detailhandel betreft slechts een klein deel van de totale voorzijde van de PBH en besluitvorming daarover is zeer prematuur.

1. Inleiding

Bij brief van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 december 2013 is de Klankbordgroep (hier na te noemen KBG) uitgenodigd te reageren op het voorgenomen besluit van het college betreffende het verzoek van Ahold d.d. 11 oktober 2013 over verplaatsing van de AH supermarkt van de Stationsweg naar de voorzijde van het voormalig PBH complex.

Op 7 januari 2014 is de KBG zowel mondeling, tijdens een bijeenkomst met de wethouders H. de Graaf en H. Berends, als schriftelijk in kennis gesteld van het voorgenomen besluit van het College d.m.v. een brief d.d. 7 januari 2014 aan de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo.

De KBG trekt de volgende conclusies uit de brief d.d. 7 januari 2014 van het College :

- a. Het College onderschrijft de berekeningen en de bevindingen van Broekhuis Rijs Advisering
- b. In theorie lijkt, met in achtname van de in de brief genoemde uitgangspunten een uitgebreide AH op de huidige locatie ruimtelijk inpasbaar, echter is dit praktisch vanwege een negatieve grondexploitatie niet realiseerbaar.
- c. Het College is van mening dat de gewenste uitbreiding van de AH supermarkt op de huidige locatie, of op een andere plek in het winkellint geen reële optie is en dat de voorzijde van het PBH-complex een goed alternatief is.
- d. Het College staat geen verdere uitbreiding van detailhandel op de voorzijde van de PBH toe, zowel niet in het dagelijkse segment, als ook niet in het niet dagelijkse segment. Uitbreiding mag slechts plaatsvinden in het huidige winkelgebied.
- e. Het College wil met Ahold/AH een contract sluiten waarin wordt vastgelegd dat zich op de huidige AH locatie een z.g. subtrekker vestigt in het niet dagelijkse segment.

2. Reactie KBG

Het advies van de KBG is gericht op de volgende punten :

- a. **Kwalitatief** :In haar adviesrapportage d.d. juli 2013 heeft de KBG op bladzijde 15 en 16 onder de noemer 'kwalitatief' o.a. aangegeven dat de KBG de ontwikkeling van extra bestemmingsplancapaciteit ten behoeve van centrumvoorzieningen buiten het bestaande winkellint c.q. op de voorzijde van de PBH afwijst, vanwege een te verwachten sterk structuurverstorend effect.

Nu het College het voorgenomen besluit om de uitbreiding van de AH supermarkt op de voorzijde van het PBH terrein mogelijk te maken wil de KBG uitgebreider ingaan op het aspect 'kwalitatief'

Er bestaat geen verschil van mening over de sterke structuur van het winkellint aan de Stationsweg. Zowel voor ondernemers als voor het winkelend publiek is Zuidlaren zeer aantrekkelijk . De geringe leegstand in Zuidlaren is hier een bewijs van! De KBG heeft het DNA van Zuidlaren als volgt omschreven : grote verscheidenheid in architectuur, lage bouwhoogtes, variërend van een tot twee bouwlagen met kap, telkens verspringende rooilijnen en in het straat profiel steeds terugkerende doorkijken naar de achterliggende brinken, een vitaal en veelzijdig aanbod van winkel- en horecavoorzieningen, veel groen (bomen, lanen en brinken), een sobere natuurlijke en dorpse vormgeving van de in het dorp aanwezige publieke ruimte.

De KBG is van mening dat met het mogelijke vertrek van de AH supermarkt uit het winkellint een begin wordt gemaakt met het verzwakken van de structuur. Immers door het verplaatsen van AH naar de voorzijde van de PBH wordt een groot klantenpotentieel weggezogen uit het centrum van het winkellint. Dit heeft negatieve gevolgen voor de winkeliers in de omgeving van de huidige AH locatie. Er zal bij de winkeliers behoefte ontstaan zich eveneens op de voorzijde van de PBH te vestigen. Er worden nu reeds dergelijke geluiden door de KBG opgevangen.

Een z.g. subtrekker is in de ogen van de KBG geen alternatief voor een supermarkt waar mensen dagelijks hun boodschappen doen. Het is uit onderzoeken bekend dat supermarktklanten veelal tegelijkertijd winkels in de directe omgeving bezoeken, hetgeen bij discounters en overige winkels veel minder het geval is.

De gevolgen zijn voorspelbaar : meer leegstand in het winkellint, afnemende aantrekkelijkheid van Zuidlaren als winkel- en uitgaansgebied.

Ook zorgt een supermarkt als AH voor meer continuïteit dan een subtrekker, die veel gevoeliger is voor wisselende marktomstandigheden.

De KBG is van mening dat het College met haar voorgenomen besluit de deur opent naar zeer negatieve en onomkeerbare ontwikkelingen in het winkellint.

De Klankbordgroep constateert dat het College niet consistent is in haar redenering en argumenten. In een persbericht van 13 april 2012 schrijft het College m.b.t. het centrum van Vries :

‘De supermarkt is in Vries de grote trekker van het winkelende publiek. Normaal gesproken profiteren winkels die vlakbij de supermarkt staan daarvan mee. In Vries liggen de winkels verspreid door het hele dorp. Zij profiteren daardoor niet optimaal van de trekkracht van de supermarkt. Bovendien is het publiek geneigd om naar een winkelcentrum te gaan waar de winkels wel dicht bij elkaar liggen. Het streven in Vries is nu om een compact, compleet en comfortabel centrum te maken. Ondernemers die nu verspreid door het dorp zitten, zouden een winkelpand moeten kunnen krijgen rondom de supermarkt’.

Gelet op het vorenstaande is het voor de KBG dan ook onbegrijpelijk dat het College nu kennelijk afwijkt van haar eigen beleid!

Daarbij komt dat de KBG

er geen vertrouwen in heeft dat de voorwaarden die het College aan de verplaatsing van de AH supermarkt verbindt houdbaar zijn en de door de KBG geschetste ontwikkelingen zal tegenhouden. De KBG vindt de voorwaarden (uitsluitend detailhandelruimte voor AH, aantrekken subtrekker) boterzacht.

b. Kwantitatief

Extra vierkante meters voor de detailhandel is volgens de Klankbordgroep overbodig en zal leiden tot leegstand in het winkellint aan de Stationsweg.

Het College baseert zich op de berekeningen van Broekhuis Rijs Advisering.

Broekhuis Rijs stelt dat er in de dagelijkse sector ruimte in de markt aanwezig is voor uitbreiding van het aanbod met ca. 1200 m2 en in de niet-dagelijkse sector ruimte voor een toevoeging van 1000 m2. Totaal **2200 m2**.

Zuidlaren kent momenteel een winkelvloeroppervlak van ca. 9000 m². Een uitbreiding met 2200 m² leidt tot een groei van bijna 25%!

Naar schatting biedt het huidige bestemmingsplan de ruimte om het winkelaanbod met 4000 m² tot 5000 m² uit te breiden, het gaat om de z.g. restcapaciteit of stille capaciteit. Hiermee wordt bedoeld de eventuele uitbreiding van bestaande winkels (vgl. Jumbo en Kruidvat) of veranderingen door functiewisseling en transformatie van substantiële omvang. Voorbeelden locatie Roelfsema, ING/Blokker, oude Kruidvatpand, pand Henk ten Hoor, project `Leenman`.

In de expertmeeting van 17 januari 2013 is aangegeven dat de ontwikkeling van een aantal van deze locaties leidt tot een toename van het winkelvloeroppervlak met **2300 m²**, een overstijging van de door Broekhuis Rijs berekende maximale uitbreidingscapaciteit. **Daarmee vervalt de conclusie van Broekhuis Rijs voor de verplaatsing van AH naar de voorzijde van de PBH.**

De Klankbordgroep hecht eraan de volgens haar te voorziene effecten van de uitbreiding van de bestemmingsplan capaciteit t.b.v. de AH supermarkt op de PBH in beeld te brengen.

Broekhuis Rijs spreekt over een AH vloeroppervlak van 1500 m² tot 2000 m². Ten behoeve van de berekeningen hanteert de Klankbordgroep 1750 m².

Dit leidt tot de volgende rekensom :

Concrete uitbreidingen binnen het winkellint aan de Stationsweg : 2300 m²

Vestiging AH supermarkt voorzijde PBH : 1750 m²

Totaal 4050 m²!!

Betekent dat het huidige winkelaanbod met 45% wordt uitgebreid en de door Broekhuis Rijs berekende maximale uitbreidingscapaciteit (2200 m²) wordt met 1850 m², is 84% overschreden!!

De effecten laten zich gemakkelijk raden :

- a. (Her)Ontwikkeling van locaties in het winkellint raken gefrustreerd
- b. Ontstaan van lege plekken, met als gevolg verpaupering
- c. Bestaande ondernemers lijden vermogensverlies
- d. De maatschappelijke kosten voor het beheersen van de verpaupering nemen toe

Niet onvermeld mogen blijven de ontwikkelingen m.b.t. het internetwinkelen. Niet alleen het aandeel internetwinkelen voor de non food sector neemt toe, maar ook het via het internet bestellen en vervolgens thuis afleveren van de boodschappen zal in de nabije toekomst steeds meer gebeuren. De hoogste baas van Ahold heeft aangegeven dat hij rekening houdt met een toename van 15% t.o.v. de huidige situatie.

De conclusie van de Klankbordgroep is dan ook dat de uitbreiding van bestemmingsplan capaciteit op de voorzijde van de PBH leidt tot een substantiële overschrijding van de door Broekhuis Rijs Advisering berekende maximale uitbreidingscapaciteit met als gevolg het grote gevaar van leegstand!

c. Overig

1. Ahold/AH hebben geruime tijd na kunnen denken over de realisatie van de uitbreiding van de AH supermarkt op de huidige locatie. Uit de informatie die de

Klankbordgroep ter beschikking heeft, krijgt de KBG niet de overtuiging dat al het mogelijke is gedaan om realisatie op de huidige locatie wel mogelijk te maken. Dat architectenbureau Team 4 in zeer korte tijd in opdracht van de ZOV er in slaagt in de buurt te komen van een reële mogelijkheid zegt naar de mening van de KBG veel over het onderzoek verricht door Ahold/AH. Het lijkt erop dat er door Ahold/AH bewust aangestuurd is op de realisatie van de AH supermarkt op de voorzijde van de PBH. Uit commercieel oogpunt volstrekt legitiem, doch gelet op het algemeen belang van het dorp Zuidlaren dient onderzoek naar de mogelijkheid op de huidige locatie of een andere locatie in het winkellint volledig te zijn.

2. De voorwaarden die het College van plan is te realiseren lijken boterzacht en mogelijk juridisch niet haalbaar. Een contract afsluiten met Ahold/AH over de vestiging van een sterke `subtrekker` of welke detaillist dan ook, zal afhankelijk zijn van de medewerking van de verhuurder van het AH pand. Ook de exclusieve toekenning van detailhandelscapaciteit op de voorzijde van de PBH aan Ahold/AH is zeer aanvechtbaar.
3. Het ontbreken van een totaal visie op de inrichting van de voorzijde van de PBH is voor de KBG onbegrijpelijk en onaanvaardbaar. Immers de beoogde 2000 m2 ten behoeve van detailhandel betreft slechts een klein deel van de totale voorzijde van de PBH en besluitvorming daarover is zeer prematuur. Met de uitbreiding van het bestemmingsplan en vestiging van de AH supermarkt wordt een onomkeerbaar proces in gang gezet met alle opgesomde negatieve gevolgen van dien.
4. In het voorgenomen besluit van het College wordt geen aandacht besteed aan het veiligheidsaspect op en rond de Brink. De forse toename van de verkeersstromen (auto's, fietsers, voetgangers), de aanwezigheid van de bushaltes en fietspad in combinatie met overstekend winkelend publiek vormen een niet te onderschatten veiligheidsrisico. Naar de mening van de KBG wegen deze risico's zwaarder dan die voor de Telefoonstraat.

Tot slot : Met het bovenstaande heeft de Klankbordgroep gemeend te moeten reageren op de uitnodiging van het College van Burgemeester en Wethouders van onze gemeente. Het moge duidelijk zijn dat de Klankbordgroep zich zeer grote zorgen maakt en vreest voor een slechte ontwikkeling voor het dorp Zuidlaren en haar inwoners en het bezoekende publiek.

De Klankbordgroep is het College zeer erkentelijk voor de mogelijkheid advies uit te brengen over het eerdergenoemde voorgenomen besluit.

Namens de Klankbordgroep Zuidlaren,

H.Munting

M. van der Heide

