

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Vries

Zuidlaren, 17 januari 2014

Geacht college,

Op 7 januari jl. heeft u ons meegedeeld het voornemen te hebben positief te besluiten t.a.v. het verzoek van Ahold om een nieuwe supermarkt te mogen realiseren op de voorzijde van de locatie van de voormalige PBH.

Het volgende. Het ZOV heeft altijd het lint gezien als de zone waar winkelontwikkelingen gefaciliteerd moeten worden. Dit unieke historische lint van Zuidlaren wordt door de ZOV gezien als een onderscheidend element t.o.v. andere winkelgebieden. Het is het USP van Zuidlaren. De ZOV heeft in 2013 met een overweldigende meerderheid het besluit genomen geen voorstander te zijn van retail ontwikkelingen op locaties buiten het huidige winkellint. De locatie van de PBH wordt in dit kader gezien als een locatie buiten dit lint.

Het ZOV geeft met haar standpunt te kennen de ogen niet te sluiten voor de grote veranderingen die zich al langere tijd, maar de laatste jaren met toenemende snelheid, in de retailwereld afspelen; vergroten van winkelgebieden leidt tot leegstand en verval/verpaupering. Op veel plaatsen wordt momenteel veel maatschappelijk geld ingezet om de gevolgen van ondoordachte groei van winkelruimte op te lossen. De ZOV kiest daarom nadrukkelijk voor bescherming van haar unieke lint.

Het ZOV kan zich dan ook niet vinden in het door u voorgenomen besluit. Zij is van mening dat de bestaande winkelstructuur ernstig zal worden aangetast door verplaatsing. Overigens, dit ter voorkoming van misverstanden, de ZOV onderschrijft de noodzaak om te komen tot twee volwaardige, maar ook gelijkwaardige supermarkten. De ZOV kan zich echter niet vinden in de door u voorgestelde locatie en onderschrijft zeker niet uw aanpak als het gaat om de manier waarop u het onderzoek heeft uitgevoerd waarop u uw voorgenomen besluit baseert.

Ten eerste heeft u de ZOV (als vertegenwoordiger van o.a. de retailondernemers in het lint en daarmee ook van de groep die met de gevolgen wordt opgezadeld van een eventuele verplaatsing van AH) op geen enkele manier betrokken in het traject van onderzoek naar

herhuisvesting van AH in de nabijheid van de huidige locatie. Het ZOV is hierover buitengewoon teleurgesteld.

Uitgaande van twee **gelijkwaardige** full-service supermarkten had bij het vaststellen van criteria ook gekeken kunnen worden naar de situatie van de referentie supermarkt (lees Jumbo). Punten als, parkeergelegenheid op eigen terrein, bevoorrading gescheiden van bezoekers, inpasbaarheid in de omgeving en geen dan wel verdedigbare hinder voor de directe omgeving komen dan in een veel pragmatischer daglicht te staan.

De ZOV heeft in december jl. op verzoek van de verhuurder van het huidige pand van de AH een faciliterende rol vervuld voor het opstellen van een globale studie op de huidige locatie. **Op basis van deze eerste studie kan al een wvo van bijna 1500 m2 worden gerealiseerd en kan op eigen terrein al voorzien worden in het parkeren voor ca.50 auto's.** Dit is veelbelovend en zou de opmaat moeten zijn om gezamenlijk verder onderzoek te doen.

Ten tweede, de berekeningen van BroekhuisRijs Advisering geven aan dat er nog een uitbreidingsruimte voor winkels bestaat van ca. 2200 m2. In het lint zijn ontwikkelingen gaande (Leenman, Roelfsema en ING-Blokker) welke ca. 2300 m2 winkelruimte toevoegen. Het toevoegen van ca. 2000 m2 winkelruimte op de voorzijde van de PBH leidt dus tot een enorme overschrijding van de berekenende uitbreidingsruimte. Deze rekensom wordt niet gemaakt door BroekhuisRijs. De conclusie is dat er dus veel meer winkelruimte wordt toegevoegd dan door Broekhuis wordt berekend.

Een derde reden is dat het invullen met een Action van de huidige AH de bezoeken van kopers in dat deel van het winkelgebied sterk terug zullen lopen. In de expertmeeting van begin 2013 is daar door Trommelen met nadruk op gewezen; in dit kader werd een factor 10 genoemd. E.e.a. zou gebaseerd zijn op wetenschappelijk onderzoek. Omliggende ondernemers zullen geconfronteerd worden met omzetverlies waarbij ontslag van personeel een onontkoombaar gevolg zal zijn.

Een vierde reden is gelegen in de argumentatie t.a.v. van economische uitvoerbaarheid. Wij weten niet beter dat de gemeente van mening is dat de initiatiefnemer daar de verantwoordelijkheid voor draagt. Indien de ZOV hierin mis is horen wij dat graag. De ZOV merkt op dat de gemeente in dit dossier daar anders in zit. Nogmaals, wat zeker is dat een groot aantal ondernemers in het lint de rekening gepresenteerd krijgt zowel door omzetverlies en het in waarde verminderen van hun pand. Voor veel mensen is dit hun pensioen. Deze consequentie had dan ook betrokken moeten worden in de financiële afweging.

Een vijfde reden ligt in het feit dat een positief besluit over het nu voorliggende collegevoorstel er voor zal zorgen dat er langjarig onduidelijkheid over de toekomst van het centrum zal ontstaan. Er zijn grote procedurele stappen te zetten, waarvan de uitkomst alles behalve zeker is. Dit zal het vertrouwen van ondernemers en vastgoedeigenaren sterk onder druk zetten. Dit terwijl vertrouwen een voorwaarde is om in deze tijd ontwikkelingen van de grond te krijgen. Dit vertrouwen kan voor Zuidlaren worden gegenereerd door een koers uit te zetten die als uitgangspunt heeft de versterking van de bestaande, unieke, winkelstructuur. Uw college heeft bevestigd dat er geen garanties gegeven kunnen worden dat het bij de vestiging van een AH blijft. De consequenties zijn dan nu al te voorzien; verpaupering van het huidige unieke historische lint met alle gevolgen van dien.

Overigens de ZOV sluit haar ogen niet voor de problematiek rondom de herontwikkeling van de PBH locatie en is bereid mee te denken aan een verantwoorde invulling.

Afrondend, de ZOV wil u nogmaals wijzen op het feit dat er momenteel in veel plaatsen veel energie en maatschappelijk geld nodig is om de gevolgen van ondoordachte retail ontwikkelingen op te lossen. Op dit moment kunt u die exercitie voor het centrum van Zuidlaren nog voorkomen. VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN. De ZOV is van mening dat er goede argumenten en mogelijkheden zijn om de gewenste vergroting van de AH supermarkt binnen het lint te realiseren. De ZOV stelt dan ook voor om gezamenlijk, gemeente, Ahold, ZOV, betrokken eigenaren en klankbordgroep een volwaardige en gelijkwaardige AH supermarkt in het lint te realiseren, waarbij de huidige locatie binnen het lint vooralsnog als beste oplossing wordt gezien. Zeker omdat een eerste verkenning heeft geleerd dat dit met inzet van allen zou moeten kunnen.

Hoogachtend,

Bestuur ZOV