

## Verslag expertmeeting 17/1/2013

Na de eerste handeling, de opening, vond een voorstelronde plaats, waarna de voorzitter het doel van de expertmeeting naar voren bracht.

Aanwezigen:

De heer Verberkt (Voorzitter)	De heer Trommelen (DTNP)
De heer De Groot (ZOV)	De heer Dechesne (Ahold)
De heer Van Vugt (OFGT)	Mevrouw Veenstra (gemeente Tynaarlo)
De heer Snijder (HBD)	De heer Rozema (gemeente Tynaarlo)
De heer Haringsma (WPM)	De heer Dekker (stagiair gemeente Tynaarlo/ notulist)
De heer Berg (VOF jaarmarkt Zuidlaren)	
De heer Broekhuis (Broekhuis advies)	

*Doel*

Het doel van de meeting is het bediscussiëren van de mogelijke verplaatsing van de AH naar de Prins Bernhard Hoeve (PBH), waarbij voors en tegens in een open discussie uitgewisseld en onderbouwd kunnen worden.

Centraal in de discussie staan drie vragen:

- 1) Welke ontwikkelingen spelen er in het Zuidlaarder winkellint?
- 2) Waaraan heeft het dorp behoefte?
- 3) Wat als de AH zich naar de Prins Bernhard Hoeve (PHB) verplaatst?

### **1) Welke ontwikkelingen spelen er in het Zuidlaarder winkellint?**

Voor de ruimtelijke oriëntatie is figuur 1 bijgevoegd, waarbij de hieronder genoemde punten aansluiten bij de getallen in de figuur.

Ontwikkelingen rond punt 1:

Gebied wordt aangeduid als het locatie van het oude postsorteerbedrijf. Hier spelen momenteel 3 ontwikkelingen:

- een uitbreiding van horeca (120 m2 bvo)
- een uitbreiding van de drogist (230 m2 bvo)
- een gedeeltelijke uitbreiding van de Jumbo (350 m2 bvo)

Ontwikkelingen rond punt 2:

Gebied wordt aangeduid als locatie Blokker/ING, waar nu een schoenenwinkel en een Blokker aanwezig zijn.

Hier spelen 3 ontwikkelingen:

- uitbreiding gebouw/blok met 400 m2 bvo nader in te vullen
- uitbreiding gebouw/blok met 700 m2 bvo voor Blokker
- eventuele toevoeging 9-12 appartementen, incl. inpassing parkeerplaatsen voor bewoners

Ontwikkelingen rond punt 3:

Gebied wordt aangeduid als locatie Garage Roelfsma, op hoek Stationsweg en Koningsstraat.

Hier spelen 3 ontwikkelingen:

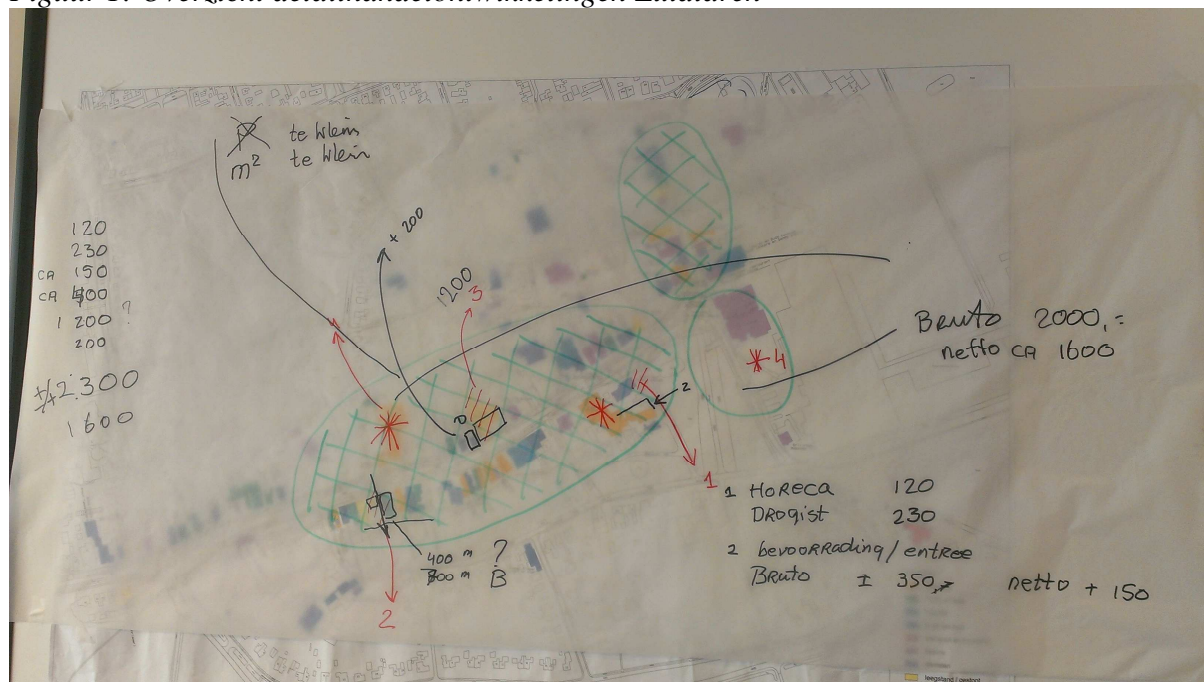
- ontwikkeling 1 blok van 400 m2 bvo en 1 blok 800 m2 bvo
- eventuele ontwikkeling appartementen (Woonborg)
- (in aangrenzend pand) relocatie kruidvat

#### Ontwikkelingen rond punten 4:

Gebied wordt aangeduid als het AH gebied, bestaande uit de eventuele vertreklocatie aan de Stationsweg 33 en de eventuele nieuwe locatie op de PBH.

Hier speelt 1 ontwikkeling: - het eventuele vertrek van de AH van de Stationsweg en eventuele opvulling van die locatie, plus inschatten van de grootte van de AH op PBH locatie en de toebehorende non-food winkels (2000-3000 m<sup>2</sup> bvo)

*Figuur 1: Overzicht detailhandelontwikkelingen Zuidlaren*



Het gehele plaatje van de detailhandelontwikkelingen binnen Zuidlaren gezien, wordt door de experts op de ontwikkelingen van de parkeersituatie gewezen. Er is, ondanks uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, in de bestaande plannen geen extra parkeerruimte ingeruimd voor deze ontwikkelingen hetgeen tot tekort aan parkeercapaciteit leidt. Parkeerplaatsen voor deze mogelijke vraag zijn echter in eerdere jaren (deels) gerealiseerd in de straat 't Achterom, welke op loopafstand van de winkels aan de Stationsweg te bereiken is. De vraag is of dit toereikend is, dan wel passend bij de consumentenwens en of er voldoende verwezen wordt naar deze parkeerplaatsen. Omdat de parkeerdiscussie ook een groot deel uitmaakt van de eventuele relocatie van de AH, wordt bij punt 3 verder ingegaan op deze problematiek.

## 2) Waaraan heeft het dorp behoefte?

Binnen deze discussie geldt een kwalitatieve focus en wordt een beeld geschetst van de trends, ontwikkelingen en verwachtingen van de bevolking, de lokale detailhandelsmarkt en de meer algemenere marktontwikkelingen richting de toekomst.

Allereerst rijst de vraag of er voldoende draagvlak is voor 2 volwaardige fullservice-supermarkten in Zuidlaren. Het antwoord hierop is duidelijk ja, en er is zelfs cijfermatig ruimte voor een discountsupermarkt. Dit zal echter stevige gevolgen hebben voor de huidige supermarkten in Zuidlaren.

Het belang van een goede balans tussen deze 2 fullservicesupermarkten wordt door de experts bevestigd. Gezien de huidige vergroting in winkelvloeroppervlak van de Jumbo, rijst hierbij de vraag of dit wel in balans is met de achterblijvende grootte van de AH. Dit bevestigt de noodzaak tot uitbreiding van de AH, waarbij over de (re) locatie nog veel discussie bestaat. Ook over de toevoeging van non-food winkels rond de nieuwe AH locatie en eventueel extra vierkante meters rondom de ontwikkeling bestaat geen consensus onder de experts, hierdoor is in de vervolgdiscussie uitgegaan van alleen vestiging van de supermarkt AH op de PHB.

De eventuele relocatie van de AH, verder aan de orde bij punt 3, verandert de vorm van de huidige detailhandelsstructuur in Zuidlaren. Hierbij staan twee zaken centraal:

- a) de vorm/het model van de detailhandelsstructuur
- b) de boodschappen+ functie van de Zuidlaarder detailhandel.

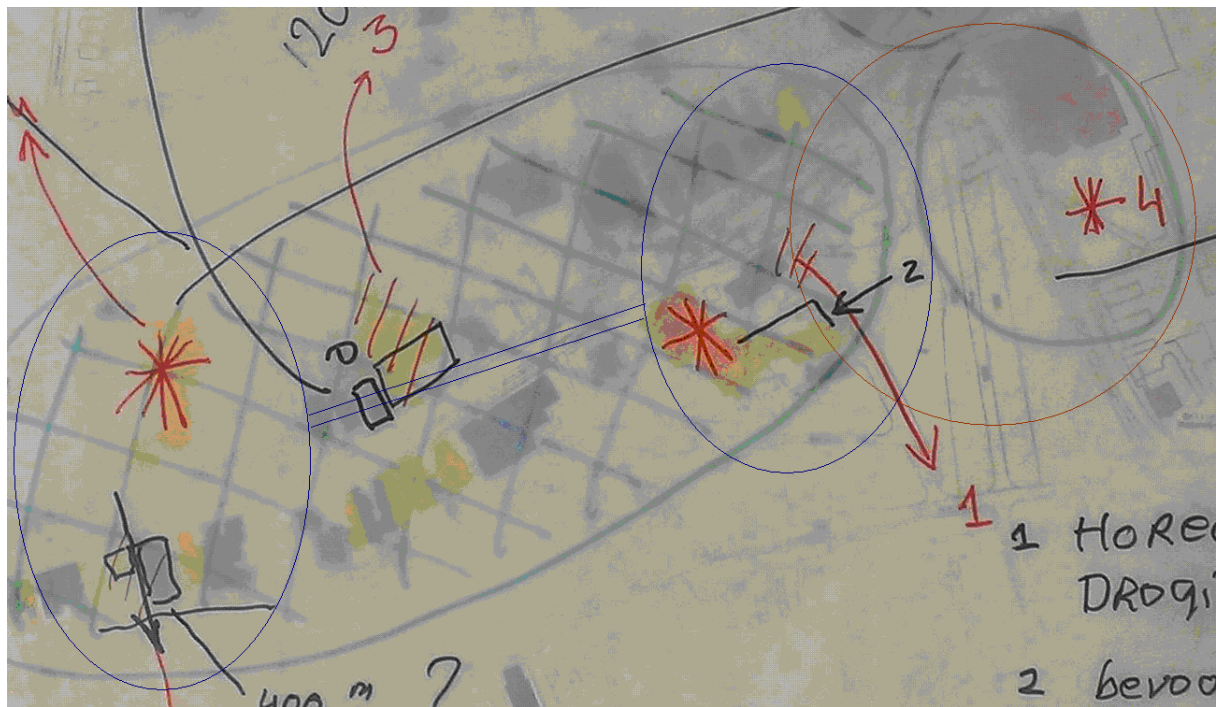
Figuur 2 licht de discussie rondom het model/vorm van de detailhandelsstructuur toe. Hier is grofweg een beeld geschetst van een halter (blauw) en een cirkel (rood). Volgens vele discussanten is het haltermodel, het kenmerk van de karakteristieke detailhandelstructuur van Zuidlaren. De nadruk ligt op de grote trekkers, de supermarkten, aan beide uiteinden van de halter, met het karakteristieke lint als verbindingselement.

De vraag is of, bij vertrek van de AH, zonder, dan wel met een kleinere vervanger, het evenwicht niet te veel verschuift richting de Grote Brink/PBH, waardoor de lintstructuur onder druk komt te staan. Deze ontwikkeling, waarbij het zwaartepunt van de detailhandel rond de Grote Brink/PBH komt te liggen, is weergegeven met de rode cirkel. Gesteld moet worden dat deze ontwikkelingen twee uitersten zijn in de toekomstige detailhandelsstructuur van Zuidlaren, waarbij velerlei tussenoplossingen mogelijk zijn.

Deze voorgenoemde ontwikkelingen hebben impact op de boodschappen+ functie van de Zuidlaarder detailhandel. Vooral over het combinatiebezoek wat hieraan gekoppeld is, ontstond tijdens de meeting discussie. Marktontwikkelingen en verwachtingen geven namelijk aan dat compact- en nabijheid van andere detailhandel cruciaal is voor het voortbestaan van de detailhandel. Binnen de boodschappen+ functie, hebben de supermarkten als grote trekker een belangrijke rol. Dit aangetrokken publiek zorgt ervoor dat andere, kleinere detailhandel rondom de supermarkt en in het lint ook voldoen aan hun draagvlak.

Bij eventuele relocatie van de AH, zal voor het achterblijvende gebied aan de Stationsweg, de vraag opkomen of er na het verdwijnen van zo'n grote publiektrekker nog voldoende traffic overblijft aan deze westelijke kant van de Stationsweg. Gezien de huidige marktontwikkelingen waarin de detailhandel onder druk staat, kan dit vertrek consequenties hebben op het voortbestaan van de daar gevestigde detailhandelondernemingen. Dit duidt dus op de importantie van het vinden van stevige vervanger in dit gedeelte van het winkelgebied, mocht de relocatie van de AH plaatsvinden. Hier zal in het stellen van de randvoorwaarden en besluitvorming rondom relocatie goed over nagedacht moeten worden.

Figuur 2: de ruimtelijke detailhandelsstructuur van Zuidlaren



### 3) Wat als de AH zich naar de Prins Bernhard Hoeve (PHB) verplaatst?

Hierbij staat vooral de discussie nut/noodzaak centraal en de effecten op het lint. Ofwel welke maatregelen/randvoorwaarden zijn nodig om (negatieve) effecten te dempen/te niet te doen?

Allereerst wordt er ingezoomd op de verhuismotieven, waarbij AH aangeeft op de huidige locatie aan de Stationsweg problemen te ondervinden met de oppervlakte van het pand, de vorm van het pand (lengte/breedte verhouding), de hoge vloerdruk in het pand, de te beperkte parkeermogelijkheden, moeilijke laad/los ruimten en gevaar voor veiligheid in krapte/drukte van parkeren en laden lossen, vooral op piekmomenten.

Binnen het doel dat AH voor ogen heeft: het vervullen van een regiofunctie, zal voldaan moeten worden aan een ruimere winkeloppervlakte, met een groter assortiment en goed bereikbare en voldoende parkeermogelijkheden. Op de huidige plek is dit moeilijk realiseerbaar, zeker gezien het kostenplaatje voor uitbreiding op deze locatie i.c.m. de parkeerproblematiek.

Er zijn eveneens motieven voor behoud en uitbreiding, waarbij vooraleerst het behoud/bestaan van het haltermodel genoemd kan worden. Er is in de discussie ook aangevoerd dat ondernemers een uitbreiding op de huidige locatie prefereren en dat er hiervoor ook mogelijkheden bestaan, zoals metrage. Een investering van de gemeente Tynaarlo is hiervoor wel noodzakelijk, bijvoorbeeld ten aanzien van de parkeerproblematiek.

Een eventuele relocatie van de AH zal in ieder geval aan zeer strenge voorwaarden moeten voldoen, waarbij inpassing/vestiging van een substantiële non-food of food (discount) trekker, ten einde de traffic en het draagvlak enigszins op peil te houden, noodzakelijk is om het karakteristieke lint (haltermodel) in Zuidlaren in stand te houden. Dit wordt bevestigd in de discussie, waarbij aangegeven is dat het winkelaanbod op zich niet bijzonder is, maar dat de kwaliteit en beleving van de detailhandelsstructuur in Zuidlaren dit wel zijn. De beleving en kwaliteit voegen zo gezegd een zekere waarde toe aan de Zuidlaarder detailhandel.

### **Specificatie Parkeerproblematiek**

Zoals eerder gesteld is er bij de huidige ontwikkelingen (ook exclusief de eventuele relocatie van de AH) van de detailhandel een discussie ontstaan of er, omdat er in de detailhandelduitbreidingsplannen niet extra parkeermogelijkheden zijn gecreëerd, richting de toekomst voldoende parkeergelegenheden zijn in Zuidlaren.

Dit wordt eventueel wel versterkt door de relocatie van de AH naar de Prins Bernhard Hoeve.

Uit de gemeten visie van inwoners van het dorp Zuidlaren blijkt niet dat er parkeerproblemen zijn. De ZOV geeft aan dat de ontwikkelingen in 't Achterom een groot deel van de vraag zullen beantwoorden. De vindbaarheid en bewegwijzering naar deze parkeerplaatsen is echter discutabel. Hiertegenover staat de visie van de uitbreiding van de AH, waarbij gerekend met een omvang van een AH van 2000 m<sup>2</sup> bvo, toch zeker (een uitbreiding van het aantal) parkeerplaatsen van 70-80 noodzakelijk is. Deze aantallen nemen toe bij een grotere omvang van de AH.

De houding van de ondernemers richting de noodzaak van de relocatie van de AH en dus uitbreiding van de parkeerplaatsen is echter sceptisch, waardoor er vraag is naar een onafhankelijk onderzoek naar deze behoefte. Hier ligt een rol voor bijvoorbeeld de gemeente. De rol van de Gemeente Tynaarlo ligt volgens de discussanten in het kijken naar het maatschappelijk belang en consequenties van een eventuele relocatie op de lintstructuur van Zuidlaren. Er is behoefte aan het vormen van een integraal kader, waarbinnen rekening houdend met randvoorwaarden, centrumontwikkelingen en betrokken partijen wordt bekeken wat de beste richting is voor toekomstig Zuidlaren. Het laten uitvoeren van een onafhankelijk onderzoek naar de parkeerproblematiek zal hierin een nuttige eerste stap zijn.

### **Conclusie**

Er is geen eenvoudige conclusie uit het overleg te trekken, hetgeen ook niet het doel van het overleg was. Wel is er een duidelijk beeld ontstaan van de afwegingen, motieven en eventuele gevolgen van de relocatieplannen van de AH.

Uiteindelijk blijkt volgens de discussanten dat het 'kiezen of delen' wordt. Aan de ene kant staat het haltermodel, wat volgens menig discussant de kenmerkende ruimtelijke kwaliteitsstructuur en dus de aantrekkingskracht en 'Unique Selling point' van Zuidlaren vormt. Aan de andere kant staat een meer gecentreerde ontwikkeling van de detailhandel rondom de PBH, hetgeen in het licht van de toekomstige marktontwikkelingen wellicht beter hiertegen bestendig is. De kans dat hierbij het lint wordt stuk getrokken is echter groot.

Duidelijk is wel dat er behoefte is aan het samenbrengen van initiatieven en dat er op gebied van communicatie nog veel verbeterd kan worden. Ook een doorrekening van de financiële haalbaarheid, hetgeen door het kwalitatieve karakter van de discussie wellicht is ondergesneeuwd, van verschillende scenario's is gewenst. Als laatste bestaat er sterk de behoefte een stevige analyse te maken van de parkeersituatie en de ontwikkeling hiervan.

Tot slot zijn voor de verbeelding van de toekomstige ontwikkelingen kort een aantal scenario's besproken, die terug komen in de hierop volgende alinea.

## **Scenario's**

Er bestaat binnen de discussie noodzaak om verschillende scenario's richting de toekomst te schetsen om een zo compleet mogelijk beeld van de consequenties van een bepaalde ontwikkeling te geven. Dit zijn bijvoorbeeld:

Scenario 1: het nul-scenario: de huidige geschetste ontwikkelingen zoals aangegeven bij punt 1 gaan door, maar de AH verplaatst zich niet. Er is onbalans in supermarktgroote en wat gaat er met de PBH gebeuren?

Scenario 2: uitbreiding AH op bestaande locatie, waarbij omliggende ruimte gebruikt kan worden voor uitbreiding pand, dan wel parkeergelegenheid. Van belang is hier het kostenplaatje voor zowel de AH, aankopen rondom het bestaande pand, als de gemeente Tynaarlo, parkeervoorzieningen.

Scenario 3: AH verplaatst, maar er is geen sterke subtrekker op de oude locatie aan de Stationsweg. Gevolgen als stuktrekken van het lint, bezoekersaantallen en combinatiebezoek in westelijk deel Stationsweg

Scenario 4: AH verplaatst, maar er is een sterkte subtrekker op de oude locatie aan de Stationsweg. Gevolgen lint beperkter, toename bezoekers PBH door regionale functie, toch bedreiging lint door autonome aantrekkingskracht PBH

Scenario 5&6: AH verplaatst, (met of zonder subtrekker) inclusief toevoeging vierkante meters non-food en eventuele extra uitbreidingsruimte. Gevolgen toevoeging zijn verhoogde druk op bestaand non-food winkelaanbod en het sterker aantasten van de bestaande detailhandelsstructuur.