

Zaaknummer:  
2013/36091  
Referentie:  
2014/1361

Raadsvergadering d.d. 4 februari 2014 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 21 januari 2014

Portefeuillehouders:	dhr. H. Berends en H. de Graaf
Behandelend ambtenaar:	dhr. H. Vos
Doorkiesnummer:	0592 - 266891
E-mail adres:	h.vos@tynaarlo.nl
<b>Bijlagen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Raadsbesluit (bijgevoegd)</li><li>- Verzoek van 11 oktober 2013 van Ahold Europe</li><li>- Planidee ZOV voor huidige locatie aan de Stationsweg van december 2013</li><li>- Voorgenomen besluit van 7 januari 2014</li><li>- Reactie Leyten van 16 januari 2014</li><li>- Reactie klankbordgroep centrumplan Zuidlaren van 16 januari 2014</li><li>- Reactie Zuidlaarder Ondernemersvereniging (ZOV) van 17 januari 2014</li><li>- Onderzochte varianten Stationsweg</li><li>- Rapportage Broekhuis Rijs Advisering "Toelichting op distributieve berekeningen"</li><li>- Verslag expertmeeting 17 januari 2013-</li></ul>	

### **Onderwerp**

Verplaatsing AH supermarkt en verdere herontwikkeling voorzijde en traverse PBH complex (verder te noemen PBH) te Zuidlaren

### **Gevraagd besluit**

1. medewerking verlenen aan het verplaatsen en vergroten van de AH supermarkt van de Stationsweg naar de voorzijde van het PBH complex te Zuidlaren met een maximale winkelvloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> en maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, onder de voorwaarde dat de te verlaten locatie aan de Stationsweg wordt heringevuld met een subtrekker in het niet-dagelijkse (detailhandel)segment;
2. voor de verdere herontwikkeling van de voorzijde en traverse programmatisch inzetten op een combinatie van wonen, gezondheidscentrum, zakelijke dienstverlening en horeca en daarvoor eerst een structuurvisie op te laten stellen, later gevolgd door een bestemmingsplan dan wel afwijkingsprocedures op basis van aanvragen om omgevingsvergunning;
3. de gemeentelijke kosten voor het opstellen van een structuurvisie, geraamd op € 35.000,- ex btw, ten laste te brengen van planologie beleid;
4. burgemeester en wethouders mandateren om de grondverkoopbesprekingen van de gemeentelijke grondpositie op de voorzijde verder af te ronden en met nadere voorstellen tot verkoop daarvan te komen.

### **Wat willen wij hiermee bereiken?**

Versterking en toekomstbestendigheid van het centrumgebied van Zuidlaren.

### **Waarom komen we nu met dit voorstel?**

Op dit moment zijn er initiatiefnemers die concreet invulling willen geven aan het versterken van het centrumgebied van Zuidlaren.

### **Wat ging er aan vooraf**

Wij beschouwen de voorgeschiedenis omtrent het "centrumplan" van Zuidlaren als bekend. Immers: de besluitvorming over het daarvoor opgestelde stedenbouwkundig kader heeft in deze raadsperiode plaatsgevonden. Omdat het kader niet in april 2011 door uw raad is vastgesteld, is door ons ingezet om in overleg met de verschillende initiatiefnemers de afzonderlijke plannen in het centrumgebied van Zuidlaren los van elkaar tot (her)ontwikkeling te brengen. Hierover hebben wij u in onze brief van 13 oktober 2011 bericht.

Voor de voorzijde en traverse PBH betekende dit dat de initiatiefnemer op basis van de in 2008 gesloten intentieovereenkomst en de toen bekende visiedocumenten (marktanalyse en detailhandelsvisie) uit het stedenbouwkundig kader plannen ging uitwerken voor detailhandel (waaronder een nieuwe AH supermarkt), een gezondheidscentrum, zakelijke dienstverlening, horeca en wonen. Initiatiefnemer heeft deze plannen gepresenteerd aan zowel de bevolking, waaronder diverse belangengroepen, toekomstige gebruikers als uw raad. Tevens zijn wij, indachtig de gesloten intentieovereenkomst, gestart met grondruil- en grondverkoopbesprekingen met leyten.

In december 2012 is op initiatief van uw raad een klankbordgroep geïnstalleerd. Op 17 januari 2013 hebben wij een expertmeeting met experts op het gebied van detailhandel gehouden. Al snel werd duidelijk dat de feitelijke hoofdvraag die beantwoord zou moeten worden was: wel of geen verplaatsing van de AH supermarkt, oftewel kan een uitbreiding van deze supermarkt wel op de huidige locatie worden gefaciliteerd?. Vervolgens hebben wij Broekhuis Rijs Advisering gevraagd de marktanalyse uit 2008 te herijken naar de situatie nu. Op 2 juli 2013 hebben wij het advies van de klankbordgroep en de rapportage van Broekhuis Rijs Advisering ontvangen. Beide stukken zijn ter kennis gebracht aan uw raad.

In oktober vorig jaar kregen wij het verzoek van Ahold om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de AH supermarkt aan de Stationsweg naar de voorzijde van het voormalige PBH-complex. Op dit verzoek hebben wij inmiddels een positief standpunt ingenomen. Dit hebben wij u in de vorm van een voorgenomen besluit kenbaar gemaakt bij brief van 7 januari jl. Voor ons standpunt hebben wij de volgende argumenten:

### ***1. In het centrumgebied van Zuidlaren is behoefte aan twee volwaardige fullservice supermarkten***

Volgens BroekhuisRijs Advisering is er in de dagelijkse sector ruimte in de markt aanwezig voor uitbreiding van het aanbod. Voor een kern als Zuidlaren is het goed als de twee fullservice supermarkten ongeveer dezelfde functie kunnen vervullen. Landelijk kennen kernverzorgende supermarkten vaak een oppervlakte van 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo), oftewel het voor winkelend publiek toegankelijke deel van een winkel. Met een dergelijke oppervlakte zijn ze voldoende groot om de toekomst positief in te kunnen gaan en kunnen ze het assortiment bieden waar de consument tegenwoordig om vraagt. De AH supermarkt heeft op dit moment 730 m<sup>2</sup> wvo, wat gezien de functie van de supermarkt gering is. Een vergroting van de AH supermarkt met 1.000 m<sup>2</sup> wvo en de geplande vergroting van de Jumbo aan de Stationsweg (omgevingsvergunning is verleend) passen in het toekomstbeeld, aldus BroekhuisRijs Advisering. De klankbordgroep Centrumplan Zuidlaren en de Zuidlaarder Ondernemersvereniging (ZOV) onderschrijven dat het centrumgebied van Zuidlaren behoefte heeft aan twee volwaardige supermarkten. Daarbij wordt onderkend dat de huidige AH supermarkt aan de Stationsweg hieraan niet voldoet en zou moeten uitbreiden. Dat is ook wat Ahold wil. Ahold ziet daarvoor echter geen mogelijkheden op de huidige locatie aan de Stationsweg. Daarom vraagt Ahold mee te werken aan een verplaatsing naar de voorzijde van PBH.

### ***2. een uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie is geen reële optie***

De eind 2012 ingestelde klankbordgroep heeft in juli vorig jaar haar advies uitgebracht. De klankbordgroep adviseert af te zien van uitbreiding van de bestemmingsplancapaciteit voor retail. De modernisering van AH zal primair binnen het bestaande winkellint moeten plaatsvinden, bij voorkeur op de huidige locatie, gebruik makend van de kansen die deze locatie biedt. De gemeente wordt gevraagd hier in planologische zin aan mee te werken.

Naar aanleiding van dit advies zijn door ons en Ahold zeven varianten in het bestaande lint onderzocht, vijf op de huidige locatie en twee op de locatie van garage Roelfsema. De varianten zijn beoordeeld aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Volwaardigheid en toekomstbestendigheid op basis van rapportage BroekhuisRijs Advisering: minimaal 1.500 m<sup>2</sup> vwo (2.000 m<sup>2</sup> bruto);
- Goede bereikbaarheid;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (minimaal 90 parkeerplaatsen);
- Bevoorrading gescheiden van bezoekers;
- Inpasbaarheid in de omgeving;
- Geen dan wel verdedigbare hinder voor de directe omgeving.

Ondanks dat het in principe gaat om een ruimtelijke afweging, is ook naar de economische uitvoerbaarheid gekeken.

Het betref de volgende varianten (zie ook de bijlage):

1. huidige locatie + parkeren Telefoonstraat/brink voor restaurant De Vlindertuin
2. huidige locatie + parkeren op brink voor restaurant De Vlindertuin
3. huidige locatie + parkeren ondergronds
4. huidige locatie + parkeren op locatie Groene Kruisgebouw aan de Koningsstraat
5. huidige locatie + parkeren op maaiveld en dak
6. garage Roelfsema + parkeren op maaiveld
7. garage Roelfsema + parkeren ondergronds en op maaiveld

Voor alle 5 onderzochte varianten op de huidige locatie geldt dat er, naast de panden Stationsweg 31, 31a en 35 ook panden aan de Telefoonstraat en Koningsstraat in de ontwikkeling moeten worden betrokken, om een vwo van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> te kunnen realiseren.

Van alle varianten kan alleen variant 5 aan alle genoemde uitgangspunten voldoen. Hierbij kan worden opgemerkt dat bij de inpasbaarheid kanttekeningen zijn te plaatsen. Immers: de nieuwbouw omvat niet alleen een gebouw met een bruto oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>, maar ook een daarbij behorende parkeergelegenheid, deels op het dak. Een en ander brengt een niet te onderschatten toename van het aantal verkeersbewegingen op de Stationsweg met zich. Rekening dient gehouden te worden met minimaal een verdubbeling van het aantal voertuigbewegingen ter plaatse van de huidige locatie. Dit staat haaks op het verkeersbeleid dat de laatste jaren voor de Stationsweg is gevoerd, waarbij is ingezet op een vermindering van het aantal voertuigbewegingen. Daarvoor heeft er een herinrichting plaatsgevonden en is er een by pass aangelegd in de vorm van de Voorkampen. Bovendien is de realisatie van een dergelijk volume van 2.000 m<sup>2</sup> een relatief forse ingreep in het kleinschalige lint in het beschermd dorpsgezicht. Tevens leidt het naar verwachting tot hinder (geluid, zicht) voor direct omwonenden. Ten slotte zijn de Koningsstraat en Telefoonstraat niet geschikt voor zoveel autoverkeer en bevoorrading.

Herontwikkeling van de locatie garage Roelfsema met een supermarkt is geen reële optie. Bij de variant met parkeren op maaiveld wordt de benodigde parkeercapaciteit niet gehaald. Tevens vindt er geen scheiding plaats van bezoekersverkeer en bevoorrading. Een oplossing met ondergronds parkeren is economisch niet haalbaar.

Een probleem bij de onderzochte varianten op de huidige locatie en de variant op garage Roelfsema met parkeergarage betreft de economische uitvoerbaarheid.

Bij de variant (5) die kan voldoen aan alle uitgangspunten moeten meerdere panden worden aangekocht. Daarnaast zal moeten worden voorzien in een tijdelijke winkel elders in het dorp. Hiermee zijn hoge kosten gemoeid.

Wij hebben naast een beoordeling van de door Ahold aangeleverde ramingen zelf de financiële haalbaarheid onderzocht. Los van de kosten van een tijdelijke winkel leidt dat tot een tekort op de grondexploitatie van tenminste € 2 mln.

Gelet hierop kunnen wij meegaan met de conclusie van Ahold dat zij niet te willen investeren op de huidige locatie en ook niet elders een tijdelijke winkel te willen openen om dan later weer op de huidige locatie terug te keren.

Tevens hebben wij het planidee van de ZOV getoetst aan de eerder genoemde uitgangspunten. Dit planidee is ingebracht naar aanleiding van het (herziene) standpunt van de ZOV van 9 december 2013:

1. De ZOV kiest voor het lint als gebied waar alle nieuwe retailontwikkelingen plaats moet vinden. Hierop bestaan geen uitzonderingen.
2. De uitbreiding van de AH zal zich beperken tot een omvang gelijkwaardig aan de JUMBO. Dit metrage is realiseerbaar op de huidige locatie.
3. Er zal geen retail gerealiseerd kunnen worden op de locatie van de PBH. De ZOV is bereid mee te denken op welke manier deze locatie wel ingevuld zou kunnen worden.
4. Het parkeren van de AH verdient bijzondere aandacht.

Naar aanleiding hiervan heeft op 13 december jl. overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van het bestuur van de ZOV. Daarin heeft de ZOV kenbaar gemaakt zelf met een planidee voor een uitbreiding van de AH op de huidige locatie te willen komen. Het planidee van de ZOV hebben wij op 17 december jl. ontvangen. Het planidee hebben wij meegezonden met ons voorgenomen besluit.

Op 20 december jl. heeft daarover nog nader toelichtend overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van het bestuur van de ZOV. Vervolgens hebben wij het planidee getoetst.

Gelet op onze uitgangspunten voldoet het planidee niet, omdat het ruimte biedt voor maar 1.300 m<sup>2</sup> vwo. Daarnaast zijn bezoekersstromen en de bevoorrading niet gescheiden. Mede hierdoor, maar ook door de voorgestelde steile hellingbaan naar het parkeerdek en de ons inziens te kleine parkeerplaatsen op het dek en haaks parkeren langs de Telefoonstraat, kunnen er niet alleen onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, maar is ook de veiligheid in het geding. Ook Ahold heeft het planidee van de ZOV beoordeeld en aangegeven dat het niet voldoet aan haar minimale programma van eisen.

De noodzakelijke en gewenste uitbreiding van de AH supermarkt op de huidige locatie, of een andere plek in het winkellint, is in onze ogen geen reële optie. Voor de gewenste opschaling moet daarom een alternatieve locatie worden gevonden waar deze ruimtelijk wel goed is in te passen.

### **3. De voorzijde van de PBH is een goed alternatief**

Voor de opschaling van de AH supermarkt is een alternatieve locatie de voorzijde van het PBH-complex. De voorzijde van de PBH biedt mogelijkheden om de opschaling ruimtelijk goed in te passen, goederen- en bezoekersstromen te scheiden en voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Uiteraard zal een verplaatsing van de AH effect hebben op de huidige winkelstructuur, echter voor het goed kunnen blijven functioneren van het winkelgebied van Zuidlaren zijn goed bereikbare volwaardige toekomstbestendige supermarkten cruciaal. Dit vraagt om een keuze. Wel verbinden wij aan een verplaatsing de nadrukkelijke voorwaarde dat de huidige locatie wordt heringevuld met een subtrekker. Wij sluiten daarbij aan bij het advies hierover van BroekhuisRijs Advisering. Daarin wordt geopteerd voor het toevoegen van een formule in het niet dagelijkse segment. Ahold heeft aangegeven hiervoor in gesprek te zijn met de Action. Verplaatsing kan dus alleen mits de herinvulling aantoonbaar contractueel is vastgelegd.

### **4. Een verplaatsing van de AH supermarkt leidt tot herontwikkeling van de voorzijde van de PBH en aanpak leegstand van het complex**

In 2008 is tussen de gemeente en Leyten een intentieovereenkomst gesloten, met daarin opgenomen de volgende opdracht voor het college:

*“Na een periode van strategische verkenningen, overwegingen, en aftastende gesprekken met de eigenaar en na een informatief beraad met de gemeenteraad (januari 2008) het college heeft besloten de haalbaarheid te onderzoeken van een combinatie van wonen en winkels aan de voorkant (Brinkzijde) en het in stand houden van een evenementen(complex)functie aan de achterkant”.*

Op basis hiervan zijn met Leyten herontwikkelmogelijkheden verkend. Met de verplaatsing van de AH wordt hieraan invulling gegeven. De verplaatsing van de AH is derhalve ook een kans om een gewenste herontwikkeling van de voorzijde van de PBH vlot te trekken.

## **Ingediende reacties op ons voorgenomen besluit van 7 januari 2014**

Op ons voorgenomen besluit van 7 januari jl. is gereageerd door de klankbordgroep, de ZOV en Leyten. De reacties zijn bijgevoegd.

### ***Reactie klankbordgroep***

De klankbordgroep adviseert ten zeerste af te zien van verplaatsing van de AH supermarkt naar de voorzijde van de PBH. Voor de argumenten verwijzen wij naar de reactie van de klankbordgroep.

In reactie daarop het volgende:

Wij erkennen dat verplaatsing van de AH supermarkt effect zal hebben voor de direct aangrenzende winkels. Het niet (willen) faciliteren van een supermarkt naar het gewenste fullserviceniveau heeft echter ook effect op de bestaande winkelstructuur. De AH kan dan niet functioneren, zoals deze zou moeten functioneren, namelijk als trekker. Op termijn heeft dit ook nadelige gevolgen voor de totale detailhandel in Zuidlaren. Daaraan gaat de klankbordgroep in haar reactie voorbij.

Het bestemmingsplan Zuidlaren Kern kent een groot gebied met de bestemming centrumdoeleinden. Het betreft hier echter een gemengde bestemming. Onder de bestemming centrumdoeleinden valt naast detailhandel ook wonen, zakelijke dienstverlening, dienstverlenend bedrijf, maatschappelijke voorzieningen en (lichte) bedrijven. Zo er al sprake is van "stille capaciteit", is die niet alleen toe te rekenen aan detailhandel, waardoor uitbreiding op de voorzijde van de PBH niet zou kunnen, c.q. zou mogen. Ook ontbreekt voor het invullen van de "stille capaciteit" de markt vraag, c.q. de behoefte. Uit de rapportage van Broekhuis Rijs Advisering blijkt dat ook. Overigens telt de klankbordgroep de marktruimte dagelijks en niet-dagelijks bij elkaar op. Het zijn echter twee verschillende grootheden. In onderhavige zaak gaat het om het faciliteren van een gewenste opschaling in het dagelijkse segment. Duidelijk is dat binnen het gebied met de bestemming centrumdoeleinden daarvoor geen haalbare oplossing kan worden gevonden.

Daarnaast geeft het bestemmingsplan bouwrechten, geen bouwplichten. Uit het feit dat tot op heden Ahold noch op de huidige plek, noch elders in het lint met de bestemming centrumdoeleinden, uitbreidingsplannen heeft geïnitieerd, blijkt ons inziens duidelijk dat het uitbreiden van een dergelijke functie in het lint zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch niet uitvoerbaar is.

Ahold zal de herinvulling met een subtrekker contractueel aantoonbaar moeten maken en moeten waarborgen.

Voor de verdere herontwikkeling van de voorzijde en traverse wordt een structuurvisie opgesteld. Hierop komen wij later terug.

### ***Reactie van Leyten***

Leyten is vooral teleurgesteld over het feit dat een in eerder instantie gedacht programma qua verdien capaciteit aanzienlijk lager gaat uitvallen. In het overleg en later de besprekingen over verkoop/inbreng van de gemeentelijke grondpositie op de voorzijde hebben wij echter altijd aangegeven dat de uiteindelijke planologische mogelijkheden worden bepaald door de gemeenteraad. In dat kader hebben wij ook aangegeven dat wij de marktanalyse uit 2008, waarop het eerdere programma was gebaseerd, zouden gaan herijken. Leyten wist daardoor van het risico van een mogelijke aanpassing (in negatieve zin) van het programma.

Daarnaast ervaart Leyten de aanpassing van het programma als eenzijdig. Zij hadden graag betrokken willen worden bij de aanpassing.

Gelet op de gemeentelijke positie als toetsers en wetgever in materiele zin voor wat betreft de ruimtelijke ordening is in deze inderdaad sprake van een eenzijdige aanpassing van het programma. Leyten is echter wel ingelicht en meegenomen in ons voorgenomen besluit, omdat zij initiatiefnemer zijn.

Uit de reactie maken wij voor het overige op dat Leyten verder wil met de herontwikkeling van de voorzijde en daarover na raadsbesluitvorming nadere afspraken wil maken.

### **Reactie van de ZOV**

De ZOV kan zich niet vinden in het voorgenomen besluit. De ZOV is van mening dat de bestaande winkelstructuur ernstig zal worden aangetast door de verplaatsing. Daarnaast vindt de ZOV dat zij onvoldoende is betrokken bij het variantenonderzoek. De ZOV is van mening dat haar variant voldoende mogelijkheden biedt voor een AH die qua oppervlakte en parkeren gelijkwaardig is aan de Jumbo aan de Stationsweg. De ZOV zou hier graag gezamenlijk met alle betrokken partijen en belanghebbenden verder onderzoek naar doen. Ook vindt de ZOV dat de verplaatsing naar de PBH leidt tot een overschrijding van de door BroekhuisRijs Advisering berekende uitbreidingsruimte. Een herinvulling van de bestaande locatie met een subtrekker in het niet-dagelijkse segment leidt tot omzetverlies, aldus de ZOV. De ZOV is dan ook van mening dat omzetverlies, maar ook waardedaling van onroerend goed betrokken had moeten worden in de financiële afweging. Tot slot is de ZOV van mening dat bij een positief besluit er langdurig onduidelijkheid zal bestaan, vanwege te zetten procedurestappen waarvan de uitkomst allesbehalve zeker is.

In reactie hierop het volgende:

Voor een reactie op aantasting van de winkelstructuur verwijzen wij naar onze reactie op die van de klankbordgroep.

Als toetsers hebben wij een zelfstandige afweging te maken. Wij hebben getracht de ZOV zoveel als mogelijk is in te lichten en mee te nemen in onze afweging en voorgenomen besluit. Daarin hebben wij de ZOV de ruimte gegeven om met de eigen variant toe te lichten. Deze variant voldoet, zoals eerder aangegeven, niet aan onze uitgangspunten. De ZOV legt de nadruk op gelijkwaardigheid tussen de AH en de Jumbo. Wij opteren juist voor fullserviceniveau vanuit de noodzaak voor een toekomstbestendig centrumgebied.

Er bestaat een theoretische ruimtelijke invulling voor de huidige locatie (variant 5 uit de variantenstudie). Deze is echter, vanwege een negatieve grondexploitatie, niet realiseerbaar.

Voor onze reactie op de uitbreidingsruimte verwijzen wij naar onze reactie op die van de klankbordgroep. Ook de ZOV telt dagelijks en niet-dagelijks bij elkaar op, terwijl het om verschillende grootheden gaat.

Wij erkennen dat verplaatsing van de AH supermarkt effect zal hebben voor de direct aangrenzende winkels. Het niet (willen) faciliteren van een supermarkt naar het gewenste fullserviceniveau heeft echter ook effect op de bestaande winkelstructuur. De AH kan dan niet functioneren, zoals deze zou moeten functioneren, namelijk als trekker. Op termijn heeft dit ook nadelige gevolgen voor de totale detailhandel in Zuidlaren. Daaraan gaat de ZOV in haar reactie voorbij.

Wij zijn van mening dat met de verplaatsing van de AH supermarkt en de herinvulling van de huidige locatie met een subtrekker geen sprake is van structuurverstoring, waarover in de jurisprudentie wordt gesproken, waardoor winkels in dezelfde branche gaan omvallen. Voor financiële gevolgen vanwege een planologische wijziging is in de Wet ruimtelijke ordening voorzien in de mogelijkheid om planschade te claimen. Gebruikelijk is om deze door te leggen aan de betreffende initiatiefnemer waarvoor de planologische wijziging wordt doorgevoerd.

In tegenstelling tot de ZOV zijn wij juist van mening dat dit besluit na jaren duidelijkheid schept over enerzijds de detailhandelsstructuur binnen het centrumgebied van Zuidlaren en anderzijds richting geeft aan de herontwikkeling van een groot terrein in datzelfde centrumgebied waar nu niets gebeurt.

### **Verder proces**

Wij onderschrijven de berekeningen en bevindingen in de rapportage van Broekhuis Rijs Advisering. Dit betekent dat met uitbreiding en verplaatsing van de AH supermarkt en de reeds vergunde uitbreiding van de Jumbo supermarkt de aanwezige uitbreidingsruimte in het dagelijkse segment bijna volledig is ingevuld. Er resteert op grond van de rapportage van BroekhuisRijs Advisering nog een kleine 100 m<sup>2</sup>.

Wij staan echter geen verdere uitbreiding van detailhandel op de voorzijde van de PBH voor, zowel niet in het dagelijkse segment, als in het niet-dagelijkse segment. Versterking, kwaliteitsverbetering en toevoeging in het niet-dagelijkse segment zal plaats moeten vinden in het bestaande winkelgebied. Daarvoor is naast voldoende fysieke ruimte ook bestemmingsplancapaciteit aanwezig.

Nu de herontwikkeling van voorzijde en traverse voor wat betreft de detailhandel duidelijk is, kan de gewenste verdere herontwikkeling van voorzijde en traverse eveneens worden opgepakt.

Daarvoor willen wij programmatisch inzetten op een combinatie van wonen, gezondheidscentrum, zakelijke dienstverlening en horeca.

De herontwikkeling van voorzijde en traverse is een belangrijk ruimtelijk project voor Zuidlaren, waarbij diverse belangen een rol spelen. Om juist de ruimtelijke implicaties goed te communiceren is een bestemmingsplan minder geschikt. Immers: wij zijn, net als u en belangenroepen en bevolking, vooral geïnteresseerd in wat er op termijn aan programma en bebouwing komt op de voorzijde en traverse. Met Leyten is daarom al verkend om voor de voorzijde en traverse allereerst een structuurvisie op te stellen.

De structuurvisie is een planvorm op grond van de Wet ruimtelijke ordening, wordt door de gemeenteraad vastgesteld en geeft de ruimtelijk-functionele kaders voor een herontwikkeling. In een structuurvisie staan in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkelingen voor een bepaald gebied. De uitvoering moet hierbinnen plaatsvinden. In de structuurvisie wordt in de uitvoeringsparagraaf aangegeven via welke instrumenten de visie wordt uitgevoerd en welke afspraken hierover met de initiatiefnemer zijn gemaakt. Ook wordt aangegeven hoe met de fasering wordt omgegaan. De structuurvisie kan daarnaast worden gebruikt als communicatiemiddel voor het zoeken naar en creëren van draagvlak.

De structuurvisie legt de basis voor het nog op te stellen bestemmingsplan voor de voorzijde en traverse. Op basis van een structuurvisie kunnen tevens voor concrete bouwplannen omgevingsvergunningen met toepassing van de afwijkingsprocedure worden verleend.

#### **Hoe informeren we de inwoners?**

Uw besluit zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. In het kader van de nog op te stellen structuurvisie worden bevolking, klankbordgroep, ZOV en belangengroepen betrokken bij het ruimtelijke proces. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld. Uw raad wordt hierover geïnformeerd.

#### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Na positieve besluitvorming door uw raad starten wij met het opstellen van een communicatieplan en de structuurvisie. Tevens gaan wij nadere afspraken maken met Leyten, waaronder het afronden van de grondverkoopbesprekingen van de gemeentelijke grondpositie op de voorzijde. Het streven is er op gericht om nog in 2014 de structuurvisie door uw raad te laten vaststellen. De start van de eerste bouwwerkzaamheden is voorzien in 2016.

#### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

De gemeentelijke kosten voor het opstellen van de structuurvisie worden geraamd op totaal € 35.000,- ex btw. Hierin is naast de interne ambtelijke inzet inhuur van externe expertise ad € 15.000,- ex btw begrepen.

Deze kosten worden gedekt uit cluster 8 programma 15.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris