



Zaaknummer: 1225224

Raadsvergadering d.d. 23 november 2021 agendapunt 18

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 2 november 2021

Portefeuillehouder(s):	R.A. Kraaijenbrink
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	D.J.W. Nijdam 835 d.nijdam@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1 Cultuurhistorische Waardestelling beschermd dorpsgezicht Zuidlaren van SteenhuisMeurs, d.d. 14 juli 2021 2 Raadsbesluit 3 december 2019 ontwikkelrichting centrumontwikkeling Zuidlaren

Onderwerp

Wijziging ontwikkelrichting Centrum Zuidlaren

Gevraagd besluit

- De door uw raad op 3 december 2019 vastgestelde ontwikkelrichting op het thema 'versterken supermarktaanbod' als volgt te wijzigen:
 - twee supermarkten op de voorzijde van de PBH-locatie;
 - de mogelijkheid voor een supermarkt op de Jumbo-locatie danwel de Stationsweg 33 te behouden. De invulling hiervan over te laten aan de markt;
 - op basis van goede ruimtelijke ordening ruimte te bieden voor optimalisatie van de achterblijvende locaties om zodoende een supermarkt, danwel een andere publiekstrekker en/of herinvulling die het centrum ten goede komt mogelijk te maken.
- De Cultuurhistorische Waardestelling beschermd dorpsgezicht Zuidlaren van SteenhuisMeurs, d.d. 14 juli 2021, mee te nemen als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beschermd dorpsgezicht.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Versterken supermarktaanbod - duurzaam toekomstbestendig centrum

Het hoofddoel van de centrumontwikkeling is een toekomstbestendig centrum. Supermarkten zijn een belangrijke drager hierin.

U heeft als uitgangspunt geformuleerd dat er twee full service supermarkten met een gelijkwaardig speelveld mogelijk worden gemaakt, één op de huidige Jumbo-locatie en één op de PBH-locatie (meer over uw besluit vindt u onder 'Wat ging eraan vooraf').

De afgelopen periode is op basis van diverse gesprekken en de cultuurhistorische waardestelling echter gebleken dat de herontwikkeling van de Jumbo locatie in verschillende opzichten niet tot een gewenste oplossing leidt.

- Voor uitbreiding van de winkel en parkeren is sloop van verschillende panden nodig. Dit schaadt het beschermd dorpsgezicht.
- Voor een supermarkt is een bepaalde breedtemaat (ingang, kassazone, magazijn, laden en lossen, servicebalie, etc.) nodig, die niet zonder sloop aan de Markstraat te creëren is. Alternatieven leiden tot o.a. een verkeersonwenselijke situatie (onveiligheid, opstoppingen).
- Overloop van parkeren levert spanning op met wensen van de consument voor parkeren en de cultuurhistorische waarde van de grote brink vanwege ingrepen die daarvoor nodig zijn.



4) Beperkt uitbreiden van de winkel en parkeren leidt (door het gelijkwaardige speelveld) tot twee beperkte supermarkten, wat spanning oplevert met het hoofddoel van een toekomstbestendig centrum. Supermarkten zijn namelijk een belangrijke drager voor centrumgebieden als Zuidlaren. De verwachting is dat dit in de toekomst zo blijft, dan wel dat ze nog belangrijker worden. Volwaardige, bij Zuidlaren passende, full service supermarkten zijn daarmee een belangrijk onderdeel van het hoofddoel van een toekomstbestendig centrum.

Gelet op bovenstaande is het advies om het raadsbesluit op het punt van de supermarktlocaties zoals voorgesteld aan te passen.

Haltermodel

Om een haltermodel mogelijk te maken is het wenselijk dat de achterblijvende locaties ingevuld worden met een supermarkt - zijnde een discounter, danwel een andere publiekstrekker en/of herinvulling die het centrum ten goede komt. Op basis van de marktruimteberekening is er ruimte voor twee full service supermarkten en één discounter.

De mogelijkheden om hier als gemeente op te sturen beperken zich echter tot het bestemmingsplan en de openbare ruimte. In het bestemmingsplan is het echter niet mogelijk om specifiek een discounter of publiekstrekker te bestemmen. Wel worden de mogelijkheden bepaald door o.a. de beschikbare ruimte. Dit neemt niet weg dat we in gesprek willen met de eigenaren van de betreffende locaties. De juridische inschatting is dat 1 op 1 verkoop mogelijk is aan de huidige supermarkten, maar 100% zekerheid is hierin echter nooit te geven.

Cultuurhistorische waardestelling

In het eerste gesprek met de Rijksdienst (RCE), de Provincie Drenthe en CRKC (Libau, welstands- & monumentencommissie) is meegegeven om een Cultuurhistorische Waardestelling op te laten stellen zodat beter beoordeeld kan worden welke mogelijkheden er zijn voor de herontwikkeling van de Jumbo locatie. De cultuurhistorische analyse en waardestelling schetsen de ontstaansgeschiedenis en de historische relevantie van gebieden en gebouwen in het beschermd dorpsgezicht. De waardestelling is besproken met zowel de RCE, Provincie Drenthe als ook CRKC. Zij hebben grote waardering uitgesproken voor de waardestelling. De commissie heeft daarnaast gesuggereerd om een nadere inventarisatie uit te laten voeren van bouwkunst binnen het beschermd dorpsgezicht.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

We hebben geprobeerd om te komen tot een oplossing die past binnen de kaders die u ons heeft gegeven in uw besluit van 3 december 2019. We moeten echter concluderen dat dit spanning oplevert met het hoofddoel van een toekomstbestendig centrum. Wij kunnen echter geen andere insteek kiezen, als wij van u geen andere opdracht krijgen.

Voldoende informatie beschikbaar

We hebben de overtuiging dat er, op basis van de informatie die er al lag, in combinatie met de recent afgeronde onderzoeken, stedenbouwkundige analyses en de verschillende gesprekken die we hebben gehad, voldoende licht om een goed afgewogen keuze te kunnen maken.

Diverse gesprekken

Voordat het college een definitief standpunt in zou nemen, hebben we gesproken met het Brede Team (VOZ, klankbordgroep, gezondheidscentrum, AH, Jumbo, vertegenwoordiger Stationsweg 33), aangevuld met experts op het gebied van ruimtelijk economisch functioneren.

We hebben het team gevraagd of we voor de conclusies van het college t.a.v. het versterken van het supermarktaanbod de handen op elkaar kunnen krijgen, en welke informatie de leden ervan nog nodig hadden om die vraag te kunnen beantwoorden. Het merendeel van de leden heeft aangegeven vertrouwen te hebben in een verdere uitwerking, de andere leden hebben aangegeven vooralsnog geen standpunt in te kunnen nemen. Ook andere door ons over de toekomst van het winkelhart van Zuidlaren gevoerde gesprekken hebben ons gesterkt in de overtuiging dat het voorliggende voorstel het beste is voor de toekomst van Zuidlaren.



Subsidie provincie Drenthe

De provincie heeft ons onlangs laten weten dat de subsidie van €1 miljoen die ze hebben gereserveerd voor de centrumontwikkeling Zuidlaren dreigt te worden ingezet voor andere doelen. Om dit te voorkomen moet er op korte termijn een concreet besluit liggen van uw raad waarmee we verder aan de slag kunnen. Om deze reden is verzocht een T-stuk te maken van dit raadsvoorstel.

Cultuurhistorische waardestelling

Op dit moment is de omschrijving van de waardes van het beschermd dorpsgezicht in het bestemmingsplan zeer beperkt. De cultuurhistorische waardestelling geeft duidelijkheid over de cultuurhistorische waarden in het beschermd dorpsgezicht en daarmee input aan de wijze waarop invulling gegeven kan worden aan het raadsbesluit 'versterking van de beeldkwaliteit en beschermd dorpsgezicht'. Naast de cultuurhistorische waarden spelen uiteraard ook andere uitgangspunten een rol. Van belang is dat hier een goede balans in gevonden wordt. De verwachting is dat middels de cultuurhistorische waardestelling de waarden van het beschermd dorpsgezicht hierbij goed meegenomen kunnen worden.

Wat ging er aan vooraf

Raadsbesluit 3 december 2019

Op 3 december 2019 heeft uw raad een ontwikkelrichting voor de centrumontwikkeling Zuidlaren vastgesteld. Hier is een uitgebreid participatieproces aan vooraf gegaan.

Voor het onderdeel 'versterken supermarktaanbod' heeft uw raad besloten:

- 1) dat de supermarktlocaties in het centrum verdeeld worden waarbij één supermarkt op de voorzijde PBH komt, één op de Jumbo locatie en dat daarnaast de Stationsweg 33 geoptimaliseerd kan worden voor een supermarkt dan wel andere publiekstrekker;
- 2) dat er sprake moet zijn van een gelijkwaardig speelveld tussen beide full service supermarkten;
- 3) in algemene zin: dat de uitwerking van de centrumontwikkeling in het teken staat van versterking beeldkwaliteit en beschermd dorpsgezicht.

U heeft zich hierbij onder meer gebaseerd op de ontwikkelrichting die door Citisens is opgesteld. T.a.v. het parkeren werd in deze ontwikkelrichting een overloop van parkeren op de grote brink voor beide full service supermarkten voorgesteld.

Vervolg na raadsbesluit 3 december 2019

Na het vaststellen van een ontwikkelrichting door uw raad heeft een aanbestedingsprocedure plaatsgevonden en zijn twee stedenbouwkundige bureaus geselecteerd voor de uitwerking van de ontwikkelrichting. Één voor de achterzijde van het PBH-terrein en één voor het centrumgebied inclusief voorzijde PBH.

Om meer duidelijkheid te krijgen over een aantal zaken, zijn diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Zo is er een cultuurhistorische waardestelling opgesteld, een ruimtelijk economische effectenanalyse gemaakt, een functioneringsscan gedaan onder ondernemers en is er een verkeersonderzoek naar een eventuele rondweg gedaan.

Daarnaast hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden met diverse actoren in het project en deskundigen op het gebied van cultuurhistorie, ruimtelijke economisch functioneren en verkeer en zijn er stedenbouwkundige analyses gemaakt.

Op basis van bovenstaande heeft het college conclusies getrokken en is het in gesprek gegaan met het Brede Team zoals verwoord onder 'Waarom komen we nu met dit voorstel?'.

Hoe informeren we de inwoners?

Via onze algemene gemeentelijke communicatiemiddelen (gemeentepagina, persbericht, Facebook, Twitter) en de Nieuwsbrief Centrumontwikkeling Zuidlaren.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na instemmende raadsbesluitvorming wordt:

- een vervolg gegeven aan het overleg met het Brede Team om de uitwerking van de ontwikkelrichting verder vorm te geven;
- de subsidieaanvraag voor subsidie voor de centrumontwikkeling Zuidlaren van de provincie Drenthe voorbereid, zodat aan de aangegeven deadline voldaan kan worden;



Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Historie

Met uw besluit van 3 december 2019 heeft u een economisch krediet beschikbaar gesteld voor de centrumontwikkeling van € 500.000 en het bestaande voorbereidingskrediet "participatieproces" met € 200.000,- verhoogd naar € 350.000,-.

Daarnaast is gelijktijdig een voorziening (boekwaarde gronden PBH-terrein) getroffen van € 2,9 miljoen. Deze voorziening betreft alle PBH-gronden, ook voor de voorzijde van het terrein. De lasten zijn gedekt via een onttrekking aan de ARG1.

Mogelijke nabetaling Leyten

In de koopovereenkomst is afgesproken dat de gemeente een nabetaling moet doen aan Leyten van €1 miljoen in geval van minimaal twee supermarkten en openlucht parkeren op het maaiveld, danwel half verdiept parkeren in de openlucht. Op dit moment is nog niet te zeggen welk effect dit gaat hebben op de grondexploitatie. Enerzijds omdat de plannen nog verder uitgewerkt moeten worden en anderzijds omdat dit samenhangt met de afspraken met kopende partijen.

Vervolg

Na raadsbesluitvorming wordt een vervolgplanning opgesteld en een aanvullend krediet voor de kosten die niet ten laste van de grondexploitatie voorzijde PBH gebracht kunnen worden aangevraagd.

Zodra het planologisch plan wordt opgesteld, zal ook een grondexploitatie worden opgesteld en aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

Burgemeester

P. Koekoek,

Gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 18

Betreft:

Raadsvoorstel Wijziging ontwikkelrichting Centrum Zuidlaren

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het B&W besluit van 2 november 2021

B E S L U I T:

1. De door uw raad op 3 december 2019 vastgestelde ontwikkelrichting op het thema 'versterken supermarktaanbod' als volgt te wijzigen:
 - a. twee supermarkten op de voorzijde van de PBH-locatie;
 - b. de mogelijkheid voor een supermarkt op de Jumbo-locatie danwel de Stationsweg 33 te behouden. De invulling hiervan over te laten aan de markt;
 - c. op basis van goede ruimtelijke ordening ruimte te bieden voor optimalisatie van de achterblijvende locaties om zodoende een supermarkt, danwel een andere publiekstrekker en/of herinvulling die het centrum ten goede komt mogelijk te maken.
2. De Cultuurhistorische Waardestelling beschermd dorpsgezicht Zuidlaren van SteenhuisMeurs, d.d. 14 juli 2021, mee te nemen als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beschermd dorpsgezicht.

Vries, 23 november 2021

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, Voorzitter

R.J. Puite, Plv. Griffier