



Zaaknummer: 1441084

Raadsvergadering d.d. 3 oktober 2023 agendapunt 12

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 16 mei 2023

Portefuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	J. Legters 06 53924481 J.Legters@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1. <i>Stedenbouwkundig plan voorzijde van het Prins Bernhardhoeve terrein Zuidlaren – LAOS en Specht.</i> 2. <i>Evaluatie inloopavond - 16 februari 2023</i> 3. <i>Verkenning maatschappelijk vastgoed op de voorzijde PBH</i> 4. <i>Verkeersonderzoek Zuidlaren (2023) – Roelofs</i> 5. <i>Rapportage Bruikbaarheid en bouwkundige staat van de bevoorradingskelder PBH-terrein 20221111 22112 -R001-TWA - Dijkhuis ingenieurs</i>

Onderwerp

Centrumontwikkeling Zuidlaren

Gevraagd besluit

De raad besluit:

1. Het programma, positionering en volume, op de voorzijde van het voormalige PBH-terrein vast te stellen, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan.
2. In te stemmen met de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan voor de voorzijde van het PBH-terrein.
3. Akkoord te gaan met het opstellen van het omgevingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Dit raadsvoorstel gaat over de herontwikkeling van de voorzijde van het Prins Bernhardhoeve (PBH) terrein. De centrumontwikkeling in Zuidlaren kent een lange voorgeschiedenis. Het voorgelegd stedenbouwkundig plan komt voort uit de vastgestelde ontwikkelrichting via raadsbesluit Ontwikkelrichting Centrumontwikkeling Zuidlaren van 3 december 2019 en de vastgestelde wijziging van de ontwikkelrichting in 2021.

De centrumontwikkeling in Zuidlaren kent twee deelprojecten: het ontwikkelen van de voorzijde van het Prins Bernhardhoeve (PBH)-terrein en de ontwikkeling van het centrumgebied, de winkellinten en de brinken, in Zuidlaren. De plannen bestaan uit:

- a) De verkenning voor versterking van het supermarktaanbod, met maximaal twee supermarkten op de voorzijde van het PBH-terrein inclusief wonen, zorg en maatschappelijke/cultuurfuncties. In het stedenbouwkundig plan is de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein met verkavelingsplan en het beoogde programma opgenomen. Een goede verbinding met het centrum en het winkelgebied staat centraal.
- b) De herinrichting van de openbare ruimte in het centrum, met name de winkellinten en de brinken. De doelstelling is om een kwaliteitsimpuls te geven die de identiteit versterkt en het beleven, verblijven en ontmoeten stimuleert.



Er is vanuit de gewijzigde vastgestelde ontwikkelrichting gekeken naar een invulling, voor de voorzijde van het PBH-terrein, die recht doet aan de kwaliteit van Zuidlaren (zie bijlage *Stedenbouwkundig plan*).

Waarom komen we nu met dit voorstel?

De centrumontwikkeling in Zuidlaren kent een lange voorgeschiedenis met raadsbesluiten uit 2019 en 2021 die de kaders bepalen. Het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt is een uitwerking van de door de raad vastgestelde ontwikkelrichting van 3 december 2019, en de door de raad vastgestelde wijziging van de ontwikkelrichting in 2021. In december 2021 is een raadsbesluit genomen waarin sprake is van ontwikkelruimte voor twee supermarkten op de voorzijde PBH-terrein. Ook is de opdracht gegeven voor het verkennen van de mogelijkheden voor een woon-, zorg- en cultureel programma op de voorzijde. Het stedenbouwkundig plan is op basis van dit programma tot stand gekomen en vormt het antwoord op de vastgestelde gewijzigde ontwikkelrichting, mits het programma past op de voorzijde van het PBH-terrein.

Om een gedegen antwoord te kunnen geven op de vraag of het beoogde programma past is een volumestudie gemaakt, waarbij het ruimtegebruik inzichtelijk is gemaakt. Het gewenste programma in combinatie met de bijbehorende parkeernormen zorgen voor een complexe opdracht. Er is gekeken naar een passende invulling voor het gevarieerde programma op deze locatie. In het plan is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het (omliggende)gebied en de cultuurhistorische waardstelling is meegenomen (korrelgrootte en afronding brinkrand). De volumestudie, gepresenteerd aan de raad en daarna tijdens een inloopavond, is verder uitgewerkt en vertaald naar een stedenbouwkundig plan.

De opbouw van het stedenbouwkundig plan, dat nu voor u ligt, beschikt over een samenhang van ruimtegebruik én ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde programma past, maar zal ook moeten aansluiten bij de omgeving. De bouwvlakken en bouwvolumes zijn zorgvuldig tot stand gekomen waarbij de ruimtelijke samenhang met verschillende onderwerpen zoals cultuurhistorie, groen, verkeer en de verbinding met het centrum deel uitmaakt van het stedenbouwkundig plan.

De belangrijkste uitgangspunten:

- Programma voorzijde PBH-terrein bestaat uit maximaal twee supermarkten op het PBH-terrein in combinatie met een woon-, maatschappelijk/cultuur-, horeca- en zorgprogramma;
- De Kop van de Grote Brink en de kruising wordt een verblijfsgebied waarbij de primaat bij het langzaam verkeer ligt met een verbindingsfunctie, een levendige schakel tussen het winkellint en de voorzijde van het PBH-terrein;
- Versterken winkelbeleving met toegankelijke winkellinten en het optimaliseren van het verblijfsgebied;
- Ruimte voor 'shop en hop' winkelend publiek. Op enkele plekken wordt ruimte toegevoegd om de winkellinten te vervolmaken. In afstemming met de ondernemersvereniging vervalt een aantal parkeerplaatsen om deze ruimte toe te voegen aan de winkellinten. Naar verwachting neemt de parkeerdruk aan de Stationsweg af wanneer langparkeerders zich net buiten het winkellint bevinden. Dit kan door middel van het stimuleren van gebruik (lang)parkeerplaatsen of mogelijk met het inzetten van een blauwe zone als laatste middel indien nodig. Hierdoor ontstaat er ruimte voor bezoekers (kort parkeren) in het winkelgebied, waarbij langparkeerders terecht kunnen in zijstraten, op de brink en op het PBH-terrein;
- Behouden groen kapitaal, bomen de ruimte geven waar nodig en aansluitingen met de brinken verbeteren.

De uitgangspunten van de concept volumestudie zijn op 17 januari 2023 voorgelegd aan de raad tijdens een openbare raadsbijeenkomst. In een besloten raads gedeelte zijn enkele processtappen en financiën gedeeld. Op 16 februari 2023 is een informatie bijeenkomst georganiseerd voor inwoners en belanghebbenden. Tijdens de inloopavond zijn uitgangspunten gedeeld zodat men op de hoogte blijft van de voortgang van het project, en



was er ruimte voor het stellen van vragen en delen van opmerkingen over de centrumontwikkeling in Zuidlaren. De informatie is gedeeld in de vorm van een maquette en een volumestudie. Van de 440 bezoekers was het overgrote deel positief over de plannen en dringen aan op een snelle realisatie. Dit beeld wordt nog versterkt door de positieve reactie van de ondernemers vertegenwoordigd door het bestuur van de VOZ (zie bijlage *Evaluatie inloopavond*).

Tevens zijn Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), de provincie Drenthe en LIBAU (De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit), in kader van het beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorie, op de hoogte gesteld van de projectvoortgang.

Wat ging er aan vooraf?

Het proces tot een definitief centrumplan Zuidlaren kent een lange aanloopperiode. Belangrijkste ijkpunt is het raadsbesluit van 3 december 2019, waarin de gemeenteraad de ontwikkelrichting voor het centrum heeft vastgesteld. Hier is een uitgebreid participatieproces aan vooraf gegaan. In dit participatieproces, begeleid door onderzoeksbureau Citisens, zijn twee enquêtes georganiseerd met respectievelijk 2.000 en 1.700 reacties. Daarnaast zijn er bewoners- en ondernemersbijeenkomsten georganiseerd met grote opkomstcijfers. Ook zijn deskundigenpanels georganiseerd, waar inhoudelijke experts en een vertegenwoordiging van belangenverenigingen werden geraadpleegd. Dit proces heeft geleid tot de ontwikkelrichting die 3 december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De vastgestelde ontwikkelrichting is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan voor het onderdeel Voorzijde PBH en Kop van de Brink. De uitwerking van de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied in Zuidlaren volgt in een separaat voorstel. 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 randweg 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.

In dit proces is in eerste instantie specifiek ingezoomd op de uitbreidingsmogelijkheden voor de supermarkten in het centrum van Zuidlaren en een eventuele randweg. Er was eerst duidelijkheid nodig over hoe het gelijkwaardig speelveld ingevuld zou worden en het al dan niet aanleggen van een randweg. Deze duidelijkheid was nodig om ook goed verder te kunnen met de overige opgaven en zodoende toe te werken naar een goed samenhangend plan. In juni 2021 heeft de gemeenteraad echter besloten geen nader onderzoek meer te doen naar de aanleg van een randweg, omdat de gemeenteraad concludeerde dat zij voldoende beeld had bij de nut en noodzaak van een randweg en dit onvoldoende aanwezig achtte.

In december 2021 heeft de gemeenteraad een besluit genomen, waarin zij, in afwijking van de vastgestelde ontwikkelrichting, aan het college opdraagt om de inpassing van maximaal 2 supermarkten op de PBH-locatie in combinatie met een woon-, cultuur- en zorgprogramma te verkennen en tegelijkertijd te zorgen voor een goede invulling van de eventueel achterblijvende locaties, bij voorkeur met publiekstrekkers die ervoor zorgen dat bezoekers het gehele centrum blijven bezoeken ('doorbloeding'). Zie onderstaande vastgestelde wijziging van de ontwikkelrichting:



Besluit raad:

De heer Franke dient amendement 2021.26 – wijziging ontwikkelrichting in.

Oude tekst: Punt 1 van het raadsbesluit volledig te laten vervallen

Nieuwe tekst: Punt 1

- a. De raad draagt het college op verder te gaan met de ontwikkelrichting van het voorterrein van de PBH met inachtneming van een invulling met de volgende componenten;
 - Bij de invulling van supermarkten uit te gaan van maximaal twee supermarkten. Meer dan één supermarkt is uitsluitend mogelijk als de ruimtelijke inpassing van de overige genoemde functies in de ontwikkelrichting van 3 december 2019 niet in het gedrang komt.
 - Het aantal beschikbare M2 supermarktruimte wat uit het winkellint verhuist naar de PBH komt aldaar te vervallen. (op basis van geactualiseerde Marktruimteberekening)
 - De vrijkomende supermarktmeters dusdanig benutten zodat aldaar publiekstrekkers kunnen worden gevestigd. (maximaal één supermarkt indien er twee op het PBH terrein komen)
 - Rekening houden met ruimte in het plan voor realisatie van de Hunze-As tussen de Brink en het Tussenwater.
- b. V.w.b. parkeren geldt de volgende premisse: Parkeren bij eengezinswoningen vindt bij het huis plaats. Het overige parkeren voor appartementen geschiedt zoveel mogelijk ondergronds. Het parkeren voor de supermarkt(en) wordt zo ingepast dat dit het historische beeld van de Brink niet schaadt.
- c. De verbinding met het winkellint zo optimaal mogelijk te realiseren en daarbij recht doen aan de cultuur historische aspecten van de Brink
- d. Gelijk met de ontwikkeling op de PBH te zorgen voor een plan voor verbetering van de kwaliteit in de openbare ruimte van het lint

Uitwerking ontwikkelrichting

Vanuit de vastgestelde ontwikkelrichting is een proces opgestart om de mogelijkheden voor een nieuwe invulling voor de voorzijde van het PBH-terrein te verkennen. De programmatische en ruimtelijke mogelijkheden zijn inzichtelijk gemaakt. Deze uitkomsten zijn op 17 januari 2023 voorgelegd aan de raad tijdens een openbare raadsbijeenkomst, waarna in een besloten raads gedeelte enkele processtappen en financiën gedeeld zijn. Op 16 februari 2023 is een informatie bijeenkomst georganiseerd voor inwoners en belanghebbenden. Tijdens de inloopavond zijn uitgangspunten gedeeld zodat men op de hoogte blijft van de voortgang van het project en was er ruimte voor het stellen van vragen en delen van opmerkingen over de centrumontwikkeling in Zuidlaren. De informatie is gedeeld in de vorm van een maquette en een volumestudie. Van de 440 bezoekers was het overgrote deel positief over de plannen en dringen aan op een snelle realisatie. Dit beeld wordt nog versterkt door de positieve reactie van de ondernemers vertegenwoordigd door het bestuur van de VOZ (zie bijlage *Evaluatie inloopavond*). Tevens zijn de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), de provincie Drenthe en LIBAU (De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit), in kader van het beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorie, op de hoogte gesteld van de projectvoortgang met instemming over de vertaalslag stedenbouwkundig plan naar concept beeldkwaliteitsplan.

Het centrumplan kent twee deelprojecten, de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein én de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied (vanaf de rotonde in de Stationsweg tot de Kerkbrink/Dorpskerk en langs de Brink O.Z.). Er is vanuit de gewijzigde vastgestelde ontwikkelrichting gekeken naar een invulling die recht doet aan de kwaliteit van Zuidlaren (zie bijlage *Stedenbouwkundig plan*).

Bij de voorzijde van het PBH-terrein wordt vanuit de cultuurhistorische waardestelling de brinkwand hersteld door het aanvullen van de rooilijn in combinatie met een passende korrelgrootte en ruimtelijke opzet langs de Grote Brink. De historische structuur van de brink wordt versterkt doordat de volumes reageren op de brinksfeer en daardoor een zachte overgang vormen tussen de grotere achterliggende volumes en de Brinkruimte. De Hunze-as, een fiets- en wandelroute, loopt vanuit de nieuwe woonwijk Laarhove door over de voorzijde door naar de Grote Brink als zichtlijn, en een deel van de route buigt af, langs de terrassen, naar de Kop van de Grote Brink richting het winkelgebied. Door het toevoegen van een dynamische verbinding, pleintje en primaat



bij fietser en voetganger, tussen de nieuwe ontwikkeling op de voorzijde en het winkelgebied vormt de Kop van de Grote Brink een levendige schakel.

Het programma op de voorzijde van het PBH-terrein bestaat uit maximaal 2 supermarkten in combinatie met een woon-, maatschappelijk/cultuur-, horeca- en zorgprogramma. Er is gekozen voor parkeren op het maaiveld voor de supermarkten, om de koppeling met het winkelgebied te versterken en combinatiebezoek mogelijk te maken. Een inventarisatie van de afdeling Vastgoed wijst uit dat alle gewenste maatschappelijke en culturele functies een gezamenlijke maximale capaciteitsbehoefte hebben van 1.000 m² BVO (zie bijlage *Verkenning maatschappelijk vastgoed op de voorzijde Prins Bernard Hoeve*). Deze omvang voor maatschappelijke en culturele functies is in het plan opgenomen.

In het plan voor de voorzijde van het PBH-terrein is, in combinatie met overloop naar het parkeerterrein op de Brink, voorzien in voldoende parkeercapaciteit om te voorzien in de parkeerbehoefte voor het beoogde programma.

Gelijktijdig is er gekeken naar herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied van Zuidlaren. Dit gaat met name over de winkellinten en de kleine brinken, hetgeen uitgewerkt wordt in een separaat proces maar wel samenhang kent met het nu te behandelen Stedenbouwkundig plan voor de voorzijde van het PBH-terrein.

Voor de ontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein is er vanuit de vastgestelde ontwikkelrichting gewerkt aan het Stedenbouwkundig plan. Het plan speelt in op het versterken van de bestaande kwaliteiten, o.a. de levendigheid in het centrumgebied en het karakter (beeldkwaliteit). De verbinding met de voorzijde van het PBH-terrein vormt een belangrijke schakel. De 'doorbloeding' van het centrum wordt gestimuleerd door het optimaliseren van het verblijfsgebied en het verbeteren van de toegankelijkheid en oversteekbaarheid in het centrumgebied. De groene uitstraling van de kleine brinken langs de Stationsweg wordt doorgetrokken naar het winkellint waardoor de kwaliteit van de brinkruimtes beter kan worden ervaren.

Voor wat betreft het parkeren in het winkellint zijn voorsnog geen grote verschuivingen in bijkomende (winkel)functies. De parkeersituatie en de parkeerdruk wijzigt daardoor niet noemenswaardig ten opzichte van de huidige situatie.

Argumenten en achtergrondinformatie

1. In december 2021 is een raadsbesluit genomen waarin sprake is van ontwikkelruimte voor twee supermarkten op de voorzijde PBH-terrein. Ook is de opdracht gegeven voor het verkennen van de mogelijkheden voor een woon-, zorg- en cultureel programma op de voorzijde. Het stedenbouwkundig plan is op basis van dit programma tot stand gekomen en vormt het antwoord op de vastgestelde gewijzigde ontwikkelrichting, mits het programma past op de voorzijde van het PBH-terrein.

Om een gedegen antwoord te kunnen geven op de vraag of het beoogde programma past is een volumestudie gemaakt, waarbij het ruimtegebruik inzichtelijk is gemaakt. Het gewenste programma in combinatie met de bijbehorende parkeernormen zorgen voor een complexe opdracht. Er is gekeken naar een passende invulling voor het gevarieerde programma op deze locatie. In het plan is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het (omliggende)gebied en de cultuurhistorische waardstelling is meegenomen (korrelgrootte en afronding brinkrand). De volumestudie, gepresenteerd aan de raad en daarna tijdens een inloopavond, is verder uitgewerkt en vertaald naar een stedenbouwkundig plan.

De opbouw van het stedenbouwkundig plan, dat nu voor u ligt, beschikt over een samenhang van ruimtegebruik én ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde programma past, maar zal ook moeten aansluiten bij de omgeving. De bouwvlakken en bouwvolumes zijn zorgvuldig tot stand gekomen waarbij de ruimtelijke samenhang met verschillende onderwerpen zoals cultuurhistorie, groen, verkeer en de verbinding met het centrum deel uitmaakt van het stedenbouwkundig plan.

2. De voorstellen voor verbetering van het openbare gebied concentreren zich rond twee grote maatregelen: het handhaven van de indeling (profiel) Stationsweg en het inzetten van de Kop van de Grote Brink en de kruising voor het creëren van een verblijfsgebied, waar verkeer te gast is.

De laatstgenoemde maatregel vormt een levendige schakel, namelijk een plein, tussen het winkellint en voorzijde PBH-terrein en legt het primaat bij de fietser en voetganger. Rondom deze twee maatregelen wordt



ingezet op verbetering van de aansluiting met de brinken, de toegankelijkheid van het winkelgebied en het optimaliseren van de openbare ruimte in het winkelgebied.

Hoofduitgangspunten binnen het centrumplan:

- Programma voorzijde PBH-terrein bestaat uit maximaal twee supermarkten op het PBH-terrein in combinatie met een woon-, maatschappelijk/cultuur-, horeca- en zorgprogramma;
- De zichtlijn van de Hunze-as, over de voorzijde PBH-terrein, en de langzaam-verkeersroute vormt de verbinding met de Grote Brink en de toekomstige woonwijk Laarhove;
- De Kop van de Grote Brink en de kruising wordt een verblijfsgebied waarbij het primaat bij het langzaam verkeer ligt met een verbindingsfunctie, een levendige schakel tussen het Kernwinkelgebied als verblijfsgebied, van gevel tot gevel;
- Versterken winkelbeleving met toegankelijke winkellinten en het optimaliseren van het verblijfsgebied;
- Gemotoriseerd verkeer is niet dominant t.o.v. langzaam verkeer. Het inrichten van de Brink O.Z. als 30km weg. Voorkampen en Annerweg worden geaccentueerd als doorgaande route om verkeersdruk van de Brink af te nemen;
- Parkeren op het maaiveld voor de supermarkten, om de koppeling met het winkelgebied te versterken en combinatiebezoek mogelijk te maken. Het 'wegstoppen' van parkeren neemt de visuele en functionele verbinding met het winkelgebied weg, waardoor men niet wordt geprikkeld tot combinatiebezoek.
- De winkelstraten (Stationsweg en de Millystraat) goed oversteekbaar maken;
- Ruimte voor bezoekers, 'shop en hop'. Op enkele plekken wordt ruimte toegevoegd aan het wandelgebied/de brinken om de winkellinten te vervolmaken. In afstemming met de ondernemersvereniging vervalt een aantal parkeerplaatsen om deze ruimte toe te voegen aan de winkellinten. Naar verwachting neemt de parkeerdruk in de Stationsweg af wanneer langparkeerders zich net buiten het winkellint bevinden. Dit kan door middel van het stimuleren van gebruik (lang)parkeerplaatsen of mogelijk met het inzetten van een blauwe zone. Hierdoor ontstaat er ruimte voor winkelaars (kort parkeren) in het kernwinkelgebied, waarbij langparkeerders terecht kunnen in zijstraten en op de Grote Brink;
- Behouden groen kapitaal, bomen de ruimte geven waar nodig en aansluitingen met de brinken verbeteren.

3. De voormalige bevoorradingskelder welke onderdeel was van het voormalige beurscomplex voldoet niet aan de huidige veiligheidsnormen en kwaliteitseisen, zowel installatietechnisch als qua toegankelijkheid (ventilatie en veiligheid).

In november 2022 is opdracht gegeven aan een ingenieurs bureau om onderzoek te doen naar de (constructieve) bruikbaarheid van de bevoorradingskelder, gelegen in het PBH-terrein, als parkeergarage. Dit onderzoek geeft aan dat de constructie van het dek van de kelderbak niet geschikt is voor verkeersbelasting/gewicht van voertuigen, zie bijlage *Rapportage Bruikbaarheid en bouwkundige staat van de bevoorradingskelder PBH-terrein* van Dijkhuis ingenieurs. Daarnaast wijst het onderzoek uit dat de geometrie van de kelder niet geschikt is als efficiënte parkeergarage.

Aan de hand van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bevoorradingskelder niet beschikt over de juiste vorm, maat en schaal, hetgeen nodig is voor een geschikte parkeervoorziening en daardoor onbruikbaar is. Bijgevolg zal deze bevoorradingskelder moeten worden opgeruimd.

4. Deze alinea gaat over de herinrichting van de openbare ruimte van het centrumgebied Zuidlaren, de voorzijde van het PBH-terrein volgt een eigen traject. In kader van de centrumontwikkeling in Zuidlaren willen we benoemen dat: de Provincie Drenthe op 13 april 2022 heeft besloten een incidentele subsidie, van maximaal €1.000.000,-, te verlenen voor de uitvoering van het programmaplan voor de centrumontwikkeling Zuidlaren op grond van de Algemene Subsidieverordening Drenthe 2017.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte is door de gemeenteraad in december 2019, vooruitlopend op de aanvraag van het benodigde krediet, een structureel budget opgenomen ter dekking van de kapitaallasten van een investeringsbedrag van € 3,3 miljoen. Daarnaast heeft de provincie voor het uitvoeren van het programmaplan centrumontwikkeling in 2022 een subsidie van € 1 miljoen beschikbaar gesteld dat voor een groot deel ingezet kan worden ter dekking van deze kosten. De subsidie is echter gekoppeld aan de



transformatie en herontwikkeling van het centrum van Zuidlaren met als belangrijk ijkpunt de totstandkoming van het definitieve plan voor de openbare ruimte in het centrum van Zuidlaren.

5. In kader van de centrumontwikkeling in Zuidlaren willen we ook benoemen dat: het optimaliseren van de openbare ruimte in het winkelgebied een stimulans is voor het behouden en versterken van de kwaliteit en uitstraling van het centrum. Het aanbieden van stimuleringsregelingen voor privaat vastgoed in het centrum van Zuidlaren wordt in gang gezet. Zo kan er een verplaatsingssubsidie, van winkels buiten het centrumgebied naar het winkelgebied toe, in werking worden gesteld. Eveneens kan een transformatiesubsidie opgestart worden om panden buiten het kernwinkelgebied met een winkelbestemming te kunnen transformeren. Een gevelsubsidie kan worden toegepast binnen het centrumgebied en de winkellinten, op basis van een nog uit te werken vastgoedverbeterplan. Het aanbieden van stimuleringsregelingen is in overleg afgestemd met de ondernemersvereniging (VOZ).

Kanttekeningen

1. Sinds het Didam-arrest van de Hoge Raad moet de gemeente bij de uitgifte van onroerend goed gelijke kansen bieden. De gemeente moet gelegenheid bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar het onroerend goed. Het staat de gemeente niet zonder meer vrij om een-op-een zaken te doen, waardoor andere marktpartijen worden uitgesloten. Er wordt daarom onderzocht wat de mogelijkheden van het traject over de invulling op het PBH-terrein zijn. Dit speelt met name bij de vestiging van de supermarkten. De verwachting is echter dat deze nog onzekere factoren niet zodanig van invloed zijn op de planning dat er sprake is van een forse uitloop. Vanwege het Didam-arrest is er gekozen voor het uitzetten van een tender. Middels een tender wordt getracht om binnen het beschikbare DPO (distributie planologisch onderzoek) in het centrumgebied tot een passende oplossing te komen. Een marktpartij zal met de beoogde toevoeging van twee supermarkten op de voorzijde van het PBH-terrein tot een uitkomst moeten komen. Dit heeft ook doorwerking op de invulling van de winkellinten, omdat er geen overschrijding van het beschikbare DPO mag plaatsvinden.

2. De invulling van het huidige horecaperceel de Wittehoek is in de planvorming meegenomen. Gezien de prominente ligging tegenover de Grote Brink en de nieuw te realiseren naastgelegen ontwikkelingen komt het de ruimtelijke kwaliteit ten goede wanneer de locatie meegenomen wordt. Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot slooppnieuwbouw voor dit pand. Anderzijds vormt de huidige verschijningsvorm van het pand geen belemmering voor de verdere planvorming. De huidige rooilijn en korrelgrootte van het bestaande pand sluit enigszins aan bij de nieuwe planvorming.

3. Naar aanleiding van reacties op de volumestudie en bijkomende wensen voor huisvesting van maatschappelijke/culturele functies is de beschikbare ruimte voor het maatschappelijke programma omhoog bijgesteld naar 1000 m² BVO. Er is een vastgoedinventarisatie gedaan om inzichtelijk te maken welke programmatische invulling voor de culturele/maatschappelijke functies mogelijk is op de voorzijde van het PBH-terrein met bijbehorende ruimtebehoefte (zie bijlage *Verkenning maatschappelijk vastgoed op de voorzijde Prins Bernard Hoeve*). Deze maximale capaciteitsbehoefte is in het plan opgenomen binnen het bouwvolume voor het beoogde maatschappelijke/culturele programma. Het is mogelijk om, indien een groter programma voor maatschappelijke functies gewenst is, het toe te voegen volume voor horeca van een dubbelbestemming te voorzien voor maatschappelijk (deel)gebruik.

In kader van verduurzaming en energieverbruik is het gunstig om de maatschappelijke functies in nieuwbouw te huisvesten. De locatie op het PBH-terrein ligt centraal in het dorp waarbij de maatschappelijke (inloop)functies en het winkelgebied elkaar versterken binnen het centrumgebied.

4. De verkeerdrukke neemt toe met de geplande ontwikkelingen in Zuidlaren, waaronder de komst van de nieuwe wijk Laarhove en de beoogde functies op de voorzijde PBH-terrein.

Een randweg in Zuidlaren is in het verkeersadvies van Roelofs in 2019 beschreven als robuuste verkeersoplossing die zorgt voor het robuuster maken van de verkeersstructuur, gelet op de verwachte verkeerstoename in Zuidlaren. Door de raad is destijds besloten geen rand/rondweg bij de planvorming van het voormalige Prins Bernhardhoeve terrein te betrekken.



Onderzoek van Roelofs duidt aan dat met de geplande ontwikkelingen in Zuidlaren er verkeersmaatregelen genomen moeten worden. De ontwikkelingen leiden tot extra verkeer waarop de huidige verkeerssituatie niet is ingericht. De huidige verkeerssituatie zal aangepast moeten worden, gelet op de te verwachten verkeerstoename in Zuidlaren. De verkeersafwikkeling laat in de huidige situatie al te wensen over in de avondspits, en de berekende toename zorgt in de toekomstige situatie voor een onacceptabele situatie op de kruising Stationsweg-Brink Oostzijde. Om de verkeerssituatie rond dit punt te verbeteren adviseert Roelofs een combinatie van maatregelen:

1. Aanpassen kruispunt Brink Oostzijde - Stationsweg
2. Brink Oostzijde afwaarderen
3. Laarweg anders aansluiten op Brink Oostzijde
4. Aanpassen inrichting kruispunt Annerweg – Voorkampen – Brink Oostzijde

Deze maatregelen staan in het rapport van Roelofs uit 2023 beschreven, zie bijlage Verkeersonderzoek Zuidlaren, en zijn noodzakelijk voor het mogelijk maken van het ontwikkelen van de woonwijk Laarhove of de voorzijde van het PBH-terrein. Uiteraard wordt het advies voor deze verkeersmaatregelen verwerkt in de planvorming. Deze maatregelen zijn gericht op het afvlakken van de verkeerstoename op de Brink Oostzijde.

5. De verwachting is dat met de ontwikkeling op de voorzijde van het PBH-terrein een stikstof toename zal ontstaan. Dit zal moeten gaan blijken uit de aerius-berekening van het definitieve plan. Indien de stikstofdepositie te hoog is, is een natuurvergunning en natuurcompensatie nodig. De benodigde compensatie kan mogelijk gezamenlijk met de stikstofmaatregelen voor de ontwikkeling van de woonwijk Laarhove worden uitgevoerd.

Hoe informeren we de inwoners?

Tijdens een inloopbijeenkomst op 16 februari 2023 zijn de eerste plannen middels een volumestudie gepresenteerd tijdens aan inwoners, ondernemers en andere belangstellenden. Waarna een vertaalslag gemaakt is naar het Stedenbouwkundig plan dat nu voor u ligt. Eerder in dit voorstel heeft u daarover al kunnen lezen. In de bijlage *Evaluatie inloopavond* vindt u de bevindingen van deze avond.

Over de vorm en mate van participatie na besluitvorming door college en gemeenteraad wordt nog verder nagedacht. In ieder geval worden de conceptversies van de beeldkwaliteitsplannen en de uitwerking van de openbare ruimte in het centrumgebied wederom in een of meerdere inloopbijeenkomst(en) gepresenteerd aan inwoners, ondernemers en andere belangstellenden. Deze terugkoppeling wordt gebruikt om de plannen te vervolmaken, waarna de besluitvorming omtrent het nieuwe omgevingsplan in de raad kan plaatsvinden.

Het is ook voorstelbaar dat we in het maken van de conceptversies van bovenstaande producten wederom samen optrekken met een werkgroep, bestaande uit verscheidene belangengroepen en inwoners van het dorp Zuidlaren, alvorens we de conceptversies presenteren aan belangstellenden in inloopbijeenkomsten.



Wanneer gaan we het uitvoeren?

Voor het ontwikkelen van de voorzijde van het PBH-terrein wordt het stedenbouwkundig plan gebruikt als basis voor een nieuw omgevingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

Globale planning

Op dit moment zijn nog veel zaken afhankelijk van diverse ontwikkelingen en invloeden. Dat betekent dat deze planning een stip op de horizon is en bedoeld als richtlijn voor de verschillende stappen in het proces. Zodra er meer duidelijkheid is zullen wij dat zeker met u delen.

Na besluitvorming in de raad gaan er twee trajecten lopen:

- a) Uitvoeringsgereed maken van de plannen voor de herinrichting van de openbare ruimte (parallel traject). Medio 2024 kan dit gereed zijn waarna aansluitend de werkzaamheden voor de herinrichting van de openbare ruimte kunnen worden uitgevoerd.
- b) Traject omgevingsplanprocedure. Dit traject zal naar verwachting ca. 2 jaar in beslag nemen, afhankelijk van zienswijzen en beroep. Met de invoering van de Omgevingswet, 1 januari 2024, wordt er naar een omgevingsplan toegewerkt. De werkvorm van deze nieuwe wet kan de procestijd beïnvloeden waarbij een kleine vertraging niet is uitgesloten.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Voor het ontwikkelen van de voorzijde van het PBH-terrein is op basis van de concept volumestudie een eerste financiële verkenning gemaakt van de te zijner tijd te voeren grondexploitatie. Deze eerste bevindingen zijn tijdens de besloten raadsbijeenkomst op 17 januari 2023 gedeeld.

De bouwgronden worden t.z.t. in delen in de markt gezet, binnen de principes van het Didam-arrest, dan wel intern overgedragen ten behoeve van realisatie van maatschappelijk vastgoed. De kosten van realisatie van het Maatschappelijk Vastgoed vallen op basis van het BBV overigens buiten een grondexploitatie en zijn derhalve niet meegenomen in de financiële verkenning. In de verkenning zijn deze kosten buiten beschouwing gelaten, net als eventueel te plegen nabetalingsregelingen. Uitgangspunt is dat de gemeente het openbaar gebied aanlegt.



Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 12

Betreft:

Raadsvoorstel Centrumontwikkeling Zuidlaren

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023;

B E S L U I T:

De raad besluit:

1. Het programma, positionering en volume, op de voorzijde van het voormalige PBH-terrein vast te stellen, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan.
2. In te stemmen met de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan voor de voorzijde van het PBH-terrein.
3. Akkoord te gaan met het opstellen van het omgevingsplan met bijbehorende beeldkwaliteitsplan, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

Vries, 3 oktober 2023

De raad voornoemd,

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

R.J. Puite, griffier