



Aan: Fractie CDA
t.a.v. de heer H. Middendorp

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: planningen voor Centrumontwikkeling Zuidlaren en voor ontwikkelingen in centrum Eelde

Geachte heer Middendorp,

U heeft op 9 november 2022 schriftelijk gevraagd om een smart planning van de projecten Centrumontwikkeling Zuidlaren en Centrumontwikkeling Eelde. In deze brief reageren wij schriftelijk op uw verzoek.

Centrumontwikkeling Zuidlaren

Op 17 januari 2023 hebben wij de raad geïnformeerd over de resultaten van de volumestudie (binnen de kaders van de raad is onderzocht of het beoogde programma past binnen het plangebied) en de uitgangspunten voor verbeteringen van het openbare gebied in het centrum.

Op 16 februari is deze informatie ook gedeeld in een inloopbijeenkomst met de inwoners en andere belangstellenden. De daaruit voortvloeiende informatie en reacties zullen worden betrokken bij de verdere uitwerking. De volumestudie, een beeldkwaliteitsplan en diverse onderzoeken zijn de bouwstenen voor een nieuw bestemmingsplan en de verbeteringsmaatregelen voor het openbare gebied.

De planning is erop gericht de raad voor het zomerreces hierover een voorstel ter besluitvorming aan te bieden zodat direct daarna gestart kan worden met de werkzaamheden voor het nieuwe bestemmingsplan en de verdere uitwerking van de aanpassingen en verbeteringen aan het openbare gebied. De verdere tijdlijn betreft een meer globale inschatting en is mede afhankelijk van inspraakprocessen, zienswijzen, juridische trajecten (zoals beroep bij de Raad van State), onzekerheid regelgeving stikstof, etc.

Met name de uitkomst van procedures over de supermarkt positie op voorzijde én in het centrumgebied is zowel relevant voor de ruimtelijke procedures als voor de herinrichting van het openbaar gebied. Daarbij hebben we, zoals al aangegeven, te maken met een complicatie: de Hoge Raad heeft in 2021 in het Didam-arrest grenzen gesteld aan de mogelijkheden voor overheden om grond of gebouwen een-op-een te verkopen. Dat brengt met zich mee dat verkoop aan de supermarktketens die nu in het dorp gevestigd zijn niet zo maar kan. Tegelijk kunnen wij in het bestemmingsplan alleen twee supermarkten op de PBH-locatie mogelijk maken als er elders in het centrum andere supermarktruimte verdwijnt. De huidige supermarktlocaties hebben wij niet in eigendom.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

BIC: BNGHNL2G

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

Om die reden en om te voorkomen dat een beroep tegen supermarkten leidt tot vertraging van de bouw op de rest van het perceel, splitsen we het plangebied in de beoogde locatie voor twee supermarkten en de overige gronden. De planning hiervan:

- bestemmingsplannen:
 - ontwerp klaar Q4 2023
 - raadsbesluit Q2 2024
 - indien gevolgd door een RvS-procedure afhandeling beroep onherroepelijk Q4 2024
- herinrichting openbare ruimte: plannen verder uitwerken gereed Q1 2024. Uitvoering deels in voorjaar 2024 en deels na realisatie voorzijde PBH-terrein
- onderhandelingen/contractvorming met ontwikkelaars:
 - juridische verkenning (Didam-arrest): lopen
 - onderhandelingen (afhankelijk van bestemmingsplanprocedure): 2023-2025
 - rekening houden met juridische procedures
- stimuleringsregeling privaat vastgoed: voorstel gereed Q2 2023, besluitvorming Q3 2023

Centrumontwikkeling Eelde

Zoals wethouder Vellinga tijdens de raadsbijeenkomst van 7 februari jl. al heeft aangegeven, is er momenteel geen sprake van een project voor het centrum van Eelde. De gemeenteraad heeft het college, in een motie die 9 november 2021 is aangenomen, de opdracht gegeven een waardestellend onderzoek naar de cultuurhistorische waarden voor het centrum van Eelde te laten uitvoeren. Dit was een afgebakende opdracht die inmiddels is afgerond.

Zoals wij bij de presentatie van de resultaten van dit onderzoek aan uw raad eind vorig jaar hebben aangegeven, zijn wij uiteraard wel aan het onderzoeken wat er nodig is om in het centrum van Eelde ontwikkelingen in gang te zetten. Om een beeld te krijgen van de bestaande ontwikkelideeën, wensen en aandachts- en uitgangspunten, maar ook om te bezien of het opnieuw kiezen voor een integrale ontwikkeling realistisch is, hebben wij vanaf begin dit jaar gesprekken gevoerd met alle eigenaren van percelen in het centrum van Eelde en de ondernemers die hier gevestigd zijn.

Uit deze gesprekken is ons inmiddels gebleken dat een integrale ontwikkeling niet haalbaar is. Ook omdat meerdere eigenaren daarop hebben aangedrongen, kiezen wij er voor om een visiedocument op te (laten) stellen met daarin de kaders waaraan ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen in het centrum moeten voldoen. Wij kijken op dat moment ook in hoeverre de kaders het nodig maken om het geldende BKP in te trekken. Het visiedocument leggen wij aan u voor.

Om te komen tot dit visiedocument moeten onderzoeken worden uitgevoerd.

- Om een actueel inzicht te krijgen in de behoefte aan en omvang van detailhandel laten wij een Ruimtelijk Economische Effectenanalyse uitvoeren. Dit vinden wij belangrijk, omdat hiermee de risico's van toekomstige leegstand worden beperkt.
- Actueel inzicht in de verkeers- en parkeersituatie in het centrum is nodig om de effecten van de toevoeging van woningen boven de winkels en het optimaliseren van de overige functies in het centrum inzichtelijk te maken.
- Daarnaast vinden wij het belangrijk te onderzoeken of het mogelijk is maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een bibliotheek en het klompenmuseum toe te voegen in het centrum.
- Tenslotte is het belangrijk actueel inzicht te hebben in de woningbehoefte in het centrum met een specifieke duiding van aantallen en typering.

Deze informatie wordt vervolgens gecombineerd met de uitkomsten van het CHO, waarbij we zowel kijken naar relevantie van de verschillende aspecten uit het CHO-rapport als hoe die zich verhouden tot het maken van een uitvoerbaar visiedocument.

Het voorgaande leidt tot de volgende planning voor Centrumontwikkeling Eelde:

Q1 en Q2 2023:	formuleren onderzoeksopdrachten
Q3 2023:	wegzetten onderzoeksopdrachten bij bureaus
Q4 2023:	verwachte ontvangst onderzoeksresultaten
Q1 en Q2 2024:	opstellen visiedocument
Q3 2024:	vaststellen visiedocument door uw raad.

Als blijkt dat het visiedocument en het beeldkwaliteitsplan niet op elkaar aansluiten, wordt gelijktijdig met het visiedocument ook de mogelijkheid tot intrekking van het beeldkwaliteitsplan aan u voorgelegd.

Voor het dekken van de kosten voor het begeleiden en verrichten van de onderzoeken en het op te stellen visiedocument zullen wij het onder andere voor Centrumontwikkeling Eelde door uw raad in de begroting 2023 beschikbaar gestelde krediet "reserve grote projecten" aanwenden.

Diverse eigenaren in het centrum hebben aangegeven mogelijk als eigenaren samen een visiedocument op te willen stellen. Deze mogelijkheid willen wij niet uitsluiten. Ook voor die eigenaren is het beschikbaar hebben van, in ieder geval, de onderzoeksresultaten verkeer/parkeren, ruimtelijk economische effecten analyse (naast het al beschikbare CHO) een voorwaarde voor planvorming. Mocht deze wens bestaan na het opleveren van de onderzoeksresultaten, dan zullen wij bezien hoe wij dit kunnen integreren in de planning van het Centrumvisiedocument voor het gehele centrumgebied. Of, en zo ja in welke mate, dit gevolgen heeft voor de planning kunnen wij op dit moment helaas nog niet voldoende overzien.

Een andere onzekerheid waarvan wij de consequenties op de hiervoor aangegeven planning voor Eelde niet kunnen overzien is het voor de diverse acties tijdig beschikbaar krijgen van de benodigde in- of externe capaciteit. Dit zowel vanwege de andere lopende en te starten gemeentelijke projecten als ook vanwege de krapte op de arbeidsmarkt voor veel onderdelen binnen het fysieke domein. De projectbezetting voor de ontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein hebben wij overigens momenteel goeddeels geborgd.

Wij kunnen ons voorstellen dat u, de andere raadsfracties en inwoners, net als wij, liever sneller duidelijkheid willen krijgen over de ontwikkelingen in het centrum van Eelde. Wij zijn aan het verkennen of versnelling van dit proces mogelijk is, maar zijn hierin mede afhankelijk van externe partners en de beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit. Zodra er meer duidelijkheid is over deze versnelling, zullen wij u per ommegaande informeren.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.