

Centrumontwikkeling Zuidlaren

Openbare informatieavond gemeenteraad 26 juni 2023

Inleiding: Jurryt Vellinga, wethouder

Presentatie: Jan Legters, L&p, projectleider
Mathijs Dijkstra, LAOS

Inleiding

- ▶ Besproken in raadsvergaderingen 6 en 7 juni 2023;
- ▶ Gevraagd besluit:
 - ▶ *Het programma, positionering en volume, op de voorzijde van het voormalige PBH-terrein vast te stellen, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan.*
 - ▶ *In te stemmen met de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan voor de voorzijde van het PBH-terrein.*
 - ▶ *Akkoord te gaan met het opstellen van het omgevingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.*
- ▶ Alvorens een besluit te kunnen nemen wil de raad antwoorden op een aantal vragen;
- ▶ Raad dient per thema vragen in (t/m uiterlijk 16 juni);
- ▶ 26 juni 2023 informatiebijeenkomst gemeenteraad.

Welke opdracht ligt er vanuit de gemeenteraad?

- ▶ Kaders vastgesteld bij raadsbesluiten van 3 december 2019 en 21 december 2021;
- ▶ Verkennen van de mogelijkheden voor een programma op het voorterrein met:
 - ▶ Maximaal 2 supermarkten;
 - ▶ Gecombineerd met woon-, cultuur- en zorgprogramma;
 - ▶ Uitgangspunten:
Parkeren appartementencomplex ondergronds;
Parkeren supermarkten op maaiveld.

Tijdelijk besluitvorming in de raad per thema

- ▶ Raad 3-12-2019
 - ▶ Versterken beeldkwaliteit en beschermd dorpsgezicht;
 - ▶ Goede routing, parkeren in principe op maaiveld, onderzoek rondweg;
 - ▶ Compacter centrum, herinrichting openbare ruimte, combinatiebezoek;
 - ▶ Gelijk speelveld (o.b.v. Jumbo), 1 supermarkt op PBH-terrein;
 - ▶ Wonen op voor- en achterzijde PBH-terrein en in het centrum.
- ▶ Raad 8-6-2021 en 23-11-2021
 - ▶ Geen rondweg.

▶ Raad 21-12-2021

- ▶ Cultuurhistorische waardestelling als uitgangspunt, Hunze-as;
- ▶ Parkeren appartementen ondergronds;
- ▶ Twee supermarkten (plus aanvullend programma) op PBH-terrein onderzoeken, inzet m² in het lint voor een trekker, overige m² supermarkt laten vervallen;
- ▶ Voorwaarde voor twee supermarkten is dat voor de overige functies voldoende ruimte is;
- ▶ Als dit niet haalbaar is, dan terug naar één supermarkt PBH (motie);
- ▶ Verbinding met het winkellint zo optimaal mogelijk te realiseren voor verbetering van de kwaliteit in de openbare ruimte van het lint;
- ▶ Gelijk met de ontwikkeling op het PBH terrein zorgen voor een plan voor verbetering van de kwaliteit in de openbare ruimte van het lint;
- ▶ Uitwerken haalbaarheid (= volumestudie > stedenbouwkundig plan.

Wat is een volumestudie (SBKP):

- ▶ Onderzoek van de mogelijkheden om het programma op het PBH-terrein in te passen. Het resultaat van alle afwegingen wordt verwerkt in een stedenbouwkundig plan;
- ▶ Alle elementen krijgen in de loop van het traject een eigen positie en dragen bij aan de totale kwaliteit van het stedenbouwkundig plan;
- ▶ In de studie is rekening gehouden met belangrijke waarden, zoals cultuurhistorie, zichtlijnen huidige kern, Hunze-as, combinatiebezoek, woonkwaliteit enz.;
- ▶ Relevant uitgangspunt is de opdracht van de raad zoals die uit de raadsbesluiten volgt;
- ▶ Resultaat van de volumestudie is dat dit programma mogelijk is. Inclusief voorzieningen zoals parkeren. Vervolgens is dit vertaald in een stedenbouwkundig plan;
- ▶ Daarmee liggen de bouwstenen vast;
- ▶ Na vaststelling bestemmingsplan komt architectuur, detaillering inrichting/ parkeerplaatsen, groen enz..

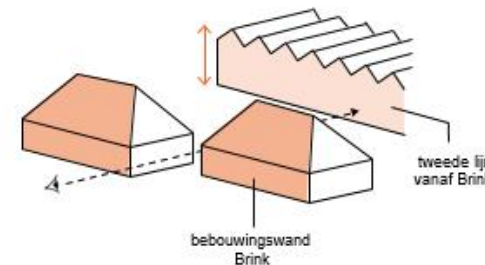
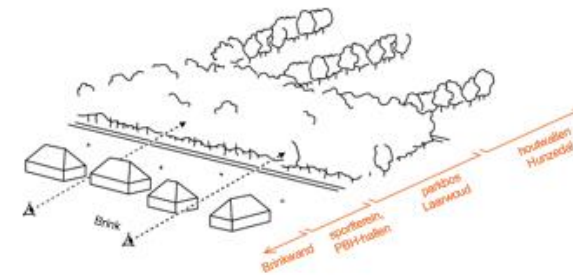
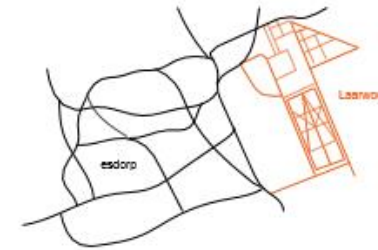
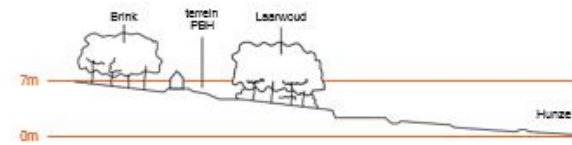
Presentatie LAOS SPvE

Cultuurhistorisch onderzoek en Beschermd dorpsgezicht

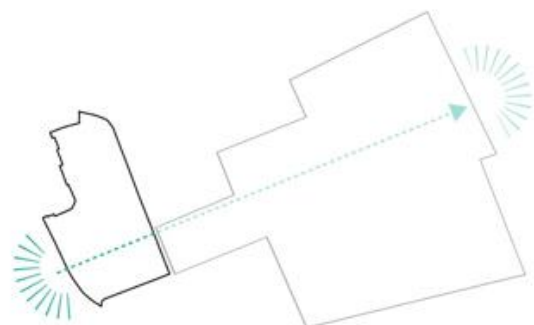
- Dorpse maat en schaal, kleine korrel en openheid van de boerderijen
- Historische rooilijn
- Groen/grote bomen
- Transparante opzet, doorzichten



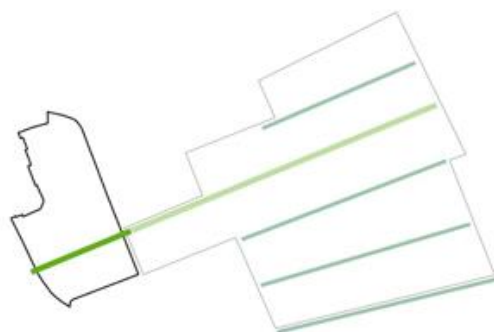
- Huidige gevels
- Historische rooilijn 1920 (cultuurhistorische waardestelling)
- - - Gewijzigd vastgestelde rooilijn (kaderstellende nota 2014)
- Referentielijn (kaderstellende nota 2014)
- Doorzichten



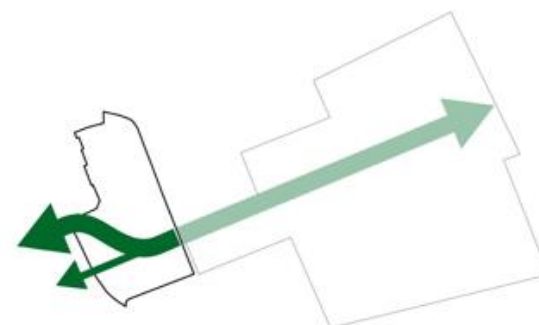
Hunze-as



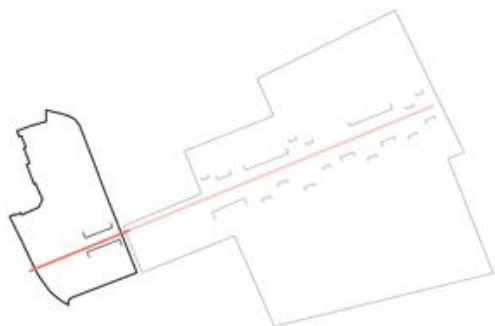
Zichtrelatie met Hunzedal



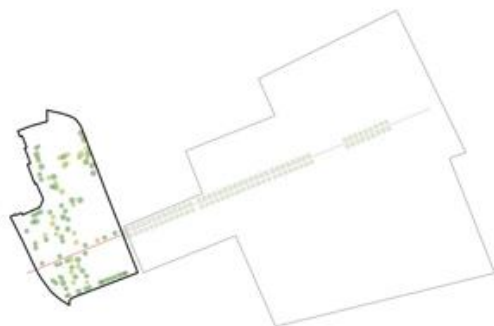
Hoofdroute wordt onderdeel van de coulissenstructuur, maar wel onderscheidend



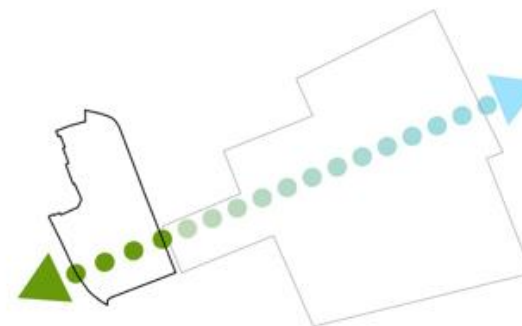
Herkenbare identiteit



Verschillende woonsfeer



Diversiteit aan soorten of cultivars



Bomenassortiment voor droge naar natte bodem

Uitgangspunten



Brink herstel



Hunze-as

- Koppelen aan kop van de Brink
- Koppelen aan het centrum
- Langzaamverkeer



Te realiseren programma

- 2 supermarkten
- Zorggebouw
- Appartementen
- Parkeren

Centrum Zuidlaren

Concept - ruimtelijk



Ruimtelijke organisatie - versterking centrum



- Kop van de Brink
- Winkelgebied
- Entree gebied

Concept - verkeer



Ruimtelijk concept



1. Herstel brinkwand



2. Volumes langs de brink



3. Programma



4. Bestaand groen



5. Groene verbinding



6. Hunze-as



7. Programma uitgesorteerd



8. Concept



Beantwoording van de vragen per thema

Vraag

Waarom gezondheidscentrum op deze locatie en niet elders.

Antwoord

- ▶ Dit was de opdracht van de raad: zorg op de PBH-locatie
- ▶ Elders in Zuidlaren is geen locatie beschikbaar;
- ▶ Er wordt al 15 jaar gezocht naar een locatie;
- ▶ Partijen dringen aan op spoedige realisatie van een gezondheidscentrum;
- ▶ De ontwikkeling in de zorg vraagt om maatregelen (integraliteit);
- ▶ Positie gezondheidscentrum in het centrum belangrijk voor goede bereikbaarheid;
- ▶ Draagt bij aan reuring in het centrum (combinatiebezoek).

Vragen

Kan parkeren ondergronds of gedeeltelijk verdiept gerealiseerd worden?
Is er voldoende parkeerruimte?

Uitgangspunten voor de uitwerking

- ▶ 03-12-2019
Besluit raad: te kiezen voor parkeren op maaiveld, maar open te staan voor alternatieven (combinatiebezoek);
- ▶ 21-12-2021
Besluit raad: parkeren appartementen zoveel mogelijk ondergronds, parkeren voor supermarkt(en) zo ingepast dat dit het historisch beeld van de Brink niet schaadt. De verbinding met het winkellint zo optimaal mogelijk te realiseren.

Antwoorden

- ▶ **Ondergronds/half verdiept parkeren:**
 - ▶ Half en verdiept parkeren: negatieve invloed op combinatiewinkelbezoek aan het centrum;
 - ▶ Weerstand tegen gebruik parkeergarage door bezoekers (ongewenst zoekverkeer op maaiveldniveau), zie bijlagen bij raadsvoorstel 7 juni 2023 Lokaal retailbelang en BRDG-advies. Voorbeeld is ook parkeergarages gemeentehuis Tynaarlo en gemeente Haren;
 - ▶ Half verdiept parkeren:
Betekent supermarkten op verhoogde plint, is nadelig voor bereikbaarheid winkels (hellingbaan en trappen/liften);
Heeft invloed op de totale bouwhoogte;
 - ▶ Kosten ondergronds parkeren circa € 10 miljoen (+ / - 30%);
 - ▶ Kosten half verdiept parkeren circa € 8,5 miljoen (+ / - 30%);
 - ▶ Kosten parkeren op maaiveld circa € 1 miljoen (+ / - 30%);
- ▶ In het huidige plan is voldoende parkeerruimte voorzien, incl. gecombineerd gebruik (niet alle parkeerbehoefte vindt op hetzelfde moment plaats). Toepassen parkeervakindeling in bestaand areaal werkt efficiëntie verhogend

Vraag

Wat is de oplossingsrichting voor de verkeersdrukke in het centrum?

Uitgangspunt voor de uitwerking

- ▶ 08-06-2021
Besluit raad: geen rondweg;
- ▶ Resultaat: verkeersintensiteit zal alleen maar toenemen.

Antwoorden

- ▶ Verkeersdrukke zal hoe dan ook toenemen bij ontwikkeling van het PBH terrein (centrumontwikkeling en/of Laarhove);
- ▶ Verkeersdrukke is acceptabel, ook na toename, maar is niet de meest ideale situatie;
- ▶ Voorstel uit verkeersrapportage om een viertal maatregelen te nemen wordt overgenomen (zie rapport Roelofs);
- ▶ Met herinrichting wordt rekening gehouden met:
 - ▶ Verbinding voor voetgangers en fietsers met het winkellint (herinrichting Kop van de Brink);
 - ▶ Verbeteren van de oversteekbaarheid van de Brink OZ;
 - ▶ Geen nadelen voor de bereikbaarheid van het PBH-terrein;
 - ▶ OV-lijn blijft gehandhaafd;
 - ▶ Bevoorrading supermarkten gescheiden van klantenbezoek (Hunze-as).

Vragen (cultureel centrum Acc.Beleid 2.0)

Hoeveel m²?

Wie zijn de gebruikers?

Antwoorden

- ▶ Uitgangspunt is herhuisvesting van gebruikers Ludinge en de bibliotheek (circa 800 m², zie bijlage 3 raadsstukken: verkenning maatschappelijk vastgoed);
- ▶ Huiskamer Zuidlaren (zie functie Forum Groningen);
- ▶ Beschikbaar 1000 m², plus mogelijk dubbelbestemming horeca/cultureel 400 m²;
- ▶ Alles centraliseren op 1 locatie is niet gewenst;
- ▶ Eind 2023 nieuw accommodatiebeleid 2.0.

Vraag

Kan het bestemmingsplan in meerdere BP opgesplitst worden?

Antwoord

- ▶ Ja, uit strategische overwegingen stelt het college voor te splitsen. Supermarkten (tender) in het ene bestemmingsplan, het overig deel PBH locatie in het andere;
- ▶ Overwegingen zijn:
 - ▶ Tijdsplanning: voorkomen vertraging hele plan door tender supermarkt(en);
 - ▶ Zorg en cultuur staan onder tijdsdruk.

Vraag

Is de stikstofproblematiek van invloed op dit project en zo ja hoe, en wat betekent dit voor de ontwikkeling?

Antwoord

- ▶ Ja, dit is van invloed op het project;
- ▶ Het onderzoek daarover vindt - net als andere onderzoeken - plaats in kader van het bestemmingsplan;
- ▶ Doorrekening kan pas plaatsvinden op basis van een definitief programma.

Vraag

Wordt rekening gehouden met grond verpachten/sturing op verplichte verkoop aan gemeente?

Antwoord

- ▶ Uitgangspunt is niet verpachten, maar verkopen;
- ▶ Sturing is geregeld via het bestuursrecht;
- ▶ Niet toegestaan privaatrechtelijk iets sturen, wat bestuursrechtelijk is;
- ▶ Verpachten is in belangrijke mate nadelig voor de opbrengsten en toepassing van de tender;
- ▶ Overigens: Didam-arrest geldt ook voor verhuur en verpachten.

Vraag

Kunnen gebouwen/parkeerplaatsen nog verschuiven (passend in volumestudie)?

Antwoord

- ▶ Stedenbouwkundig plan is een weloverwogen plan en is met reden op deze wijze uitgewerkt;
- ▶ Alle elementen hebben een eigen positie en dragen bij aan de totale kwaliteit van het plan;
- ▶ In het plan is rekening gehouden met belangrijke waarden, zoals cultuurhistorie, zichtlijnen huidige kern, Hunze-as, combinatiebezoek, woonkwaliteit enz.;
- ▶ Participatietrajecten doorlopen;
- ▶ Verschuiven betekent een nieuw plan.

Consequenties

- ▶ Wat gebeurt er nadat de raad heeft ingestemd met het plan?
 - ▶ Bestemmingsplantraject voorterrein excl. supermarkten 1,5 - 2,5 jaar;
 - ▶ Tender- incl. bestemmingsplantraject supermarkt(en) voorterrein 2 - 4 jaar;
 - ▶ Start planvorming inrichting openbare ruimte centrumgebied najaar 2023, uitvoering 2024.
- ▶ Wat gebeurt er als de raad niet instemt met dit plan?
 - ▶ Dan moeten nieuwe kaders worden gesteld;
 - ▶ Een nieuw ontwerpproces, participatie- en besluitvormingstraject;
 - ▶ Tijdsverlies 1,5 tot 2 jaar;
 - ▶ Extra proceskosten en onzekerheid rond kostenontwikkeling in de markt;
 - ▶ Verlies stimuleringsregeling (circa € 1 miljoen).