

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage[n]

Zaaknummer: 1050466

SPvE achterzijde

PBH

Behandeld door

Doorkiesnummer

Vries

N. Nijboer/D. Nijdam

0592-266836

17 december 2020



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo  
Postbus 5  
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Voortgang SPvE centrumontwikkeling en nieuwe woonwijk Zuidlaren

Geachte raadsleden,

In navolging op onze voortgangsbrief van 9 november informeren wij u in deze brief graag over de laatste ontwikkelingen van de projecten centrumontwikkeling Zuidlaren en de woonwijk op het achterste deel van het voormalige PBH-terrein. Gingen we in de vorige brief in op het proces, nu gaan we meer in op de inhoud en de laatste stand van zaken.

### **SPvE woonwijk op de achterzijde PBH-terrein**

#### *Klankbordgroep*

Zoals in onze brief van 9 november aangegeven, heeft de klankbordgroep Zuidlaren eind november een presentatie gekregen over het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de ontwikkeling van de woonwijk op de achterzijde van het voormalige Prins Bernhard Hoeve terrein. De klankbordgroep is gevraagd om input en opmerkingen te geven over de inhoud van het concept SPvE. Waar mogelijk nemen we de input van de klankbordgroep uiteraard mee in de uiteindelijke vast te stellen versie.

#### *Informatiecampagne belanghebbenden*

Nog deze week starten we de informatiecampagne voor onze inwoners, belangstellenden en belanghebbenden. Zo publiceren we zowel het concept SPvE, maar ook een publieksvriendelijke versie, versturen we een nieuwsbrief en publiceren we uiteraard ook op social media. Een ieder kan vervolgens reageren op de inhoud, zowel online als offline. Daarnaast vragen we om input voor een naam van de nieuwe wijk. Het SPvE ontvangt u alvast als bijlage bij deze brief.

#### *Financiën*

Als uitgangspunt voor de nieuwe wijk hanteren we in het SPvE voorsnog een dichtheid van 13-15 woningen per hectare (totaal 200-250 woningen). Deze dichtheid past goed bij een gemêleerde uitbreidingswijk met een dorps karakter. Daarbij is circa 50 procent van het plangebied uitteefbaar. Op dit moment hebben we nog geen financiële doorvertaling van de genoemde uitgangspunten in het SPvE, mede ook omdat nog niet alle benodigde onderzoeken zijn afgerond. Verder wordt in het SPvE uitgegaan van gemiddelde beheerskosten van het openbaar gebied, geen rondweg door het plangebied en het vormgeven van een open doorkijk vanuit het centrum richting de Hunze (de Hunze-As).

#### *Een rondweg?*

U heeft eerder gevraagd om in de planvorming rekening te houden met een mogelijke rondweg. In het SPvE wordt op bladzijde 22 op een rondweg/randweg in gegaan.

Op dit moment is nog niet bekend of er een rondweg komt, maar ook nog niet wáár deze dan zou komen te liggen. Mocht deze door het plangebied komen te liggen, dan betekent dit zondermeer dat we in de

---

#### *Postadres*

Postbus 5, 9480 AA Vries

#### *Bezoekadres*

Kornoeljeplein 1, Vries

#### *Website*

[www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)

#### *Bankrelaties*

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

#### *Telefoonnummer*

[0592] 26 66 62

#### *Faxnummer*

[085] 20 84 923

#### *E-mail*

[info@tynaarlo.nl](mailto:info@tynaarlo.nl)

#### *BIC: BNGHNL2G*



voortgang van de woningbouwontwikkeling een pas op de plaats moeten maken. Dit om onder andere de uitgangspunten in het SPvE opnieuw te kunnen bepalen. Om toch de voortgang te kunnen behouden, hebben we ervoor gekozen geen rondweg op te nemen in het SPvE. Een alternatief was geweest het uitstellen van het maken van een SPvE totdat er meer duidelijkheid zou zijn over de precieze ligging of vooruitlopend op een rondweg rekening houden met alle mogelijke scenario's.

### **Stedenbouwkundig programma van eisen centrumgebied**

Op dit moment zijn we bezig met het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het centrumgebied. Hierbij spelen nog een aantal vraagstukken. Om daar antwoord op te krijgen is opdracht gegeven voor enkele (aanvullende) onderzoeken. Hieronder staat een korte toelichting per onderzoek.

#### *Verkeersonderzoek*

Zoals uw raad bij het vaststellen van de ontwikkelrichting heeft besloten wordt nader onderzoek gedaan naar de nut en noodzaak van een rondweg. Het onderzoek wordt breed ingestoken, waarbij gekeken wordt naar zowel de effecten van onder andere een rondweg op het functioneren van het centrumgebied, als naar de effecten op de omliggende verkeersstructuur in Zuidlaren. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkelingen op de PBH-locatie. Het verkeerskundig deel van het onderzoek wordt uitgevoerd door bureau Roelofs.

#### *Waardestellend onderzoek*

Één van de uitgangspunten in uw raadsbesluit is dat bij de nadere uitwerking van de centrumontwikkeling ook gekeken wordt naar versterking beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht. Voor de uitwerking van de ontwikkelrichting en het maken van nadere keuzes daarbinnen is het van belang goed zicht te krijgen op de cultuurhistorische waarde zoals binnen het centrum aanwezig. Om die reden wordt op dit moment een waardestellend onderzoek uitgevoerd.

#### *Functioneringsscan*

Het doel van de centrumontwikkeling is om tot een toekomstbestendig centrumgebied te komen. Om meer zicht te krijgen op het functioneren van het centrumgebied is opdracht gegeven voor een functioneringsscan. Individuele ondernemers worden binnenkort gevraagd een enquête in te vullen. Door in beeld te krijgen wat het toekomstperspectief is van ondernemers in het gebied, hoe zij momenteel functioneren, wat hun (des)investeringsambities zijn en wat zij zien als voornaamste knelpunten, ontstaat een helder beeld van de positie van de diverse ondernemers. Op basis hiervan ontstaat inzicht in de behoeftes en kan verder richting gegeven worden aan het toekomstbestendig maken van het centrumgebied.

#### *Ruimtelijk economische effectenanalyse*

Zoals u weet zijn er in het verleden verschillende notities/rapportages opgesteld die ingaan op de winkelstructuur en marktruimte in Zuidlaren (door WPM en Broekhuis Rijs advisering en daarnaast door DTNP i.o.v. VOZ). Gelet op jurisprudentie is het voor een bestemmingsplanprocedure van belang dat wordt ingegaan op zowel de kwantitatieve (marktruimte) als kwalitatieve aspecten. Om deze reden hebben wij opdracht gegeven voor het opstellen van een ruimtelijk economische effectenanalyse. Deze gaat in op beide aspecten. De eerste uitkomsten hiervan ondersteunen de lijn van de door uw raad vastgestelde ontwikkelrichting.

### **Gelijkwaardig speelveld supermarkten**

Een ander onderdeel van uw raadsbesluit is het versterken van het supermarktaanbod. Uw raad heeft besloten dat er sprake moet zijn van een gelijkwaardig speelveld tussen beide full-service supermarkten in Zuidlaren, waarvan er één op de PBH-locatie en één op de huidige Jumbo locatie komt. De mogelijkheden op de Jumbo-locatie zijn leidend. Naast de gesprekken met de supermarkten hierover, zijn er ook locatieverkenningen gemaakt. De ligging in het beschermd dorpsgezicht is daarbij een relevante factor.

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden heeft daarom ook een gesprek plaatsgevonden met de monumentencommissie, aangevuld met deskundigen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de Provincie. Omdat Jumbo later dan verwacht haar reactie heeft gegeven op de mogelijkheden die zij zien voor hun locatie en gelet op de tijd die nodig is voor het hiervoor genoemde waardestellend onderzoek



hebben wij later alle benodigde informatie beschikbaar dan wij ten tijde van het opstellen van de Najaarsbrief hadden verwacht.

Nadat de uitkomsten van het waardestellend onderzoek bekend zijn, hebben wij een volledig beeld van de Jumbo-locatie. Op dat moment kunnen wij een besluit nemen over hoe wij de uitwerking van het gelijkwaardig speelveld zien. Wij verwachten hierover in februari a.s. een beslissing te nemen en zullen u daar dan over informeren.

#### *Het vervolg*

De uitkomsten van de onderzoeken worden verwerkt in het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Naar verwachting zal dit in februari klaar zijn. De klankbordgroep, VOZ, inwoners en belanghebbenden worden ook hier in de gelegenheid gesteld hun adviezen en aandachtspunten te delen, voordat wij een besluit nemen.

#### **Besluitvorming SPvE's**

Na de brede raadpleging voor beide SPvE's wordt gekeken of er op basis van de binnengekomen reacties nog een tweede afspraak met de klankbordgroep nodig is. Vervolgens worden beide SPvE's voor besluitvorming aangeboden aan uw raad. We koersen op besluitvorming in het eerste kwartaal van 2021.

#### **Vragen?**

We vertrouwen er op u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Delia Nijdam of Nicole Nijboer. Dat kan via ons algemene telefoonnummer: 0592-266 662.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

J.W. Westen

loco-gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen

burgemeester

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.