

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk Zaaknummer: 1065327	Bijlage[n] -
Behandeld door N.Y.D. Schipper	Doorkiesnummer 0592-266909	Vries 4 maart 2021	



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Stand van zaken centrumontwikkeling Zuidlaren

Geachte raadsleden,

Op 17 december 2020 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van de centrumontwikkeling en de nieuwe woonwijk in Zuidlaren. In deze brief informeren wij u graag over de laatste stand van zaken en het vervolgproces.

Nadere verkenning voor de uitwerking van een gelijkwaardig speelveld nodig

In uw besluit van 3 december 2019 heeft u na een participatieproces besloten over de ontwikkelrichting voor het centrum van Zuidlaren. Deze ontwikkelrichting betrof het hele centrum en daarmee diverse onderwerpen. Hiervoor zijn diverse uitgangspunten bepaald.

De afgelopen periode is gebruikt om uit te werken hoe binnen deze kaders de opdracht kan worden uitgevoerd. Wij hebben daarbij twee onderdelen die op dit moment de voortgang van het project belemmeren, de vraag of er een rondweg moet komen en het versterken van het supermarktaanbod.

Versterken supermarktaanbod

Voor het versterken van het supermarktaanbod zijn een aantal uitgangspunten bepaald:

1. het versterken van de beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht;
2. een gelijkwaardig speelveld tussen beide full-service supermarkten, waarbij voor de supermarkt op de voorzijde PBH de mogelijkheden op de Jumbo-locatie leidend zijn
3. een verdeling van de supermarktlocaties in het centrum.

Niet bepaald is wat de onderlinge verhouding is tussen deze uitgangspunten.

We hebben in 2020 onderzocht hoe binnen deze kaders de opdracht verder kan worden uitgewerkt. Daarvoor is een stedenbouwkundige analyse gemaakt, hebben we een waardestellend onderzoek uitgezet, evenals een ruimtelijk economische effectenanalyse, en zijn gesprekken gevoerd met diverse stakeholders en adviesorganen.

Op basis hiervan is de conclusie dat het erg lastig wordt om de projectdoelstelling te halen als alle uitgangspunten even zwaar wegen. Er is echter geen nadere duiding gegeven van de onderlinge verhouding tussen deze uitgangspunten. Daarbij levert vooral de huidige Jumbo-locatie een uitdaging op. Vanwege het gelijkwaardig speelveld moeten de ruimtelijke mogelijkheden van die locatie namelijk ook voor de locatie aan de andere kant van de grote brink als ruimtelijk kader gaan gelden.

Als we de huidige Jumbo-locatie als uitgangspunt nemen voor het gelijkwaardig speelveld tussen de twee full-service supermarkten en tegelijk het beschermd dorpsgezicht willen versterken, betekent dit dat er

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH0285079050 IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
[0592] 26 66 62	[085] 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



nauwelijks mogelijkheden zijn voor toename van de oppervlakte en het aantal directe parkeerplaatsen. In verband met het gelijkwaardig speelveld zal dit ook effect hebben op de uitgangspunten voor de supermarkt op de PBH-locatie. De verwachting is dat deze minder winkelvloeroppervlakte en parkeerplaatsen krijgt dan momenteel bij de tijdelijke supermarkt op de PBH-locatie. Als de huidige situatie bij de Jumbo-locatie uitgangspunt is, wordt het erg veel minder. De vraag is in hoeverre daarmee het doel, een toekomstbestendig centrum, wordt bereikt.

Wij hebben daarom besloten om te gaan onderzoeken welke ruimtelijke mogelijkheden er ontstaan (qua oppervlakte en parkeergelegenheid) als we het raadsbesluit van 3 december 2019 nader invullen in de zin dat besluitpunt 1 (het versterken van de beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht) waar het gaat om het aanzicht van het deel van de Marktstraat dat haaks ligt op de Stationsweg, minder zwaar weegt dan de uitwerking van de besluitpunten 2 en 3 (twee supermarkten aan weerszijden van de grote brink en het gelijkwaardig speelveld tussen deze twee supermarkten). Minder zwaar laten wegen betekent overigens in onze visie niet dat we de beeldkwaliteit loslaten. De herontwikkeling aan de Marktstraat zal uiteraard nog steeds qua verschijningsvorm op zorgvuldige wijze moeten worden ingepast. Uiteraard blijft het uitgangspunt van het versterken van de beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht voor de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting voor de rest van het centrum qua gelijkwaardige weging ten opzichte van de andere uitgangspunten wel in stand.

Verkeersonderzoek / nut en noodzaak rondweg

Als beslispunt 4.3 heeft uw raad ons college gevraagd nader onderzoek te doen naar nut en noodzaak van een rondweg. Hiertoe is (o.a.) een verkeersonderzoek gestart.

Inmiddels is het verkeersonderzoek grotendeels afgerond. De voorlopige conclusie is dat verkeerskundig bezien een rondweg zeker meerwaarde biedt om ook in de toekomst het verkeer in Zuidlaren goed af te kunnen wikkelen. Vanwege de autonome groei en ook de nieuwe woonwijk wordt een aanzienlijke toename van de verkeersbelasting van de Stationsweg verwacht. Aanleg van een rondweg heeft echter veel impact op het dorp als ook op de ontwikkelmogelijkheden van de woonwijk op de achterzijde. Ook vraagt dit een behoorlijke financiële investering. In het onderzoek zijn verschillende mogelijkheden verkend, zowel binnen als aan de buitenrand van het plangebied.

Op basis van het verkeersonderzoek en de nadere verkenning van een aantal varianten, verwachten wij eind april een collegestandpunt over deze uitkomsten en de wenselijkheid/keuzemogelijkheden van een rondweg in te nemen en uw raad daarover inhoudelijk te informeren.

Woningbouwontwikkellocatie

Op het concept-SPvE voor de woningbouwontwikkeling op de achterzijde van het PBH-terrein hebben we 25 inhoudelijke reacties ontvangen. Daarnaast zijn 33 naamsuggesties en een aantal reacties over de rondweg ingediend.

We zouden nu de reacties verwerken, deze vervolgens bespreken met de klankbordgroep en direct daarna uw raad vragen het SPvE vast te stellen. Het recente verkeersonderzoek geeft echter voldoende aanleiding om rekening te houden met een rondweg in dan wel direct buitenom het plangebied. Zoals wij u al eerder hebben aangegeven heeft een keuze voor een rondweg ook direct gevolgen voor het SPvE.

We zien hierbij twee opties.

Optie 1: uitgaan van géén rondweg of een rondweg direct rondom het plangebied, en een rondweg dóór het plangebied vooralsnog buiten beschouwing laten. In deze optie kan het SPvE vastgesteld worden met inachtneming van deze twee varianten.

Het verschil tussen deze twee varianten zit met name in de directe relatie tot Tusschenwater en de verkeersontsluiting. De verkeersontsluiting zonder rondweg zal zijn via de bestaande Hanekamp en Laarweg. De verkeersontsluiting met rondweg zal zijn via de bestaande Hanekamp en een aantakking op de rondweg, mogelijk is ook (tijdelijk of blijvend) een aansluiting via de Laarweg nodig.

Optie 2: het SPvE aanhouden totdat uw raad een beslissing neemt of en waar een eventuele rondweg komt.

Wat betekent dit alles voor de voortgang van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie?

We geven er de voorkeur aan de werkzaamheden door te zetten, conform optie 1. Dan verwachten wij dit SPvE in april / mei a.s. ter besluitvorming aan u voor te kunnen leggen. Mocht uiteindelijk gekozen



worden voor een rondweg door het plangebied, dan zullen we het traject om te komen tot een SPvE grotendeels opnieuw op moeten pakken en een gewijzigd SPvE aan u voorleggen. Want de impact van een rondweg door het plangebied is dusdanig groot dat, zonder de juiste route te kennen, het op voorhand niet mogelijk is om hier in het SPvE al op in te spelen.

Hoewel we ervoor hebben gekozen om (nog) geen raadsvoorstel in te dienen over bovengenoemde onderwerpen, kunt u deze brief uiteraard wel agenderen voor een raadsvergadering.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

O. de Jager RC MAC
gemeentesecretaris a.i.

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

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.