

Onderwerp: Reactie ondernemersvereniging VOZ op ons ter hand gestelde stukken agendapunt Centrumontwikkeling Zuidlaren/participatieproces raadsvergadering gemeente Tynaarlo op 22 januari 2019

Datum: 9 januari 2019

Als ondernemersvereniging zijn wij blij dat Centrumontwikkeling Zuidlaren voortvarend wordt opgepakt door het college en ondernemers, als direct betrokkenen, zicht krijgen op welke richting deze ontwikkeling op gaat zodat zij hun bedrijfs-/vestigingsbeleid hier op af kunnen stemmen. Over de wijze waarop een en ander wordt aangepakt hebben wij nog een aantal vragen.

Onderstaand de voor ons belangrijkste punten uit deze stukken, met daarnaast een aantal vragen van onze zijde:

1. "B&W willen zoveel mogelijk meningen en ideeën boven water krijgen, gevolgen hiervan in beeld brengen en dat verwerken in een concreet plan. Iedereen kan hieraan meedoen, ook zij die in minder georganiseerd verband opereren. Hiervoor schakelt het college het bureau Citisens (Necker van Naem) in."
2. "... Start Citisens (Necker van Naem) in maart met de eerste stap van het participatietraject: het verder in kaart brengen van kansen en knelpunten. Het eindproduct hiervan is een ontwikkelrichting die aan de gemeenteraad wordt gepresenteerd en wordt vastgesteld. Dit vormt de basis voor stap 2: de ruimtelijke uitwerking. Het concrete plan voor de centrumontwikkeling wordt in november aan de raad gepresenteerd."

Vragen:

- Op welke wijze worden deze kansen en knelpunten in kaart gebracht?
 - Wie stelt dit concrete plan op?
3. "Voorgesteld wordt om zoveel mogelijk belanghebbenden/actoren te betrekken bij het participatieproces. Ondanks dat er op veel vlakken duidelijke conclusies getrokken kunnen worden uit het draagvlakonderzoek onder inwoners, zijn de meningen onder de verschillende actoren wat het beste is voor het centrum van Zuidlaren. Het participatieproces zoals voorgesteld doet recht aan deze verschillende belangen en meningen, maar zorgt er ook voor dat er keuzes gemaakt worden zodat er toegewerkt kan worden naar een concreet plan."
Vraag: Keuzes op basis waarvan?
 4. "Het college van B&W wil in 2019 toewerken naar een concreet plan voor het centrum en wil dat met een zo breed mogelijke vertegenwoordiging van inwoners, belanghebbenden en experts gaan doen."
Vraag: Wie zijn deze experts?
 5. "...verbeterpunten die de Zuidlaarders zelf zien volgens het draagvlakonderzoek. Verbeterpunten die ook geconstateerd zijn door experts op het gebied van ruimtelijke en economische ontwikkeling."
Vraag: Wie waren deze experts; Broekhuis Rijs Advisering met korte notitie d.d. 2 mei 2017?

6. “Volgens Kraaijenbrink ligt de uitkomst vooraf beslist niet vast. “Maar het plan moet wel voldoen aan onze uitgangspunten die de speelruimte voor de deelnemers vormen.
De uitgangspunten zijn:
 - a. De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren blijft behouden (nostalgie van het dorp koesteren).
 - b. Het parkeren wordt verbeterd. Eventuele grootschalige uitbreiding van parkeerplaatsen blijft zoveel mogelijk uit zicht.
 - c. De verkeersdruk op de Stationsweg wordt verlaagd.
 - d. Het supermarktaanbod wordt versterkt.
 - e. Het winkellint wordt versterkt.”
7. “B&W laten ontwerpend onderzoeken wat de beste uitkomst is voor het centrum,”
Vraag: Wat wordt bedoeld met ontwerpend onderzoeken?
8. “...is het wenselijk dat de kaderstellende nota niet als leidend wordt beschouwd hoeft te worden wordt voorgesteld om de kaderstellende nota te betrekken bij het participatieproces.”
9. “Net als het verzoek van de AH, kwamen ook deze verzoeken (van nog twee supermarkten) kwamen ook deze verzoeken voort uit de situatie dat de betreffende supermarkten op dit moment onvoldoende toekomstbestendig zijn.”
10. “Ook laten de uitkomsten (van het draagvlakonderzoek) zien dat een discount-supermarkt gemist wordt.”
11. “De centrumontwikkeling kent inmiddels een lange voorgeschiedenis. Zo ligt er een geamendeerd vastgestelde kaderstellende nota voor de voorzijde van de PBH en traverse, een draagvlakonderzoek, een notitie van Broekhuis Rijs Advisering en is er sprake van een (verplaatsings)verzoek van 4 supermarkten (Jumbo, AH, Aldi en Lidl).”
12. Er wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd om de kosten van Citisens te dekken.
Vraag: Experts worden verder niet ingeschakeld?

Het college wil het adviesbureau Citisens (Necker van Naem) onderzoek laten doen met als belangrijk, zo niet belangrijkste, uitgangspunt de door adviesbureau Broekhuis Rijs Advisering opgestelde korte notitie “Zuidlaren Toekomst centrum, supermarkten en PBH” d.d. 2 mei 2017, opgesteld in opdracht van de gemeente. Het adviesbureau trekt met vele mitsen en maren de conclusie dat er ruimte is in Zuidlaren voor een discount supermarkt, naast uitbreiding van Jumbo en Albert Heijn, en een situering van zowel Jumbo, als Albert Heijn, als de discount supermarkt op het PBH-terrein. Korte notitie is als bijlage 1 bijgesloten.

Een en ander in tegenstelling tot de uitkomsten van een in juli 2013 door ditzelfde bureau opgestelde notitie “Zuidlaren Toelichting op distributieve berekeningen”, opgesteld in opdracht van de gemeente, waarin aangegeven wordt dat er geen ruimte is voor een discount supermarkt in het centrum van Zuidlaren. Notitie is als bijlage 2 bijgesloten.

Daarnaast ligt het rapport van adviesbureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) op tafel, getiteld “Effecten Centrumontwikkeling Zuidlaren” d.d. 27 september 2017, opgesteld in opdracht van de ondernemersvereniging VOZ, met als conclusie dat er geen ruimte is voor een discount supermarkt in Zuidlaren, naast uitbreiding van de winkels van Jumbo en Albert Heijn. Tevens vermelden zij dat de locatie van 3 supermarkten op het PBH-terrein te excentrisch is van het huidige winkellint. Rapport is als bijlage 3 bijgesloten.

Kortom: Meningen van experts liggen ver uit elkaar.

Wij willen graag dat er een einde komt aan de discussie: 1. over of er ruimte is voor meer m² winkelvloeroppervlak aan supermarkten in Zuidlaren en 2. of de locatie van het Prins Bernhardhoeve terrein (PBH-terrein) geschikt is voor supermarkten. Als hier geen overeenstemming over is tussen de experts kun je vragen/stellingen rond dit onderwerp ook niet in een onderzoek meenemen.

Een door Citisens in het draagvlakonderzoek van december 2017 gestelde vraag als: “Ik mis een discount supermarkt in het centrum van Zuidlaren” kan je onzes inziens niet stellen als niet eerst is aangetoond door experts dat er voldoende ruimte is voor uitbreiding van m² winkelvloeroppervlak supermarkten in Zuidlaren.

Roep een werkgroep met specialisten in het leven, met onder andere leden die kennis hebben van ruimtelijk economische inrichting van winkelcentra, die alle voors en tegens op een rij kunnen zetten, zonder daarbij direct aan oplossingen te denken. Leg dan vervolgens het resultaat van deze werkgroep voor aan alle betrokkenen, waar onder de bewoners van Zuidlaren. Laten zij met elkaar dan vervolgens de keuzes maken.

Stel deze werkgroep overigens wel zorgvuldig samen, zodat daar geen discussie over ontstaat. Laat deze werkgroep onder andere bestaan uit vertegenwoordigers van Broekhuis Rijs Advisering, adviesbureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP), ondernemersvereniging VOZ, de gemeente en de Klankbordgroep.

De leden van onze ondernemersvereniging, met meer dan 80 leden, waaronder Albert Heijn en Jumbo, leden die voornamelijk in het centrum van Zuidlaren zijn gevestigd, zijn in sterke mate afhankelijk van de wijze waarop de centrumontwikkeling wordt gerealiseerd. Als geen ander betrokkene zijn wij als ondernemersvereniging in grote mate belanghebbende bij het onderzoek dat dit jaar plaats gaat vinden. Gezien deze sterke afhankelijkheid van de centrumontwikkeling zijn wij van mening dat wij nauw betrokken moeten worden bij het voortraject, zodat onderzoek op een wijze kan plaatsvinden waar later geen discussie meer over is en waar draagvlak voor is bij de ondernemers. Het betrekken van vermelde werkgroep in het voortraject zou hier een mogelijke oplossing voor zijn.

Daarnaast moet volgens ons uitgebreid onderzoek worden gedaan door een daarin gespecialiseerd adviesbureau naar de parkeermogelijkheden/-behoefte in het centrum, uiteraard nadat vastgesteld is wat er met de supermarkten gaat gebeuren.

Bijlagen:

1. Korte notitie “Zuidlaren Toekomst centrum, supermarkten en PBH” d.d. 2 mei 2017.
2. Notitie “Zuidlaren Toelichting op distributieve berekeningen” d.d. juli 2013.
3. Rapport “Effecten Centrumontwikkeling Zuidlaren” d.d. 27 september 2017.