

# Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

Opdrachtgever: Gemeente Tynaarlo

Opdrachtnemer: Broekhuis Rijs Advisering

Datum 2 mei 2017

## Inleiding

Al enige jaren wordt door ontwikkelaars, retailers en de gemeente Tynaarlo gesproken over de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren in het algemeen, en over een invulling van (een deel van) de voormalige Prins Bernhardhoeve (PBH) met detailhandel in het bijzonder. Albert Heijn is al lange tijd op zoek naar een structurele oplossing voor haar supermarkt in Zuidlaren. Ondanks diverse onderzoeken naar een hervestiging aan de Stationsweg is dit tot op heden niet haalbaar gebleken. Albert Heijn heeft enkele jaren geleden dan ook haar interesse getoond voor de locatie PBH. Naast de interesse voor de PBH locatie van de zijde van Albert Heijn heeft ook Jumbo en een in de nabijheid gevestigde discounter inmiddels eveneens te kennen gegeven dat zij haar winkel graag wenst te verplaatsen naar de PBH locatie.

Op basis van een afgewogen advies inzake de mogelijke (combinatie) van functies wil het college van B&W tot een gefundeerde denkrichting komen inzake het centrum: wat is goed voor de kern Zuidlaren. Er dient vooral ingegaan te worden op de mogelijke invulling van de locatie PBH met meerdere supermarkten. U heeft ons verzocht om, op basis van bestaande informatie, te komen tot de beantwoording van de volgende vragen:

- Wat betekent de mogelijke vestiging van meerdere supermarkten op de locatie PBH voor het centrum van Zuidlaren? Biedt dit kansen of juist bedreigingen voor de winkels en de winkelstructuur in het centrum van Zuidlaren?
- Welke randvoorwaarden zouden moeten worden opgelegd bij een clustering van supermarkten op de PBH locatie?
- Welke (ondersteunende) maatregelen moeten worden genomen om de mogelijke bedreiging van de vestiging van meerdere supermarkten op de PBH locatie voor de winkels en de winkelstructuur in het centrum van Zuidlaren tegen te gaan?
- Welke overige functies kunnen elkaar op de PBH locatie versterken, uitgaande van een clustering van supermarkten?
- Welke beperkingen en / of kansen doen zich voor vanuit zowel het provinciale - als het landelijke detailhandelsbeleid?

In deze compacte notitie gaan we achtereenvolgens in op de consequenties van de vestiging van drie supermarkten op de locatie PBH, de randvoorwaarden voor de clustering van meerdere supermarkten op de locatie PBH en de mogelijke en wenselijke ondersteunende maatregelen voor de Stationsweg.

Vervolgens zoomen we in op mogelijke aanvullende functies met de daaraan verbonden randvoorwaarden. Tot slot gaan we in op de beperkingen en kansen vanuit provinciale - en landelijke beleidskaders en zetten we de belangrijkste conclusies op een rij.

## Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

### ***Distributie planologische verantwoording***

In 2013 hebben wij, in opdracht van de gemeente Tynaarlo, een berekening opgesteld voor de distributieve ruimte in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector. Destijds is geconcludeerd dat er voor de kern Zuidlaren een marktruimte van 500 tot 1.200 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse sector aanwezig is, afhankelijk van de mate van binding en toevloeiing van koopkracht. In het kader van de huidige vraagstelling hebben wij de distributieve analyse geactualiseerd met de meest recente cijfers. In tabel 1 worden de resultaten weergegeven.

**Tabel 1**      ***Distributieve ruimte dagelijkse sector Zuidlaren***

Zuidlaren	Dagelijkse sector
Omzet per hoofd	€ 2.468
Inwoners verzorgingsgebied	10.100
Koopkrachtbinding (%)	83%
Omzet verzorgingsgebied	€ 20,6 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	40%
Omzet toevloeiing	€ 13,7 mln.
Totale omzet	€ 34,2 mln.
Vloerproductiviteit	€ 7.142
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup>	4.800
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup>	3.850
Aanwezige marktruimte	950 m <sup>2</sup>

De distributieve berekening gaat uit van twee moderne service supermarkten met voldoende parkeren. Uit de rekensom blijkt dat er kwantitatief gezien sprake is van een distributieve ruimte van bijna 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Bij deze distributieve rekensommen dient aangegeven te worden dat zij een indicatie geven van de distributieve mogelijkheden en altijd bekeken moeten worden in samenhang met de kwalitatieve criteria die het functioneren van een winkelgebied bepalen.

Wij gaan er vanuit dat in de nieuwe situatie de Albert Heijn en de Jumbo een schaalgrootte krijgen die past bij de actuele inzichten. Er is voldoende distributieve ruimte aanwezig om de relocatie van de Albert Heijn en de Jumbo te verantwoorden in combinatie met een vergroting van beide supermarkten.

## Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

Naast de kwantitatieve distributie planologische berekening is het minstens zo belangrijk om ook de kwalitatieve argumenten mee te nemen bij een vergroting van een (tijdelijke) supermarkt. Vanuit de huidige situatie van de Albert Heijn en de Jumbo in Zuidlaren kan vastgesteld worden dat er sprake is van een koopkrachttek.

De AH kan op de huidige oppervlakte (en locatie) niet optimaal functioneren: de winkel is te klein, het parkeren is een probleem, mensen lopen elkaar in de weg enz. De Jumbo heeft een veel grotere oppervlakte dan de Albert Heijn, maar de ruimte binnen het pand is niet echt efficiënt. Bovendien is de parkeergelegenheid bij de Jumbo ook verre van optimaal. AH is op dit moment slechts 730 m<sup>2</sup> wvo groot, wat naar moderne maatstaven heel klein is voor deze formule; Jumbo is 1.280 m<sup>2</sup> wvo groot.

### **Kaart 1 Supermarkten Zuidlaren en Annen**



Door deze niet optimale situatie blijven klanten nu al weg. Op basis van de aan ons verstrekte informatie door marktpartijen, in combinatie met gegevens uit het door ons uitgevoerde koopstromenonderzoek voor de provincie Groningen, blijkt dat er sprake is van een te lage koopkrachtbinding; zo'n 5 tot 10% onder de haalbare norm. Uiteindelijk heeft dit ook nadelige gevolgen voor de totale detailhandel van Zuidlaren. Een niet goed functionerend supermarktenaanbod zal steeds minder goed als trekker fungeren. Voor de regio betekent het dat Zuidlaren minder aantrekkelijk is. Door een kwalitatieve versterking van de supermarkten naar een moderne schaal kan de koopkrachtbinding zelfs verder toenemen. Hier kunnen uiteindelijk alle winkels van profiteren.

Concluderend kan gesteld worden dat er distributieplanologisch gezien geen belemmeringen zijn voor een verplaatsing en vergroting van beide supermarkten.

# Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

## **Consequenties van de vestiging van drie supermarkten op de locatie PBH**

De vestiging van twee fullservice supermarkten en een discount supermarkt betekent dat er een zeer sterke clustering van dagelijks aanbod wordt gerealiseerd op de locatie PBH. De toevoeging van een discount supermarkt door verplaatsing betekent voor het totale winkelaanbod in Zuidlaren in ieder geval dat er sprake is van de invulling van een nog ontbrekend marktsegment (discount). Het totale pakket supermarkten is dan in Zuidlaren aanwezig. Hierdoor zal de koopkrachtbinding- en koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector verder kunnen toenemen.

De vestiging van drie supermarkten op de PBH locatie betekent ook dat deze belangrijke publiekstrekkingen op enige afstand van de Stationsweg gevestigd worden. De wijze waarop de supermarkten op de PBH locatie worden gesitueerd zal bepalend zijn voor de onderlinge uitwisseling van aankopen. Het leggen van een goede fysieke zicht- en looprelatie tussen de PBH locatie en de Stationsweg is een uitdaging. De kracht van de winkels aan de Stationsweg zal ook afhangen van de herontwikkeling van de voormalige garage Roelfsema (Hema) en de herontwikkeling van de ING locatie (Blokker). De subtrekkers Hema, Kruidvat, Blokker en DA moeten de Stationsweg gaan "dragen". De laatste twee ketens, Blokker en DA, hebben het op dit moment erg lastig en het is de vraag of en op welke wijze zij overeind blijven. Daarnaast is de komst van een Action, bijvoorbeeld in het Albert Heijn pand aan de Stationsweg, momenteel niet aan de orde.

Het risico is aanwezig dat de locatie PBH solitair gaat functioneren en dat de overige winkels aan de Stationsweg, ondanks een breder totaal aanbod, minder in plaats van meer gaan omzetten. Die situatie kan voor een aantal ondernemingen leiden tot problemen.

Een voordeel van de verplaatsing van de supermarkten zal zijn dat de parkeerdruk aan de Stationsweg zal afnemen. De huidige parkeerbalans krijgt meer lucht en de (auto)bereikbaarheid van de winkels aan de Stationsweg zal beter worden.

De vestiging van drie supermarkten op de locatie PBH betekent dat de andere twee supermarkten in het westen en zuiden van Zuidlaren het zwaarder zullen krijgen. De omzet van met name de buurtsupermarkt van Coop zal afnemen en dit kan op termijn mogelijk leiden tot sluiting van een supermarkt. Overigens is het vertrek van buurtsupermarkten op veel plekken een autonome ontwikkeling.

Bij de afweging of er drie supermarkten op de locatie PBH gevestigd kunnen worden hoort ook de vraag of de afbakening van het winkelgebied niet anders moet worden. Met name een wijziging van de afbakening aan de westzijde van Stationsweg is wenselijk. De begrenzing zal waarschijnlijk bij de Telefoonstraat, Zuiderlaan, Koningstraat gelegd moeten gaan worden.

## **Randvoorwaarden clustering 3 supermarkten**

Als zou worden overgegaan tot een clustering van drie supermarkten op de PBH locatie dan kunnen daaraan, vanuit het perspectief om te komen tot een gezond totaal winkelcentrum, meerdere randvoorwaarden verbonden worden. Een aantal voorwaarden zijn wat ons betreft harde voorwaarden en een aantal andere zijn ondersteunende voorwaarden.

## Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

De harde voorwaarden zijn wat ons betreft de volgende:

- Het parkeren dient zoveel mogelijk aan de Grote Brinkzijde opgelost te worden. Hierdoor wordt het parkeren tussen de supermarkten en de overige winkels aan de Stationsweg gepositioneerd;
- De entrees van supermarkten dienen op de doorgaande route georiënteerd te worden; een zichtrelatie naar de entrees van de supermarkten vanaf de Grote Brinkzijde is wezenlijk voor de relatie tussen de supermarkten en de Stationsweg;
- Er kan en mag geen overige detailhandel op locatie PBH toegestaan worden; als dit wel zou gebeuren dan gaat dit direct ten koste van het winkelbestand aan de Stationsweg;
- De inrichting van de openbare ruimte moet naadloos aansluiten bij de directe omgeving, en goede looplijnen naar de Grote Brink omvatten; het verblijfsgebied moet hier zoveel mogelijk versterkt worden, waarin ook horeca een rol kan vervullen;
- Er dient een goede invulling van de huidige locatie van Jumbo met een (sub-)trekker gerealiseerd te worden. Leegstand op deze locatie betekent dat het leggen van een relatie met de Stationsweg bijzonder moeilijk wordt.

*Ondersteunende voorwaarden:*

- Bij de bebouwing van de locatie PBH dienen achterkanten zoveel mogelijk weggewerkt te worden;
- De bevoorradingsroutes van de supermarkten op de locatie PBH mogen niet door langzaam verkeer routes lopen.

Een voorbeeld waar de clustering van drie supermarkten nabij een centrum niet goed is gegaan is de kern Uithuizen. De realisatie van een Jumbo, een Aldi en een Lidl (voorheen een Super de Boer) aan het Molenerf is gerealiseerd zonder een goede verbinding met het oude centrum (De Blink) te maken. De gemeente Eemsmond probeert nu door nieuwe planvorming deze "fout" uit het verleden te herstellen door een goede verbinding tussen supermarkten en het oude centrum te creëren.

Bij de vestiging van supermarkten op de locatie PBH verdient het aanbeveling om de relatie met de reeds aanwezige horeca te benutten. Waar mogelijk kan, bij de inrichting van de openbare (parkeer)ruimte, de kwaliteit van de horeca in het sfeerbeeld beter benut worden.

### **Ondersteunende maatregelen Stationsweg**

Voor het functioneren van de Stationsweg is in de vorige paragrafen reeds een aantal opmerkingen gemaakt. Van groot belang is de invulling van het Jumbo pand. Een herijking van de begrenzing van het winkelgebied, c.q. het kleiner maken van het winkelgebied is zeer gewenst. Hiervoor kan door de gemeente flankerend beleid ingezet te worden. Op meerdere plaatsen is door middel van slim flankerend beleid het centrum reeds compacter gemaakt.

Bij de inrichting van de openbare ruimte zal bekeken moeten worden op welke wijze er duidelijke, snelle en logische looproutes tussen de Stationsweg en entrees van de supermarkten op de locatie PBH gemaakt kunnen worden.

# Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

## **Overige aanvullende functies en randvoorwaarden**

De vraag welke mogelijke aanvullende functies de invulling van de locatie PBH zouden kunnen versterken is niet zo eenvoudig in te vullen. Het benoemen van functies betekent niet dat deze functies ook daadwerkelijk zouden willen komen. Wij hebben, in het kader van deze notitie, geen markttoets verricht. In zijn algemeenheid kunnen onderstaande functies de ontwikkeling van de locatie PBH mogelijk verder versterken:

- zorgfuncties
- sportschool
- Pick up Points
- showrooms
- Cruiff court / ouderensport (jeu de boules / loopcircuit)
- Kinderopvang
- etc.

## **Beperkingen en kansen vanuit provinciaal en landelijk beleid**

Zowel landelijk als provinciaal ligt elke uitbreiding van winkelmeters momenteel onder een vergrootglas. Maar er moet wel dynamiek in de detailhandel blijven. Een optimalisatie van de ruimtelijk-economische structuur door een (beperkte) groei in de supermarktbranche is vaak wel toegestaan, zeker als dit gaat om de verplaatsing van supermarkten. De provincie Drenthe zet met gerichte maatregelen in op de versterking van winkelgebieden met kansen. De komst van een te verplaatsen discount supermarkt naar Zuidlaren zal naar verwachting dan ook op weinig weerstand vanuit beleidsoptiek stuiten. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat er geen bezwaren te verwachten zijn.

# Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

## Samenvatting en conclusies

In verband met diverse ontwikkelingen en vragen uit de markt wenst het College van B&W tot een gefundeerde denkrichting komen inzake het centrum van Zuidlaren: wat is goed voor de kern Zuidlaren. Verzocht is specifiek in te gaan op de mogelijke invulling van de locatie PBH met meerdere supermarkten. U heeft ons verzocht om, op basis van bestaande informatie, te komen tot de beantwoording van de volgende vragen:

- Wat betekent de mogelijke vestiging van meerdere supermarkten op de locatie PBH voor het centrum van Zuidlaren? Biedt dit kansen of juist bedreigingen voor de winkels en de winkelstructuur in het centrum van Zuidlaren?
- Welke randvoorwaarden zouden moeten worden opgelegd bij een clustering van supermarkten op de PBH locatie?
- Welke (ondersteunende) maatregelen moeten worden genomen om de mogelijke bedreiging van de vestiging van meerdere supermarkten op de PBH locatie voor de winkels en de winkelstructuur in het centrum van Zuidlaren tegen te gaan?
- Welke overige functies kunnen elkaar op de PBH locatie versterken, uitgaande van een clustering van supermarkten?
- Welke beperkingen en / of kansen doen zich voor vanuit zowel het provinciale - als het landelijke detailhandelsbeleid?

Kort samengevat komen wij tot de volgende antwoorden:

De huidige supermarkten in Zuidlaren functioneren matig. Vooral de Albert Heijn supermarkt heeft te weinig verkoopvloeroppervlak met een zeer matige bevoorradingssituatie en matig parkeren. De afvloeiing van consumenten uit Zuidlaren naar elders is op dit moment hoger dan verwacht mag worden op basis van een compleet en goed functionerend dagelijks winkelaanbod. Op basis van de aan ons verstrekte informatie door marktpartijen, in combinatie met gegevens uit het door ons uitgevoerde koopstromenonderzoek voor de provincie Groningen, blijkt dat er sprake is van een te lage koopkrachtbinding; zo'n 10% onder de haalbare norm. De vestiging van meerdere supermarkten op de locatie PBH betekent een versterking van het totale winkelaanbod in Zuidlaren. Bij een verplaatsing van de fullservice supermarkten uit Zuidlaren zelf en bij de verplaatsing van een discount supermarkt van elders is voldoende distributieve ruimte aanwezig. Door een kwalitatieve versterking van de supermarkten naar een moderne schaal kan de koopkracht zelfs verder toenemen. Hier kunnen uiteindelijk alle winkels van profiteren

Om te bereiken dat het centrum bij elkaar wordt gehouden en de eigen sfeer en kracht van het centrum (Stationsweg) aanwezig blijft zal de vestiging van (drie) supermarkten aan een aantal harde voorwaarden moeten voldoen. Het risico van een solitair functionerende locatie PBH met minder combinatiebezoek in plaats van meer, is aanwezig. Met de invulling van de volgende harde voorwaarden elimineren we dat risico:

- Het parkeren dient zoveel mogelijk aan de Grote Brinkzijde opgelost te worden. Hierdoor wordt het parkeren tussen de supermarkten en de winkels aan de Stationsweg gepositioneerd;
- De entrees van de supermarkten dienen op de doorgaande route georiënteerd te worden; een

## Zuidlaren: Toekomst centrum, supermarkten en PBH

---

- zichtrelatie vanaf de Stationsweg naar de entrees van de supermarkten vanaf de Grote Brinkzijde is wezenlijk voor de relatie tussen supermarkten en overig centrum;
- Er kan en mag geen overige detailhandel op de locatie PBH toegestaan worden; als dit wel zou gebeuren dan gaat dit direct ten koste van het winkelbestand aan de Stationsweg;
- De inrichting van de openbare ruimte moet naadloos aansluiten bij directe omgeving en goede looplijnen naar de Grote Brink omvatten;
- Er dient een goede invulling van de huidige Jumbo met (sub)trekker gerealiseerd te worden. Leegstand op deze locatie betekent namelijk dat het leggen van een relatie met de Stationsweg moeilijk wordt.

Daarnaast zijn er nog een aantal ondersteunende voorwaarden die het ruimtelijk-economisch functioneren van het centrum ondersteunen. Deze voorwaarden zijn:

- Bij de bebouwing van de locatie PBH dienen achterkanten zoveel mogelijk weggewerkt te worden;
- De bevoorradingsroutes van de supermarkten op de PBH locatie mogen niet door langzaam verkeerroutes lopen.

Bij de mogelijke realisatie van drie supermarkten op de locatie PBH dient de begrenzing van het winkelgebied aan de Stationsweg heroverwogen te worden. Het winkelgebied zal compacter gemaakt moeten worden, om te voorkomen dat er 'gaten' in het lint gaan ontstaan. Hiervoor kan door de gemeente flankerend beleid ingezet worden.

Er zijn diverse functies die op de locatie PBH kunnen worden toegevoegd en die de gehele ontwikkeling kunnen ondersteunen. Hierbij kan naast wonen onder andere gedacht worden aan zorg- en sportfuncties.

Vanuit zowel provinciaal -, als landelijk beleid verwachten we weinig weerstand tegen de ontwikkeling van drie supermarkten op de locatie PBH. Een goede onderbouwing en visie op de winkelstructuur is daarbij een randvoorwaarde. De provincie Drenthe zet in op de versterking van winkelgebieden met kansen, waaronder Zuidlaren. De verplaatsing van een discount supermarkt naar Zuidlaren zal naar verwachting dan ook op geringe weerstand vanuit beleidsoptiek stuiten.