

Onderwerp : Visie Klankbordgroep

Datum : 28 februari 2019

B&W laten door adviesbureau Citisens ontwerpend onderzoeken wat de beste uitkomst is voor het centrum van Zuidlaren, binnen onderstaande speelruimte/thema's:

1. De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren blijft behouden;
2. De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt;
3. Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.d.;
4. Versterken supermarktaanbod;
5. Versterken van de woonfunctie.

De Klankbordgroep heeft in de loop der jaren diverse stukken opgesteld waarin zij haar ideeën/standpunten over verschillende onderwerpen heeft verwoord. Voor wat betreft de Centrumontwikkeling Zuidlaren betreft het de volgende stukken:

- a. Bijlage 1: Adviesrapportage Klankbordgroep d.d. 2 juli 2013.
- b. Bijlage 2: Advies Klankbordgroep verplaatsing Albert Heijn naar PBH-terrein d.d. 16 januari 2014.
- c. Bijlage 3: Kaderstellende nota d.d. 9 december 2014.
- d. Bijlage 4: Reactie Klankbordgroep op denkriching 3 supermarkten gemeente d.d. 17 november 2017.

Daarnaast bijlage 5 bijgesloten, een brief naar de gemeente over inzet Klankbordgroep n.a.v. draagvlakonderzoek d.d. 23 maart 2018.; een brief waarin omschreven staat hoe de KBG tegen haar rol aankijkt.

Onderstaand is aangegeven op welke wijze onze adviezen aansluiten bij de 5 bovenvermelde thema's.

1. De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren blijft behouden.

Uit bijlage 1 de volgende 5 punten van het DNA

- Grote verscheidenheid in architectuur;
- Lage bouwhoogtes, variërend van een tot twee bouwlagen met kap;
- Telkens verspringende rooilijnen en in het straatprofiel steeds terugkerende doorkijken naar achterliggende brinken;
- Veel groen: bomen, lanen en brinken;
- Een sobere, natuurlijke en dorpse vormgeving van de in het dorp aanwezige publieke ruimte.

Uit bijlage 3 het volgende:

- Klankbordgroep is van mening dat de rooilijn op plek recent gesloopte PBH-hal moet worden gehandhaafd, met behoud van groen voorterrein.

- **Rooilijn**

De KBG ziet de rooilijn aan Brink Oostzijde de langs de gevel van de inmiddels gesloopte voorzijde PBH, met behoud van de huidige groene bufferzone. Laarweg rooilijn, de gevellijn van de traverse, met behoud van de groenstrook. Laarwoud rooilijn, minimaal 20 m uit de bosrand. Bescherming van het monumentale karakter van het bos.

- **Traverse**

De KBG vindt dat de bestaande bouwlijn van de traverse aangehouden moet worden met behoud van de groenstrook aan de Laarweg. **Noot:** Deze uitspraak heeft betrekking op bouwplan dat thans niet meer aan de orde is.

Bijstelling van dit punt d.d. 28 feb. '19: De KBG is van mening dat, op basis van de huidige inzichten, de traverse als Frans bos in ere moet worden hersteld, zodat het weer één geheel wordt met het huidige bos van Laarwoud.

Uit bijlage 4 het volgende:

De KBG is van mening dat de onderbouwing van de denkrichting onvoldoende is en mist een visie als basis voor deze denkrichting. De 'bespiegelingen van Broekhuis c.a.' zijn oppervlakkig en krijgen daardoor het karakter van een doelredenering in de richting van de te bouwen drie supermarkten.

De 'bespiegelingen' conflicteren met eerdere en recente retailonderzoeken. Gelet op het grote belang van de inrichting van het gehele PBH terrein voor ons fraaie dorp Zuidlaren, verwacht de KBG van het College een visie en geen denkrichting met vele open einden. Inmiddels is er door een aantal publicaties in de lokale en regionale media verwarring bij de KBG ontstaan. De KBG heeft uit de publicaties afgeleid dat door voortschrijdend inzicht van uw kant de denkrichting inmiddels is bijgesteld. Een bijstelling in een richting die meer recht moet doen aan de historische waarde, leefbaarheid en bestaansrecht middenstand voor specifiek het lint van Zuidlaren en het dorp in het algemeen.

De KBG merkt op dat deze kennelijke koerswijziging naadloos lijkt aan te sluiten bij de reactie van de KBG op een adviesaanvraag vanuit het verleden. Korthedshalve wordt in dit verband verwezen naar het rapport "Klankbordgroep Zuidlaren, adviesrapportage d.d. 2 juli 2013", waarin de KBG een duidelijke visie neerlegt m.b.t. de structuur van de detailhandel in Zuidlaren, t.w. versterking van het bestaande winkellint en afwijzing van extra bestemmingsplan capaciteit t.b.v. centrumvoorzieningen buiten het bestaande winkellint c.q. op het terrein van de PBH. De inmiddels verstrekte vergunning aan AH is een gegeven. Voor specifiek het voorterrein van de PBH verwijst de KBG naar de 'kaderstellende nota PBH (voorterrein en traverse) d.d. 9 december 2014, zoals in geamendeerde vorm is vastgesteld door de Raad in haar vergadering d.d. 13 januari 2015.

De KBG adviseert het College binnen afzienbare tijd te komen met een visie omtrent de inrichting van het (gehele) PBH terrein in samenhang met een krachtig winkellint.

2. De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïventariseerd en zo nodig aangepakt.

Uit bijlage 2 het volgende:

Kwalitatief

- De aanwezigheid van de twee genoemde grote publiekstrekkers rond de Grote Brink zal grote invloed hebben op het gebruik van de Brink. Gevreesd moet worden voor een sterk verhoogde parkeerdruk op de Brink door de beide supermarkten bezoekende klanten. Immers de Brink ligt alsdan tussen de beide supermarkten in. Het in het gewijzigde Brinkenplan 3.0 beoogde z.g. 'slijtpad' op de Brink zal in die zin faciliterend werken.

- De forse toename van de verkeersstromen, de aanwezigheid van de bushaltes en fietspad, in combinatie met overstekend winkelend publiek, vormen een niet te onderschatten veiligheidsrisico in de omgeving van de Brink.

Uit bijlage 3 het volgende:

- **Verkeer**
Ontsluiting van de locatie uitsluitend over de Laarweg en aandacht voor de afwikkeling van het verkeer op de kruising Laarweg/Annerweg en Brink Zuidzijde. De KBG verwacht i.v.m. de nieuwe situatie een toenemende verkeersintensiteit en vindt een nadere studie noodzakelijk. De in de nota omschreven verkeerssituatie is gebaseerd op de oude situatie.
- **Parkeren**
Op eigen terrein. `bij voorkeur` is niet concreet genoeg. Graag opheldering over benodigde parkeerplaatsen. Het aantal varieert in diverse definities van 100 tot 300 parkeerplaatsen.
Laden en lossen op eigen terrein.

3. Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.d.

- Uit bijlage 1 het volgende punt van het DNA:
 - Een vitaal en veelzijdig aanbod van winkel- en horecavoorzieningen;
- Daarnaast het volgende uit bijlage 1:
 - **Kwantitatief:**
 - a. De klankbordgroep constateert een groot verschil in de prognose van de winkelbehoefte tussen enerzijds WPM en anderzijds HBD/ZOV. Onze conclusie is dat het verzorgingsgebied van Zuidlaren door WPM veel te ruim is genomen.
 - b. De klankbordgroep concludeert dat gepaste terughoudendheid met betrekking tot de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak op zijn plaats is, gegeven de trends die zich, zowel regionaal als landelijk, voordoen.
 - c. De klankbordgroep pleit voor een kwalitatieve benadering, waarbij de vraag centraal staat: welke branches ontbreken of zijn in Zuidlaren onvolledig aanwezig?
 - d. De klankbordgroep vindt dat er geen sprake moet zijn van verdere uitbreiding van de bestemmingsplancapaciteit t.b.v. detailhandel. Het bestaande winkellint c.q. bestaande bestemmingsplan herbergt voldoende uitbreidingscapaciteit.
 - **Kwalitatief:**
De klankbordgroep komt tot de volgende punten:
 - a. De structuur van de detailhandel in Zuidlaren heeft zichzelf bewezen. Het is een goede structuur. De leegstand is minimaal. Het vertrouwen van ontwikkelaars om in de structuur te investeren is groot. Dit ondanks het negatieve economisch klimaat en voorzienbare trends.
 - b. Het is van belang dat deze structuur en daarmee de karakteristieke identiteit van Zuidlaren waar mogelijk wordt versterkt. Dit betekent dat waar mogelijk de eenheid in het winkelgebied en de verblijfskwaliteit wordt versterkt en dat er aandacht geschonken wordt aan de verbetering van de gebouwde en ongebouwde omgeving. Op deze wijze blijft Zuidlaren zich onderscheiden van andere dorpen.

- c. Om het bijzondere karakter van Zuidlaren als winkelgebied te versterken, kan overwogen worden om de 'huisstijl' verder te versterken. Bijvoorbeeld door het meer uniformeren en verbeteren van de kwaliteit van puien, reclames, meubilair en dergelijke. Elders in den lande (bijvoorbeeld in Maastricht) zijn op dit vlak aansprekende resultaten geboekt.
- d. Zuidlaren heeft behoefte aan twee volwaardige supermarkten. De klankbordgroep constateert dat de Jumbo, met de voorgenomen maatregelen (verbetering bereikbaarheid en uitbreiding oppervlak) achter het postkantoor deze volwaardigheid bereikt. De klankbordgroep constateert dat de AH een vergelijkbare opschaling moet kunnen realiseren. Dit wil zeggen: het verbeteren van bereikbaarheid en parkeermogelijkheden en het uitbreiden van het winkelvloeroppervlak tot ca. 1350 m².
- e. De noodzakelijke verbetering van de positie van AH zal primair binnen het bestaande winkellint moeten plaatsvinden, bij voorkeur op de huidige locatie. De gemeente wordt gevraagd hier in planologische zin aan mee te werken.
- f. De klankbordgroep wijst de ontwikkeling van extra bestemmingsplancapaciteit ten behoeve van centrumvoorzieningen, buiten het bestaande winkellint c.q. op de Prins Bernhardhoeve, af. De klankbordgroep verwacht dat hiervan een sterk structuurverstorend effect zal uitgaan.

Uit bijlage 2 het volgende:

Kwalitatief

- a. Met de verplaatsing van AH uit het winkellint aan de Stationsweg wordt de structuur van het winkellint ernstig en blijvend verstoord. Gelet op de sterke huidige structuur van het winkellint (het DNA), waar iedereen het over eens is, is de verplaatsing van een belangrijke publiekstrekker als de AH supermarkt een ernstige aantasting van de structuur, hetgeen met de vestiging van een subtrekker niet wordt gecompenseerd.
- b. Door vestiging van de AH supermarkt aan de voorzijde van de PBH ontstaat er een concentratie van publiekstrekkingen (AH en Jumbo) rond de Brink, waardoor de levendigheid in het winkellint zich voor een groot deel zal verplaatsen naar de Brink.
- c. **Extra punt d.d. 28 feb. '19:**
Wonen en zorg voor ouderen wordt in Zuidlaren voor een belangrijk deel verzorgd in appartementencomplex Nieuw Laarhof-Hofakkers aan de Julianalaan, woonzorgcentrum Mozaiek aan de Ludinge en in de serviceflat Everswolde aan de Dingspillaan. Woon-/zorgcomplexen gesitueerd aan de westzijde van de voet van het winkellint. De huidige winkel van Albert Heijn bevindt zich op een zodanige afstand van deze complexen dat veel bewoners daar vaak nog zelfstandig boodschappen kunnen doen. Als de supermarkten op het PBH-terrein worden gesitueerd wordt de loopafstand ca. 700 m langer; een niet te overbruggen afstand voor vele ouderen. Overigens geldt hetzelfde ook voor de overige bewoners in dat deel van Zuidlaren.

Kwantitatief

- a. Extra vierkante meters voor de detailhandel op de voorzijde van de PBH is overbodig omdat het huidige bestemmingsplan meer dan voldoende mogelijkheden biedt om aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen.
- b. Uitbreiding van de detailhandelscapaciteit op de voorzijde van de PBH leidt tot meer winkelruimte dan de markt kan verdragen hetgeen leidt tot afbrokkeling van het winkellint aan de Stationsweg en tot leegstand.

Overig

- a. Dat de AH supermarkt moet uitbreiden tot een volwaardige en gelijkwaardige supermarkt zoals de Jumbo wordt onderschreven, doch de conclusie dat uitbreiding op de huidige locatie of elders in het lint niet mogelijk zou zijn, lijkt sterk op een vooraf door AH gewenste uitkomst. Het college stelt zelf in haar brief d.d. 7 januari jl. aan de Raad dat het lijkt dat in theorie de uitbreiding van de AH supermarkt op de huidige locatie inpasbaar is, doch praktisch niet realiseerbaar vanwege de negatieve grondexploitatie. De grondexploitatie lijkt een afweging voor de grondeigenaren en niet voor het college.
- b. De voorwaarden die het College van plan is te realiseren lijken boterzacht en mogelijk juridisch niet haalbaar. Een contract afsluiten met Ahold/AH over de vestiging van een sterke `subtrekker` of welke detaillist dan ook, zal afhankelijk zijn van de medewerking van de verhuurder van het AH-pand. Ook de exclusieve toekenning van detailhandelscapaciteit op de voorzijde van de PBH aan Ahold/AH is zeer aanvechtbaar.
- c. Het ontbreken van een totaalvisie op de inrichting van de voorzijde van de PBH is onaanvaardbaar. Immers de beoogde 2000 m² t.b.v. detailhandel betreft slechts een klein deel van de totale voorzijde van de PBH en besluitvorming daarover is zeer prematuur.

Uit bijlage 3 het volgende:

- **Algemeen**

Bij de inleiding is er sprake van het beoogde resultaat. Deze moet er op zijn gericht een supermarkt te huisvesten, dus detailhandel in de food sector op het voormalig terrein van de PBH. Wij zijn van mening dat dienstverlening een te rekbaar begrip is. Hier mogen geen misverstanden over bestaan.

Voor de 400 m² winkel ondersteunende horeca zien wij geen ruimte in de markt. 400 m² staat, gezien het kleinschalige karakter voor 3 à 4 gelegenheden, hetgeen in het huidige bedrijfseconomisch klimaat onhaalbaar lijkt.

- **Dienstverlening**

(Zakelijke)dienstverlening is even zo een niet gekaderd begrip. `Terughoudend omgaan` vergroot de onduidelijkheid en dient daarom geschrapt te worden.

4. Versterken supermarktaanbod

Onder punt 3 staan alle punten vermeld die ook van belang zijn voor "Versterken supermarktaanbod".

5. Versterken van de woonfunctie.

Uit bijlage 3 het volgende:

- **Woningen.**

Binnen de huidige marktsituatie is een sterk gefaseerde invulling een vermoedelijk gegeven. Dit mag niet leiden tot overlast. Elke fase dient `schoon` te worden opgeleverd. Daarnaast moet ook gelet worden op de ruimtelijke kwaliteit, m.a.w. afgeronde delen!

- **Rooilijn**

De KBG ziet de rooilijn aan Brink Oostzijde de langs de gevel van de inmiddels gesloopte voorzijde PBH, met behoud van de huidige groene bufferzone. Laarweg rooilijn, de gevellijn van de traverse, met behoud van de groenstrook. Laarwoud rooilijn, minimaal 20 m uit de bosrand. Bescherming van het monumentale karakter van het bos.

- **Traverse**

De KBG vindt dat de bestaande bouwlijn van de traverse aangehouden moet worden met behoud van de groenstrook aan de Laarweg. **Noot:** Deze uitspraak heeft betrekking op bouwplan dat thans niet meer aan de orde is.

Bijstelling van dit punt d.d. 28 feb. '19: De KBG is van mening dat, op basis van de huidige inzichten, de traverse als Frans bos in ere moet worden hersteld, zodat het weer één geheel wordt met het huidige bos van Laarwoud. De eventuele bouw van woningen dient te gebaseerd te zijn op het DNA van ons dorp zoals verwoord op bladzijde 1 van deze visie.