

Aan het college van B&W
en de leden van de raad van de gemeente Tynaarlo
en de inwoners van Zuidlaren.

Zuidlaren, 6 juni 2019

Onderwerp: Centrumontwikkeling Zuidlaren

Geacht(e) bestuur, leden van de raad en inwoners van Zuidlaren,

De winkeliers in het centrum van Zuidlaren en vele anderen maken zich zorgen dat, als één of meerdere supermarkten naar het PBH-terrein worden verplaatst, op ca. 190 m van het huidige winkellint (Stationsweg/De Millystraat), daarvan de consequentie is dat de samenhang tussen de verschillende winkels wordt verbroken. Onderzoek toont aan, en de praktijk heeft bewezen, dat een compact winkelcentrum, met daarin supermarkten als zogenaamde trekkers, de beste garantie is voor het behoud van een winkelcentrum. Gezellig voor de bezoekers; levensvatbare winkels voor de winkeliers/horeca.

Om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum in ons dorp Zuidlaren te behouden en mogelijk te vergroten is het volgens ons daarom van essentieel belang dat de beide supermarkten in het winkellint (Stationsweg/De Millystraat) worden behouden. De vele (dagelijkse) bezoekers van beide supermarkten zorgen voor "leven op straat", zorgen voor reuring en gezelligheid. Samen met de andere winkels/horeca zorgen de supermarkten voor een aantrekkelijk en gezellig centrum; de één kan niet zonder de ander. Hou de winkels bij elkaar, zorg dat ze niet te ver uit elkaar komen te liggen.

Als er toch wordt besloten één of meerdere supermarkten naar het PBH-terrein te verplaatsen is de vraag wat er met de achterblijvende m²-winkelvloeroppervlak gaat gebeuren. Meer m²-winkelvloeroppervlak heeft Zuidlaren geen behoefte aan; meer winkelbestemming omzetten naar woonbestemming is ook geen optie omdat dit zeker geen versterking van het winkellint betekent. De beide supermarkten op de huidige locatie vormen samen met de andere winkels het centrum van Zuidlaren; een economisch/ruimtelijke ordening die je niet uit elkaar moet trekken. Beide supermarkten versterken in hoge mate het bestaande winkellint.

Noot: Uit onderzoek blijkt dat als zowel Albert Heijn als Jumbo hun winkels vergroten tot de door hen gewenste omvang, met daarnaast de beide supermarkten van Coop in ons dorp, er meer dan voldoende m²-winkelvloeroppervlak is aan supermarkten in Zuidlaren.

In het participatieproces Centrumontwikkeling Zuidlaren wordt tenminste de indruk gewekt dat in ieder geval de supermarkt Albert Heijn naar het PBH-terrein moet omdat er op de huidige locatie geen mogelijkheden zouden zijn voor uitbreiding. Wij zijn van mening dat zowel voor Albert Heijn als Jumbo er goede mogelijkheden zijn voor uitbreiding op de huidige locaties; locaties waar zij kunnen functioneren als volwaardige supermarkten.

Mede in het licht van het bovenstaande hebben wij een architectenbureau schetsplannen op laten stellen voor een grotere supermarkt voor zowel Albert Heijn als Jumbo op de huidige locatie.

Uitgangspunten daarbij waren:

- Een gewenst winkelvloeroppervlak (wvo) van ca. 1.500 m² (bruto vloeropp. ca. 2.000 m²).
Noot: Huidige winkelloppervlak van Albert Heijn is ca. 800 m², dat van Jumbo ca. 1.100 m².
- Supermarkt bij voorkeur rechthoekig.
- Circa 80 parkeerplaatsen nabij ingang supermarkt.
- Goede/veilige aan-/afvoermogelijkheden.

Bijgaand voor beide supermarkten een situatieschets en een (gevel)impressietekeningen op de huidige locaties.

Bij deze schetsen plaatsen wij de volgende opmerkingen:

- **Albert Heijn:**
 - De naastliggende panden aan beide zijden van de huidige supermarkt aan de Stationsweg worden bij de nieuwe ontwikkeling betrokken.
 - Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt ca. 1.800 m².
 - De vormgeving van de nieuwbouw aan de Stationsweg krijgt een uitstraling als die van de naastliggende monumentale woning op hoek Stationsweg/Koningstraat.
 - Albert Heijn krijgt 36 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast ca. 24 parkeerplaatsen in de Telefoonstraat en meer dan 30 parkeerplaatsen in de Stationsweg.
 - Haaks parkeren doorvoeren in deel van de Telefoonstraat i.p.v. langsparkeren in de huidige situatie.
 - De bestaande oversteek van de Stationsweg voor het winkelend publiek wordt gebruikt als aanleiding voor het creëren van een plein voor de entree van Albert Heijn.
 - Voor-/nadelen gedeeltelijk invoeren eenrichtingsverkeer in Telefoonstraat onderzoeken om doorstroom auto's en veiligheid te vergroten.
- **Jumbo:**
 - Het pand Marktstraat 5, reeds in bezit van Jumbo, en het hoekpand van Univé/Toerkoop worden bij de nieuwe ontwikkeling betrokken.
 - Qua uitstraling van de supermarkt is verbinding gezocht met de monumentale panden aan de Brink Zuidzijde, het Brinkhotel en de Gouden Leeuw. Hierbij is de inrichting van het nieuwe woonerf met parkeerplaatsen, stallingruimte voor fietsen en winkelkarretjes van wezenlijk belang.
 - Het totale bruto vloeroppervlak is meer dan 2.000 m².
 - Naast de ingang in de Stationsweg wordt een tweede ingang van de supermarkt aan de Marktstraat gemaakt, zodat de bestaande parkeerplaatsen aan de Marktstraat efficiënter benut kunnen worden.
 - Parkeermogelijkheden Marktstraat uitbreiden en verbeteren.
 - Jumbo krijgt 18 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast ca. 50 parkeerplaatsen in de Marktstraat en meer dan 20 parkeerplaatsen in de Stationsweg.
 - Voor-/nadelen invoeren eenrichtingsverkeer in Marktstraat onderzoeken om doorstroom auto's en veiligheid te vergroten.

- **Algemeen:**

- Om lang parkeren in het centrum te voorkomen, en zodoende meer parkeerplaatsen voor winkelend publiek te krijgen, moet invoeren blauwe zone worden overwogen.
- Langsparkeren op de Stationsweg moet gebruiksvriendelijker worden.

De invulling van het PBH-terrein zou als volgt plaats kunnen vinden:

- Voorterrein : Appartementen/woningen, apotheek, groepspraktijk huisartsen, e.d.
- Traverse : Frans bos in ere herstellen.
- Achterterrein : (Betaalbare) woningen en mogelijk een sporthal als blijkt dat een vergelijkbare voorziening op een van de thans geplande locaties niet mogelijk is.

Hou daarnaast in ieder geval rekening met een tracé over het PBH-terrein voor een weg die de Hunzeweg direct met de Voorkampen verbindt. Een weg die nu of in de toekomst ondermeer het doorgaande vrachtverkeer om het dorp kan leiden.

Het bovenstaande is een mogelijkheid om beide supermarkten op hun huidige locatie te houden. Deze schetsplannen tonen aan dat nieuwbouw van Albert Heijn op de huidige locatie zelfs mogelijk is zonder parkeren op het dak of ondergronds.

Zet ons voorstel op de agenda van de expertgroep; geef handhaving supermarkten op de huidige locaties een serieuze kans.

Om het bovenstaande te realiseren zullen beide supermarktondernemers hier voor open moeten staan. Bestuurders vragen wij alle registers open te trekken om vergroten supermarkten op de huidige locaties mogelijk te maken.

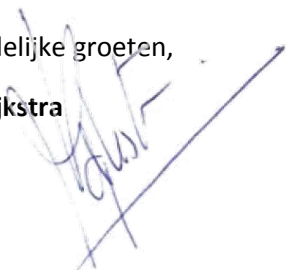
Lokaliseren van beide supermarkten op de huidige locaties zal wellicht niet de gemakkelijkste weg zijn, maar wel de beste weg volgens ons om ons winkelcentrum te behouden.

Voor meer informatie en/of vragen kunt u contact met ons opnemen via e-mail bestuur@vozzuidlaren.nl.

Met vriendelijke groeten,

Rinse J. Dijkstra

Voorzitter



Bijlagen:

- Schetsplan Albert Heijn (3 tekeningen)
- Schetsplan Jumbo (3 tekeningen)



Schetsplan Albert Heijn Zuidlaren

03-06-2019



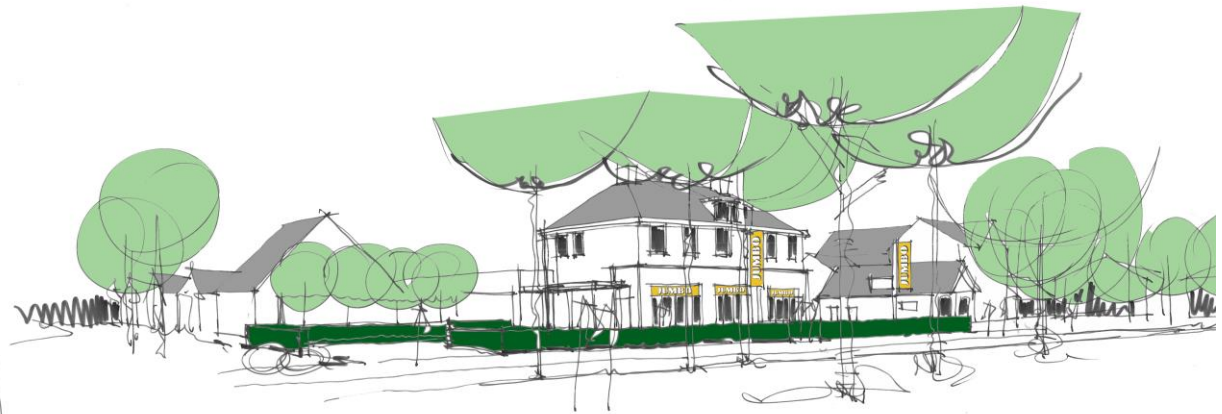
Schetsplan Albert Heijn Zuidlaren

03-06-2019



Schetsplan Albert Heijn Zuidlaren

03-06-2019



Schetsplan Jumbo Zuidlaren

03-06-2019



Schetsplan Jumbo Zuidlaren

03-06-2019



Schetsplan Jumbo Zuidlaren

03-06-2019