



Zaaknummer: 689235

Raadsvergadering d.d. 8 oktober 2019 agendapunt

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 11 september 2019

Portefeuillehouder(s):	P. Vemer R.A. Kraaijenbrink
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	D.J.W. Nijdam, J.B. Soppe 835, 958 <a href="mailto:d.nijdam@tynaarlo.nl">d.nijdam@tynaarlo.nl</a> <a href="mailto:j.soppe@tynaarlo.nl">j.soppe@tynaarlo.nl</a>
Bijlage(n):	1. Collegebesluit 17 september 2019 2. "Zuidlaren Werkt Samen", Ontwikkelrichting Citisens 3. Verkeersonderzoek Zuidlaren, Roelofs 4. Raadsbesluit 29 oktober 2019 5. Begrotingswijziging

### Onderwerp

Raadsvoorstel ontwikkelrichting centrumontwikkeling Zuidlaren

### Gevraagd besluit

Gelet op het doorlopen participatieproces en de opgehaalde input het college het volgende op te dragen:

1. De nadere uitwerking van de centrumontwikkeling zal in het teken staan van het versterken van de beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht.
2. Voor het thema 'Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.v.':
  - 2.1. Een compact centrumgebied na te streven, conform de begrenzing zoals deze in de notitie van Citisens "Zuidlaren Werkt Samen" benoemd is. Hierdoor wordt het winkelgebied compacter en wordt combinatiebezoek optimaal gestimuleerd.
  - 2.2. Het opstellen van een herinrichtingsplan van de openbare ruimte van het compacte centrumgebied en hierbij nadrukkelijk aandacht te hebben voor het sociale verblijfsklimaat en de inrichting, als ontmoetingsplek, van de kop van de Grote Brink.
3. Voor het thema 'Versterken supermarktaanbod' de volgende onderdelen:
  - 3.1. De supermarktlocaties als volgt in het centrum te verdelen: één supermarkt op de voorzijde van de PBH-locatie, één supermarkt op de Jumbo-locatie en de mogelijkheid voor een discounter uit het verzorgingsgebied aan de Stationsweg 33 open te houden;
  - 3.2. Vanuit het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een gelijkwaardig speelveld tussen beide full-service supermarkten, worden de voorwaarden voor de supermarktlocatie op de voorzijde PBH bepaald aan de hand van de nog te bepalen uitbreidingsmogelijkheden voor de Jumbo-locatie.
4. Voor het thema 'De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt':
  - 4.1. Op basis van de uitwerking van beslispunt 3.1 de parkeermogelijkheden te verbeteren, door enerzijds het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen en anderzijds in het herinrichtingsplan aandacht te hebben voor een goede routing;
  - 4.2. Te kiezen voor parkeren op het maaiveld, maar open te staan voor alternatieven (beslispunt 2.2);
  - 4.3. Nader onderzoek te doen naar de nut en noodzaak van een rondweg en voor als nog rekening te houden met een ruimtereservering op het PBH-terrein voor een mogelijke aanleg van een rondweg.



5. Voor het thema 'Versterken woonfunctie':
  - 5.1. De achterzijde van het PBH-terrein aan te wijzen als woningbouwlocatie, met als uitgangspunt dat dit gebied vraag gestuurd ontwikkeld wordt en een woonkwaliteit krijgt die past bij de nabije natuur en de kwaliteiten en identiteit van het dorp;
  - 5.2. Op de voorzijde van het PBH-terrein naast andere functies ook mogelijkheden te bieden voor een invulling met een woonprogramma;
  - 5.3. Wonen boven winkels in het centrumgebied te bevorderen;
  - 5.4. Medewerking te verlenen aan omvorming naar woonfuncties voor panden buiten het compacte centrumgebied (beslispunt 2.1).
6. Een economisch krediet beschikbaar stellen van € 500.000 voor de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting centrumontwikkeling Zuidlaren tot een concreet plan.
7. Voor bovenstaand krediet een bestemmingsreserve kapitaallasten te vormen van € 522.500. De lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.
8. Een voorziening "boekwaarde gronden PBH-terrein" te treffen van €2,9 miljoen ten laste van de exploitatie. De lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.
9. Het bestaande voorbereidingskrediet "participatieproces" te verhogen met € 200.000 en te activeren als immaterieel vast actief.
10. Akkoord te gaan met bijgevoegde begrotingswijziging.

### **Wat willen wij hiermee bereiken?**

Op 5 februari 2019 heeft de raad ingestemd met het participatieproces dat de basis levert om keuzes te maken voor het toekomstbestendig maken van het centrum van Zuidlaren. Het participatieproces is nu afgerond. De volgende stap is een uitwerking van de ontwikkelrichting naar een concreet plan. Dat kan nadat college en uw raad een standpunt hebben ingenomen over de ontwikkelrichting.

Voor het nemen van de bovengenoemde besluiten heeft het college alle ter beschikking staande onderdelen van het participatietraject, onderzoeken en input van alle participanten gewogen. Ook heeft zij in de afweging meegewogen de ruimtelijke structuur van het dorp Zuidlaren.

De ruimtelijke structuur van de dorpsplattegrond van Zuidlaren wordt gedomineerd door een krans van tien brinken wat gezien dit hoge aantal een unieke, nergens anders in Nederland voorkomende situatie is (Brinkenboek, 124, 214). Samen met de eveneens zwaar beplante Stationsweg vormen zij de essentie van het beschermde dorpsgezicht. De dorpsplattegrond verwijst op veel punten naar de oorspronkelijke structuur van het dorp. Vrijwel alle bebouwing is voorzien van een met pannen gedekte kap, waarvan de nokrichting varieert; goothoogte en nokhoogte variëren eveneens, dit alles binnen een marge van één tot twee bouwlagen.

De identiteit van het dorp wordt hogelijk gewaardeerd en is van Rijksweg beschermd als beschermd dorpsgezicht. Het ligt voor de hand om deze identiteit leidend te maken in de verdere doorontwikkeling van het dorp ( bij nadere uitwerking zie beslispunt 1).

*"Beschrijving is gebaseerd op een advies van de Rijksdienst RCE/LP/27 mei 2009"*

### **Perspectief**

Met het besluit van 5 februari jl. heeft de gemeenteraad vijf thema's vastgesteld die leiden tot een concreet plan voor het centrum van Zuidlaren. Als tussenstap wordt uw raad gevraagd een ontwikkelrichting vast te stellen.

De thema's die de gemeenteraad heeft vastgesteld zijn:

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

Het participatietraject werd begeleid door onderzoeksbureau Citisens. Dit bureau hield twee enquêtes waaraan respectievelijk 2.000 en 1.700 mensen meededen, organiseerde een bijeenkomst voor ondernemers waar ruim



40 ondernemers op af kwamen, een inwonersbijeenkomst die door ruim 130 mensen bezocht is, en hield twee deskundigenpanels waar inhoudelijke experts en een vertegenwoordiging van belangenverenigingen werden geraadpleegd en de deskundigen hun advisering naar voren hebben gebracht.

Daarnaast zijn er veel individuele gesprekken met inwoners, belangengroepen en ondernemers gevoerd en hebben mensen hun ideeën met ons gedeeld. De verschillende visies die we hebben ontvangen zijn terug te vinden op [www.tynaarlo.nl/Zuidlaren-werkt-samen](http://www.tynaarlo.nl/Zuidlaren-werkt-samen) onder downloads.

### *Het vervolg*

De ontwikkelrichting is een tussenproduct op weg naar een uitgewerkt centrumplan. Veel onderwerpen vragen nog nader onderzoek, meer overleg, afstemming of uitwerking. Aan de hand van de ontwikkelrichting kunnen (deel)projecten worden geformuleerd, op basis van de 5 thema's. De deelprojecten kunnen afzonderlijk van elkaar uitgewerkt worden, maar staan niet los van elkaar. De integraliteit dient te worden geborgd.

De rol van de gemeente is die van regisseur en initiator van het vervolgtraject. Zij bewaakt de voortgang en doelstellingen en beschikt, direct of indirect, over de kennis, kunde en de middelen om de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting in gang te zetten en te borgen.

Maar de gemeente kan dit niet alleen. Om de centrumontwikkeling een succesvol vervolg te geven willen we intensief blijven samenwerken met inwoners, eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden. We waren de afgelopen periode onder de indruk van de creativiteit en de innovatieve ideeën van Zuidlaren. We vertrouwen erop dat we na het vaststellen van deze ontwikkelrichting samen met alle betrokkenen komen tot een uitgewerkt plan. Bij de uitwerking van de thema's zullen we de verschillende doelgroepen en belanghebbenden op een passende manier blijven betrekken.

### **Hoe informeren we de inwoners?**

Veel (achtergrond)informatie rondom het participatietraject staat al op de website [www.tynaarlo.nl/Zuidlaren-werkt-samen](http://www.tynaarlo.nl/Zuidlaren-werkt-samen). Daarnaast worden de betrokken partijen op alle andere mogelijke manieren geïnformeerd over de voortgang van het participatietraject.

Na besluitvorming in de raad gaan we hier natuurlijk mee verder en worden de betrokken partijen hierover geïnformeerd.

### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Na vaststelling van de genoemde besluiten in de raad ziet de planning er globaal als volgt uit:

- Overleggen met betrokken supermarkten en de eigenaren van de verschillende panden
- Overleggen/participatie met de betrokken partijen
- Ontwikkelen van "herinrichtings" plannen voor het centrumgebied
- Ruimtelijke uitwerkingen voor de centrumgebied en het PBH-terrein
- Komen tot het vaststellen van een concreet plan voor Zuidlaren in het voorjaar van 2020

We hebben aandachtig geluisterd naar iedereen die heeft meegedaan, en er ligt nu een ontwikkelrichting die daarbij aansluit. Maar in een aantal gevallen zijn we afhankelijk van Zuidlaren zelf of het gaat lukken om tot een concreet plan te komen. Bijvoorbeeld omdat de gemeente afhankelijk is van eigenaren, ondernemers, of van enthousiaste inwoners die samen activiteiten willen ontplooiën die een bijdrage leveren aan de ontwikkelrichting.

Nadat de gemeenteraad in oktober een besluit neemt over de ontwikkelrichting, moet er in het voorjaar van 2020 een concreet plan zijn uitgewerkt met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden zodat de benodigde procedures gestart kunnen worden.



### Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Op dit moment wordt er rekening mee gehouden dat de kapitaallasten vanaf 2023 als last in de begroting opgenomen gaan worden ten laste van het begrotingsresultaat. De verschillende keuzes leiden tot de volgende structurele lasten in de begroting:

Onderwerp	Investeringsbedrag	Structurele lasten
<i>Voorstel:</i>		
Herinrichting openbare ruimte Zuidlaren	€ 3.300.000	€ 134.000
Areaaluitbreiding PBH	n.v.t.	€ 100.000
Parkeren maaiveld	€ 105.000	€ 3.675
<i>Overige keuzes</i>		
Rondweg	€ 4.945.000	€ 173.075
Parkeerkelder Brink (1-laags)	€ 4.719.000	€ 165.165
Parkeerkelder Brink (2-laags)	€ 7.913.500	€ 276.973

Daarnaast worden naar aanleiding van dit voorstel drie onttrekkingen aan de ARGJ gedaan:

- € 522.500 t.b.v. de vorming van een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten voorbereidingskosten.
- € 2.884.000 t.b.v. het vormen van een voorziening boekwaarde gronden Prins Bernhardhoeveterrein.
- Diverse mogelijke subsidieregelingen staan voorsnog op P.M.

### Vorbereidingskrediet “openbare ruimte”

Voor de verdere voorbereidingskosten wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen van € 500.000. De voorbereidingskosten omvatten kosten voor het gehele centrumplan van Zuidlaren en zijn daarmee niet mee te nemen in de grondexploitatie. De kosten bestaan bijvoorbeeld uit inzet van deskundigen, maken van stedenbouwkundige ontwikkelrichtingen, terugkoppelen aan inwoners en ondernemers, voeren van gesprekken met ondernemers en het vastleggen van de afspraken, projectmanagement.

We stellen voor dit te activeren als immaterieel vast actief als zijnde ‘onderzoek en ontwikkeling’. Hiervoor geldt een afschrijvingstermijn van 5 jaar. Voorgesteld wordt om dit incidenteel te dekken omdat na de termijn van afschrijving geen vervanging van dit actief plaatsvindt. Dit betekent dat wordt voorgesteld een economisch krediet van € 500.000 beschikbaar te stellen met als dekking een bestemmingsreserve met een omvang van € 522.500. De bestemmingsreserve wordt gevormd ten laste van de begrotingsruimte met als dekking een onttrekking aan de ARGJ.

### Vorbereidingskrediet “participatieproces”

In het voorjaar van 2019 is door de raad een voorbereidingskrediet van €150.000 beschikbaar gesteld voor het eerste deel van het participatieproces. Daarnaast zijn nog andere kosten gemaakt in de planvorming voor het Prins Bernhardhoeveterrein en zullen we de komende periode nog voorbereidingskosten maken. In totaal zullen de voorbereidingskosten €350.000 bedragen en daardoor is een verhoging van het voorbereidingskrediet noodzakelijk met € 200.000. Deze totale kosten worden geactiveerd als immaterieel vast actief en kunnen we in de toekomst toerekenen aan de actieve grondexploitatie als de raad de planexploitatie heeft vastgesteld.

### Voorziening boekwaarde gronden PBH-terrein

De van Leyten aangekochte terreinen behoren tot de zogenaamde niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG), waarvoor geldt dat we deze ultimo 2019 moeten “herwaarderen” naar een “reële marktwaarde” als ze op dat moment nog niet zijn opgegaan in een actieve grondexploitatie en de reële marktwaarde lager is dan de boekwaarde. De gronden hebben een huidige boekwaarde van ca. € 6,9 miljoen. Met de voorliggende visie heeft deze grond een reële marktwaarde van ca. € 4,0 miljoen. Dat zou betekenen dat we op dit moment de boekwaarde van deze gronden moeten afwaarderen met ca. € 2,9 miljoen. Omdat de voorliggende visie nog niet definitief is en nog nadere uitwerking vraagt en dit van invloed kan zijn op de reële marktwaarde, stellen we voor om in plaats van een definitieve afwaardering van de boekwaarde, nu een voorziening te vormen voor afgerond € 2,9 miljoen ten aanzien van deze boekwaarde.



De betreffende voorziening komt ten laste van de exploitatie en kan gedekt worden door een onttrekking uit de ARG1. Met het instellen van deze voorziening kan de risicoreservering in het weerstandsvermogen ad. € 3,8 miljoen komen te vervallen.

In de voorbereiding op de jaarstukken 2019 gaan we het gesprek aan met de accountant over de houdbaarheid van dit standpunt vanaf 1 januari 2020 en de verwerking in de jaarstukken. We hebben hiermee het financiële nadeel verwerkt in onze exploitatie

### **Prognose PBH-terrein (toekomstige GREX)**

De voorliggende ontwikkelrichting is plan-economisch doorgerekend, de uitkomsten daarvan staan in onderstaande tabellen. Daarbij is het negatieve resultaat van €2,7 miljoen gebaseerd op een doorrekening inclusief ruimtereservering voor een rondweg en de boekwaarde zonder rekening te houden met de voorziening. Het negatieve resultaat van €1,9 miljoen is daarnaast nog gebaseerd op een doorrekening zonder deze ruimtereservering voor een rondweg.

#### **Overzicht Resultaat PBH**

<b>Gebied</b>	<b>Resultaat Notitie</b>	<b>Gebied</b>	<b>Resultaat Notitie</b>
Brinkzijde	€ 76.500	Brinkzijde	€ 76.500
Traverse	€ -221.000	Traverse	€ -221.000
Achterzijde	€ -2.575.000	Achterzijde	€ -1.797.000
<b>Totaal</b>	<b>€ -2.719.500</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ -1.941.500</b>

De toekomstige grondexploitatie die aansluit op de visie t.a.v. de inrichting van het PBH-terrein geeft een negatief resultaat van € 2,7 miljoen. Daarnaast zijn nog andere voorbereidingskosten gemaakt in de planvorming voor het Prins Bernhardhoeveterrein. In totaal bedragen deze kosten €350.000. Deze kosten worden geactiveerd als immaterieel vast actief en na vaststelling van de planexploitatie toegerekend aan de actieve grondexploitatie. De prognose van het tekort in deze grondexploitatie komt daarmee uit op een bedrag van €3,05 miljoen.

### **Subsidieregelingen**

De verschillende subsidieregelingen zullen ook leiden tot een incidentele onttrekking aan de ARG1. In het vervolgproces moet nog verder uitgewerkt worden wat de kosten zijn voor deze subsidieregeling en welke bijdragen van derden daarin meegenomen kunnen worden. De lasten voor de gemeente zullen incidenteel aan de ARG1 worden onttrokken.

Hierin wordt ook verwerkt een de verwachte minimale bijdrage van de Provincie van 1 miljoen euro in deze herstructurering c.q. versterking van het centrum van Zuidlaren.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr.

Betreft: Centrumontwikkeling Zuidlaren

Raadsvoorstel 20190917\_collegevoorstel ontwikkelrichting centrumontwikkeling Zuidlaren

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het B&W besluit van 17 september 2019

### **B E S L U I T:**

1. De nadere uitwerking van de centrumontwikkeling zal in het teken staan van het versterken van de beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht.
2. Voor het thema 'Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.v.':
  - 2.1. Een compact centrumgebied na te streven, conform de begrenzing zoals deze in de notitie van Citisens "Zuidlaren Werkt Samen" benoemd is. Hierdoor wordt het winkelgebied compacter en wordt combinatiebezoek optimaal gestimuleerd.
  - 2.2. Het opstellen van een herinrichtingsplan van de openbare ruimte van het compacte centrumgebied en hierbij nadrukkelijk aandacht te hebben voor het sociale verblijfsklimaat en de inrichting, als ontmoetingsplek, van de kop van de Grote Brink.
3. Voor het thema 'Versterken supermarktaanbod' de volgende onderdelen:
  - 3.1. De supermarktlocaties als volgt in het centrum te verdelen: één supermarkt op de voorzijde van de PBH-locatie, één supermarkt op de Jumbo-locatie en de mogelijkheid voor een discounter uit het verzorgingsgebied aan de Stationsweg 33 open te houden;
  - 3.2. Vanuit het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een gelijkwaardig speelveld tussen beide full-service supermarkten, worden de voorwaarden voor de supermarktlocatie op de voorzijde PBH bepaald aan de hand van de nog te bepalen uitbreidingsmogelijkheden voor de Jumbo-locatie.
4. Voor het thema 'De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt':
  - 4.1. Op basis van de uitwerking van beslispunt 3.1 de parkeermogelijkheden te verbeteren, door enerzijds het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen en anderzijds in het herinrichtingsplan aandacht te hebben voor een goede routing;
  - 4.2. Te kiezen voor parkeren op het maaiveld, maar open te staan voor alternatieven (beslispunt 2.2);
  - 4.3. Nader onderzoek te doen naar de nut en noodzaak van een rondweg en voor als nog rekening te houden met een ruimtereservering op het PBH-terrein voor een mogelijke aanleg van een rondweg.
5. Voor het thema 'Versterken woonfunctie':
  - 5.1. De achterzijde van het PBH-terrein aan te wijzen als woningbouwlocatie, met als uitgangspunt dat dit gebied vraag gestuurd ontwikkeld wordt en een woonkwaliteit krijgt die past bij de nabije natuur en de kwaliteiten en identiteit van het dorp;
  - 5.2. Op de voorzijde van het PBH-terrein naast andere functies ook mogelijkheden te bieden voor een invulling met een woonprogramma;
  - 5.3. Wonen boven winkels in het centrumgebied te bevorderen;
  - 5.4. Medewerking te verlenen aan omvorming naar woonfuncties voor panden buiten het compacte centrumgebied (beslispunt 2.1).
6. Een economisch krediet beschikbaar stellen van € 500.000 voor de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting centrumontwikkeling Zuidlaren tot een concreet plan.
7. Voor bovenstaand krediet een bestemmingsreserve kapitaallasten te vormen van € 522.500. De lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.
8. Een voorziening "boekwaarde gronden PBH-terrein" te treffen van €2,9 miljoen ten laste van de exploitatie. De lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.
9. Het bestaande voorbereidingskrediet "participatieproces" te verhogen met € 200.000 en te activeren als immaterieel vast actief.
10. Akkoord te gaan met bijgevoegde begrotingswijziging.



Vries, 29 oktober 2019

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen,      voorzitter

P. Koekoek,                griffier