



Zaaknummer:
Z/22/144421/D-494435

Bijlage 1

Reactienota naar aanleiding van besluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding

In de raadsvergadering van 28 juni jl. is het voorstel tot de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) voor het bouwplan van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. op de locatie van de voormalige Rabobank in Ter Apel behandeld. Uw raad heeft naar aanleiding hiervan over verschillende onderwerpen vragen gesteld en opmerkingen gemaakt.

Een aantal van deze vragen valt buiten het bestek van afwijkingen van het bestemmingsplan en waarvoor de raad bevoegd is te besluiten om een vvgb af te geven of die te weigeren. Zoals bekend zijn de marges voor de gemeenteraad om daarover te besluiten in juridische zin beperkt tot de vraag of er al dan niet sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Ook is bij de behandeling van het voorstel in de gemeenteraad de vraag aan de orde gekomen of in dit concrete geval nog wel een vvgb nodig is. Daarbij heeft het college aangegeven dat het tot meerdere zekerheid van belang wordt geacht om wel een besluit door de gemeenteraad te laten nemen en overigens de mening van de gemeenteraad over deze ontwikkeling van belang geacht wordt.

Leeswijzer

In de raadsvergadering van 28 juni jl. zijn een zevental onderwerpen aan bod gekomen waar uw raad vragen over heeft gesteld of opmerkingen over heeft gemaakt. Deze onderwerpen worden in deze reactienota per hoofdstuk behandeld:

1. Het koopstromenonderzoek;
2. Mogelijke komst van een vijfde supermarkt;
3. Omgevingsfactoren;
4. Afwijkingen van de geldende planregels;
5. Gemaakte ontwerpkeuzes i.r.t. volumestudie Team Ruimtelijke Kwaliteit;
6. Parkeergelegenheid;
7. Overleg met de omwonenden.

Elk hoofdstuk start met een samenvatting, die in deze paarse tekst is weergegeven. In deze reactienota wordt af en toe verwezen naar citaten uit eerder gedane onderzoeken. Om de leesbaarheid van dit stuk te bevorderen, zijn deze citaten gebundeld in een citatenlijst. Deze citatenlijst vindt u achteraan in deze reactienota.

Hoofdstuk 1 – Het koopstromenonderzoek

Samenvatting: Uit het hoofdrapport Koopstromenonderzoek provincie Groningen 2022 en de daarbij behorende kwalitatieve analyse voor Westerwolde/Ter Apel centrum kan niet de conclusie worden getrokken dat medewerking aan het bouwplan om distributieplanologische redenen zou moeten worden geweigerd. Integendeel, vanuit het perspectief dat projecten binnen het kernwinkelgebied dienen bij te dragen aan een kwalitatieve versterking in de lijn van de aanbevelingen van dit koopstromenonderzoek scoort dit project op alle daarvoor van belang zijnde aspecten.

Koopstromenonderzoek

Het is allereerst van belang de context en inhoud van het koopstromenonderzoek 2022 (rapport van maart 2023) in het juiste perspectief te zetten. Het gaat om een in opdracht van de provincie uitgevoerd onderzoek waarbij de gemeenten in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op de onderzoeksopdracht. Dit onderzoek is uitgevoerd conform het Afsprakenkader Landelijke Richtlijnen Koopstromen. Naast het hoofdrapport is een kwalitatieve analyse van het geselecteerde winkelgebied Ter Apel centrum gepresenteerd. In de citatenlijst vindt u de belangrijkste passages die het vermelden waard zijn in de context van het voorliggende bouwplan.

De onderzoeksresultaten, conclusies en aanbevelingen uit het koopstromenonderzoek 2022 zijn voor het voorliggende bouwplan relevant waar het gaat om in het hoofdrapport opgenomen stellingen:

- dat saneren en het compacter maken van winkelgebieden een opgave blijft, maar niet de enige.
- dat voorzichtig omgegaan moet worden met toevoeging van nieuwe retaillocaties.
- dat uitgaan dient te worden van een strategie van het clusteren van winkels in een compact centrum en het transformeren aan de randen veelal noodzakelijk is.
- dat het toevoegen van kwalitatieve impulsen minstens zo belangrijk is.
- dat borgen van een voldoende groot winkelgebied ook belangrijk is.

Het is goed om vast te stellen dat ook in het recente koopstromenonderzoek de focus van de aanbevelingen ligt op het verbeteren van de kwaliteit van het winkelgebied en het versterken van de centrumfunctie.

Het streven naar het compacter maken van winkelgebieden en het transformeren aan de randen is een beleid dat in Westerwolde al een geruim aantal jaren geleden is ingezet en in juridische zin is vastgelegd in het bestemmingplan Ter Apel Dorp. Daarbij is detailhandel in de randgebieden en de linten langs het kanaal beperkt tot wat er op dat moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig was.

De gewenste verbetering van de kwaliteit van het centrumgebied is maar ten dele van de grond gekomen. Gewezen kan worden op de aanleg van de parkeerplaatsen op de hoek Hoofdstraat-Nederveen Cappelstraat en op de hoek Hoofdstraat/Stationsstraat. Ook de reconstructie van de Hoofdstraat en het Marktplaats heeft z'n beslag gekregen. Ook moet worden vastgesteld dat met uitzondering van de verbetering van een tweetal supermarkten er door de gevestigde ondernemers nauwelijks tot geen initiatieven zijn genomen tot substantiële kwaliteitsimpulsen of grootschaliger herschikkingen.

Volgende stap als kwaliteitsimpuls

De plannen van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. was het eerste initiatief dat ruim 6 jaar geleden in eerste instantie werd gepresenteerd als een plan om ter plaatse van de voormalige Rabobank nieuwbouw te plegen. Daarbij ging het om het benutten van de ruimtelijke mogelijkheden, maar dat plan zou naar het oordeel van het toenmalige gemeentebestuur niet leiden tot de gewenste kwaliteitsimpuls. Met de betrokken ondernemer is gezocht naar mogelijkheden om met toevoeging van woningen te komen tot een plan dat substantieel bijdraagt aan de verbetering van het centrum van Ter Apel. Daarbij is een koppeling gezocht met plannen voor de reconstructie van het Molenplein en de gewenste verplaatsing van het busstation. Ook in die fase is door verschillende ondernemers vanuit concurrentieoverwegingen gewezen op hun belang om het winkelvloeroppervlak voor supermarkten beperkt te houden. In het overleg met de ontwikkelaar is ingebracht dat medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan (hoe beperkt ook) gerelateerd zou worden aan duidelijkheid dat dat niet onmiddellijk zou leiden tot vestiging van nog een supermarkt in het centrum van Ter Apel.

Voor wat betreft de gekozen oppervlakte verwijzen wij naar het rapport van Buro Hollema waarin gewezen wordt op trends en ontwikkelingen in de supermarktbranche (pagina 3 Gebiedsanalyse supermarktllocaties centrum Ter Apel). Het gaat daarbij met name om het feit dat het versaanbod steeds belangrijker wordt, dat in de moderne supermarkt nagedacht wordt over een ruimere opstelling en door die factoren het gemiddelde bruto vloeroppervlak voor servicesupermarkten is gestegen naar 1800 – 2000 m² en voor harddiscountsupermarkten naar gemiddeld 1400 – 1500 m².

Hoofdstuk 2 – Mogelijke komst vijfde supermarkt

Samenvatting: Zowel in de ingebrachte zienswijzen als tijdens de beraadslagingen in de gemeenteraad is gesteld dat de vestiging van een vijfde supermarkt in Ter Apel ongewenst is. Daarbij wordt onder andere verwezen naar de opeenvolgende koopstroomonderzoeken. Dit thema is ook bij de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan een belangrijk onderwerp van overleg en besluitvorming geweest.

In de tien jaar dat daartoe de mogelijkheden aanwezig zijn geweest, is door niemand het initiatief genomen om een vijfde supermarkt in het centrum te vestigen. Daarnaast is volgens de analyse van Buro Hollema de veronderstelling dat zich een vijfde supermarkt zal vestigen niet reëel. Hoe paradoxaal het ook mag lijken: de kans dat er in het centrum van Ter Apel een supermarkt komt van een keten die nog niet in het dorp is gevestigd is het grootst wanneer er geen medewerking wordt verleend aan het nu voorliggende bouwplan (onder de condities die met de betrokken ontwikkelaar zijn vastgelegd).

Paradox 5e supermarkt

Op grond van het meest recente koopstromenonderzoek is niet te motiveren dat een nieuwe vestiging van een supermarkt distributieplanologisch niet acceptabel is. Toch speelt de dreiging van de komst van een vijfde supermarkt mee in de discussie. Daarbij dient allereerst te worden opgemerkt dat bezwaren daartegen vanuit concurrentieoverwegingen van

gevestigde ondernemers uiteraard legitiem en begrijpelijk is. Voor wat betreft de kansen daarop wordt allereerst verwezen naar de analyse van Buro Hollema.

Op dit moment is de kans op een vestiging van een (budget) supermarkt het grootst in het nu leegstaande pand van de voormalige Rabobank, ware het niet dat met de betreffende ontwikkelaar contractueel is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om te komen tot nieuwbouw en de ontwikkelaar zich er aan heeft verbonden dat er gedurende vijf jaar na ingebruikname geen supermarkt zal vestigen van een keten die niet in Ter Apel is gevestigd. Vanzelfsprekend vervalt die verplichting indien geen vergunning voor het voorliggende nieuwbouwplan wordt afgegeven.

Het plan heeft inmiddels een voorbereidingstijd gehad van ongeveer zes jaar en het is zeker niet uitgesloten dat belanghebbenden in beroep een vergunning zullen aanvechten. De ervaring leert dat tussen het moment van vergunningverlening en een uitspraak van de rechter - die een bouwer voldoende zekerheid geeft om de bouw te kunnen starten - een periode van anderhalf tot drie jaar ligt. Daarna volgt de tijd die nodig is voor de bouw die ingeschat wordt op een jaar. Het is reëel om te veronderstellen dat de nieuwbouw niet eerder gereed zal zijn dan eind 2025/medio 2026.

Dat betekent per definitie dat de Plus Supermarkt niet eerder dan medio 2026 feitelijk verplaatst zal worden. Een vijfde supermarkt kan zich dan ook niet eerder dan medio 2026 in het vrijkomende pand van (thans) COOP vestigen. Hoe reëel die kans geacht moet worden is aangegeven in het rapport van Buro Hollema en zal ook afhankelijk zijn van de marktomstandigheden in 2026 of later.

Medewerking aan het verzoek aan Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. brengt dus gedurende drie jaar geen wijziging in de bestaande situatie. Dat ligt anders wanneer niet ingestemd wordt met vergunningverlening. In dat geval is het aan de eigenaar om te beslissen over het gebruik. De verhuur aan een (budget)-supermarkt kan in dat geval binnen enkele maanden z'n beslag krijgen.

De suggestie is gedaan om allereerst zekerheid te verschaffen over het gebruik van de vrijkomende locatie aan De Omloop (en andere locaties, wanneer het tot verplaatsing van andere winkels komt), voordat medewerking verleend zou kunnen worden aan de voorliggende bouwplannen. Een dergelijk voorstel verdient geen steun. Zoals genoemd heeft het voorliggende plan een doorlooptijd in de voorbereidingsprocedure gehad van ongeveer zes jaar. Daar waar procedures op de meest gunstige manier zijn verlopen is (tenzij plannen volledig voldoen aan geldende bestemmingsregelingen en geen beroep wordt ingestemd) een doorlooptijd van twee tot drie jaar reëel gebleken.

Aan de meest betrokken pandeigenaren met panden die gebruikt of geschikt zijn voor een supermarkt is het aanbod gedaan om mee te werken aan (ver)nieuwbouwplannen. Daarbij zijn dezelfde condities voorgesteld als in geval van nieuwbouw aan het Molenplein 1. Namelijk dat het college in principe bereid is om andere functies (zoals wonen) toe te voegen en mits medewerking niet leidt tot de vestiging van een supermarkt van een keten die nog niet in Ter Apel is gevestigd. Tot nu toe hebben de daarvoor in aanmerking komende vastgoedeigenaren nog geen initiatieven aangedragen om te komen tot de gewenste kwaliteitsimpulsen.

Medewerking aan het nu voorliggende bouwplan schept, behoudens de uitkomsten van een gerechtelijke procedure, in ieder geval de basis om in de lijn van het gewenste beleid dat is voorgesteld in het Centrumplan Ter Apel nu het overleg te starten en plannen te ontwikkelen

die in uitvoering kunnen komen nadat de nieuwbouw aan het Molenplein gereed kan zijn. De tijd voor die planontwikkeling zullen ondernemers zeker ook nodig hebben.

Hoofdstuk 3 – Omgevingsfactoren

Samenvatting: Uit nader onderzoek naar mogelijke windhinder blijkt dat er geen venturi-effecten te verwachten zijn en er geen sprake is van windhinder. Ook van hogere windsnelheden door wind die in een V-vormige ruimte tussen gebouwen blaast is geen sprake. Uit de uitgevoerde schaduwberekening wordt duidelijk dat er - ten opzichte van de situatie waarbij gebruik gemaakt wordt van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan - geen sprake is van noemenswaardige verslechtingen. De vergroting van de al toegestane bouwhoogte brengt eveneens geen verslechting met zich mee van het uitzicht vanuit bestaande woningen. Waarbij aangetekend wordt dat het uitzicht ten opzichte van de bestaande situatie uiteraard wel verandert.

Windhinder/Venturi-effect

Bij de behandeling van het voorstel in de gemeenteraad is door meerdere fracties gevraagd om aandacht te besteden aan het mogelijk voorkomen van het zogenaamde venturi-effect. Gelet op de maximale bouwhoogte van minder dan 15 meter is de ontwikkelaar niet gevraagd om daar nader onderzoek naar te doen. Slechts in bijzondere omstandigheden zal daarvan sprake zijn en het in het algemeen eisen van dergelijke onderzoeken is noch uit een oogpunt van ongewenste regeldruk noch vanuit een oogpunt van regelgeving aan de orde.

Het laten voortduren van de vraag of het al dan niet juist is dat er sprake zal zijn van windhinder en/of een venturi-effect is niet in het belang van een goede besluitvorming. Om die reden is door de ontwikkelaar opdracht gegeven om met toepassing van het beslismodel in NEN8100 te bepalen of een windonderzoek in deze concrete situatie nodig zou kunnen zijn. Ingenieursbureau Peutz heeft daarover een rapport uitgebracht. In de citatenlijst worden de belangrijkste passages getoond.

Bezoning

Om de gevolgen beter inzichtelijk te maken is aan de ontwikkelaar gevraagd een schaduwberekening over te leggen. De schaduwberekeningen zijn als bijgevoegd. Het spreekt voor zich dat er vanaf 's middags 12.00 uur aan de westkant en zuidkant van het gebouw noch in de bestaande situatie, noch bij een bebouwing conform het bestemmingsplan, noch bij het voorliggende plan sprake kan zijn van schaduwwerking. Met het gepresenteerde model is inzichtelijk gemaakt waar schaduwwerking zal optreden. De vergroting van het bouwvlak en een keuze voor een hogere bebouwing aan het Molenplein heeft voor wat betreft schaduw geen enkel nadelig effect.

Privacy/woongenot

In de gemeenteraad is ook aandacht gevraagd voor de gevolgen voor de privacy nu er in de gevel aan de westzijde een toegang is gepland van het trappenhuis en er ramen in de gevel van het trappenhuis zijn aangegeven waardoor er rechtstreeks uitzicht is op het balkon van de woningen aan De Kruier. Door de betrokkenen wordt ook gewezen op de overlast die verwacht mag worden wanneer er aan de kant van De Kruier een ingang naar de supermarkt komt en het gebruik van winkelwagentjes tot extra overlast zal leiden. In hoofdstuk 7 wordt verder in gegaan op de gevolgen voor de bibliotheek, de fietsenwinkel en de bovenwoning aan De Kruier.

Uitzicht

Gevraagd is om de effecten op het uitzicht voor omwonenden te betrekken bij de belangenafweging om al dan niet medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan. Bij een dergelijke afweging zijn de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan voor zowel de initiatiefnemer, de overheid en de omwonenden leidend. Dat betekent dat omwonenden er vanuit konden gaan dat het aangegeven bouwvlak en de aangegeven bouwhoogte zou worden benut.

Het uitzicht vanuit de woning aan de westzijde wordt ten opzichte van de huidige situatie wel gewijzigd maar wordt voor deze woning op de eerste verdieping door het voorliggende bouwplan niet meer beperkt dan wanneer gebouwd wordt conform het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de woningen boven de bibliotheek. Voor zover die bewoners aangeven dat hun zicht op het Molenplein komt te vervallen dan is dat feitelijk juist maar dat lag bij realisering van de bebouwing conform het bestemmingsplan in de lijn der verwachtingen. Voor de woning(en) aan de zuidzijde van De Kruier geldt eveneens dat bebouwing tot maximaal 9/9,90 m in de lijn der verwachtingen ligt. Het feit dat hier woningen komen heeft uiteraard een andere impact op de woon- en belevingswaarde, maar bij bebouwing in een centrumomgeving kan het belang van een beperking van uitzicht vanuit één woning niet doorslaggevend worden geacht om af te zien van medewerking aan een bouwplan dat onderdeel is van een belangrijke kwaliteitsimpuls van het centrum van Ter Apel.

Hoofdstuk 4 – Afwijkingen van de geldende planregels

Samenvatting: Onderstaand is een verduidelijking gegeven van de werkelijke toevoeging van winkelvloeroppervlak op de begane grond. Het gaat hierbij om 140 m² meer ten opzichte van de nu binnen het bestemmingsplan aangegeven oppervlakte van 1550 m². Hoewel Libau adviseert vast te houden aan een vierde verdieping als hoogteaccent, die eventueel verschoven zou kunnen worden naar de hoek bij de Heemker Akkerstraat, wordt voorgesteld die verdieping te laten vervallen. Dit naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en de nadrukkelijk door meerdere fracties in de gemeenteraad geuite bezwaren.

Door meerdere gemeenteraadsleden is aangegeven dat nieuwbouwplannen dan wel binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan zouden moeten blijven dan wel dat onvoldoende is gemotiveerd waarom grotere bebouwing/een groter bouwvlak noodzakelijk is. Het is zaak om ten behoeve van de verdere gedachtenvorming en de te nemen beslissingen meer in detail duidelijkheid te verschaffen over de oppervlaktes in de huidige situatie en die van de voorliggende plannen en de huidige planologische mogelijkheden. Op basis van deze informatie zijn dan de juiste vergelijkingen te maken.

- Het pand van de voormalige Rabobank heeft een oppervlakte van 697 m²;
- Het bouwvlak volgens het bestemmingsplan Ter Apel Dorp voor zover eigendom van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. heeft een oppervlakte van 1570 m²;
- De footprint van het voorliggende bouwplan heeft een oppervlakte van 1935 m².

Oppervlakte nieuwbouw gespecificeerd naar gebruik

- Winkel/magazijn/entree winkel aan zijde van De Kruier 1687m2 waarvan ongeveer 90 m2 magazijn.
- Berging 38 m2
- Overdekte losplaats 117 m2
- Kantine en toiletten 41 m2
- Trappenhuizen en technische ruimten 49 m2

(afwijking t.o.v. oppervlakte footprint is gevolg van afrondingen)

Op basis van deze gegevens kunnen vergelijkingen worden gemaakt tussen de huidige gebruiksmogelijkheden en de nieuwe en wordt duidelijk over welke marges de planologische afwegingen aan de orde zijn. Voor de juiste beoordeling zijn de volgende vergelijkingen van belang.

Huidige mogelijkheden

In het huidige pand is de vestiging van een supermarkt/winkel mogelijk. Daarvoor mogen beide verdiepingen worden gebruikt. Er vanuit gaande dat minimaal de begane grond voor detailhandel zou worden gebruikt en de niet aan de begane grond gebonden functies op de verdieping een plaats zouden krijgen, is de minimale oppervlakte voor winkel plus magazijn ongeveer 690 m2. Wat neer komt op een winkelvloeroppervlak (gebied waar klanten toegang hebben) van ongeveer 620 m2 en bij gebruik van beide verdiepingen van naar schatting 1000 m2.

Wordt het pand uitgebreid dan zal de oppervlakte aan winkel plus magazijn (aanname: ongeveer 90 m2 magazijn zoals bij nieuwbouwplan) kunnen toenemen tot een geschat oppervlak van 1550 m2 (en bij gebruik van twee verdiepingen naar ongeveer 3000 m2).

De discussie spitst zich vrijwel altijd toe op de vergelijking van toe- of afname van het winkelvloeroppervlak (de voor publiek toegankelijke ruimte). Wanneer uitgegaan wordt van de minimale situatie van een vergelijking van de oppervlakte op de begane grond (winkel plus magazijn) dan gaat de volgende vergelijking op:

Bestaand:	670/690 m2
Mogelijk binnen bestemmingsplan:	1550 m2/1630 m2 (perceel van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. plus gemeentelijk strookje aan de kant van De Kruier)
Volgens nieuwbouwplan:	1690 m2

Uitbreiding van het bouwvlak ten opzichte van de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan betreft 365 m2.

De besluitvorming voor zover die gaat over de toevoeging van winkelvloeroppervlak betreft ongeveer 140 m2. De overige m2 zijn nodig voor bereikbaarheid van de woningen, technische ruimten en overdekt laden en lossen. De vraag of overwogen had kunnen worden om uit te gaan van een kleiner winkelvloeroppervlak dient ontkennend te worden beantwoord. Een moderne supermarkt met een winkelvloeroppervlak van ongeveer 1600 m2 kan als gemiddeld worden gezien.

Voor zover in de gemeenteraad de gedachte leefde dat er een toename zal plaatsvinden van ongeveer 400 m2 aan winkelvloeroppervlak mag duidelijk zijn dat dat op een misverstand/gebrek aan gedetailleerde informatie berust.

Bouwhoogte

In het bestemmingsplan is een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 9.00 meter vastgelegd met een ontheffingsmogelijkheid van 10% van de aangegeven maten. Het bouwplan voorziet langs de randen van het complex - waar appartementen zijn voorzien - een bouwhoogte van 11 meter en op de hoek Molenplein/De Kruier - waar sprake is van een vierde bouwlaag - een bouwhoogte van ongeveer 13 meter. De afwijking van de nu geldende regels ligt voor het overgrote deel binnen een bandbreedte van (al naar gelang rekening wordt gehouden met de al aanwezige ontheffingsmogelijkheid) tussen de 1,10 en 2 meter ten opzicht van wat bij recht is toegestaan. Dat betreft een marge die buitenplans als kruimelgeval aangemerkt wordt. Gelet op de effecten op de omgeving zoals die o.a. blijken uit de schaduwberekening kan daarin geen argument worden gevonden om geen medewerking aan de plannen te verlenen. Gelet op de motivering die door de ontwerper is gegeven en is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing geldt dat ook voor het hogere element op de hoek Molenplein/De Kruier. Een keuze die ook het resultaat is van het overleg tussen de ontwerper en het Team Ruimtelijke Kwaliteit.

Tijdens de raadsvergadering van 28 juni jl. is naar aanleiding van zienswijzen vanuit meerdere fracties gesteld dat een vierde bouwlaag ongewenst wordt geacht. Om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de raad en als reactie op de ingebrachte zienswijzen betekent dat dat er aan de kant van het Molenplein een gelijke hoogte wordt gehanteerd in het bouwplan, als op de hoek van De Kruier en de Heemker Akkerstraat. Deze oplossing is voorgelegd aan Libau met de vraag of er op een positief welstandsadvies gerekend kan worden. Libau heeft geadviseerd om vast te houden aan de gevarieerde hoogteopbouw van het complex. Daarbij is aangegeven dat het hoge element verschoven kan worden van De Kruier naar de Heemker Akkerstraat.

De wensen vanuit de raad zijn ook besproken met de initiatiefnemer. Van die zijde zijn er geen bezwaren om de vierde verdieping te laten vervallen. Wij hebben overwogen om het advies van Libau te volgen en het hoge element te verplaatsen naar de hoek bij de Heemker Akkerstraat. Een dergelijke wijziging vraagt ook een nader rapportage ten aanzien van de geluidsbelasting en zorgt daardoor voor aanvullende procedurele stappen. Gelet op de ingebrachte zienswijzen, de nadrukkelijke wensen vanuit de raad en de instemming van de initiatiefnemer wordt voorgesteld om de vierde bouwlaag op de hoek Molenplein/De Kruier te laten vervallen.

Hoofdstuk 5 – Gemaakte ontwerpkeuzes i.r.t. volumestudie Team Ruimtelijke Kwaliteit

Samenvatting: De door het Team Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven voorkeursvariant is nooit bedoeld geweest als strikt kader voor de ontwerpers en in overleg op 3 november 2020 tussen de architect, Libau en de gemeente is in goed overleg besloten het hoogteaccent te verschuiven naar de hoek bij De Kruier. Waarbij wel is vastgesteld dat uit stedenbouwkundig oogpunt het belang van de aanwezigheid van een hoogteaccent en daarmee een gevarieerd silhouet een belangrijk argument is.

Door meerdere fracties is gevraagd waarom is afgeweken van het voorkeursmodel van het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau zoals dat is aangegeven in het Rapport Ter Apel herontwikkeling Molenplein Concept advies versie 1.0 van 25 mei 2020. Voor een goede beantwoording van die vraag is het allereerst van belang om de achtergrond van dat rapport te verduidelijken:

Begin 2020 is er voor gekozen om het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau in te schakelen voor ondersteuning op het vlak van stedenbouw en architectuur en om te adviseren over de bouw van een nieuwe supermarkt met appartementen aan het Molenplein. Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. heeft in eerste instantie een plan voorgelegd dat uitging van de bouwmogelijkheden op de eigen grond. Van de kant van de gemeente is ingebracht om integraal te kijken naar nieuwbouw en de reconstructie van het Molenplein. Op deze prominente plaats aan het Molenplein was en is, ten behoeve van de verbetering van de omgevingskwaliteit, de samenhang met de herinrichting met het Molenplein, het verplaatsen van het busstation en de verbinding met de rest van het winkelcentrum juist ook voor de gemeente van groot belang. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit heeft de vraag om ondersteuning als volgt opgevat:

“Omdat omgevingskwaliteit ontstaat door een integrale benadering en door de bestaande omgeving (ruimtelijk en sociaal) bij initiatieven als vertrekpunt te nemen worden in het advies ook uitstapjes gemaakt naar het centrum als geheel, de openbare ruimte en het proces inclusief de in onze ogen benodigde instrumenten”.

Om antwoord te kunnen geven op bovengenoemde vraag zijn in een concept rapport eerst de relevante ontwikkelingen beschreven. Ten tweede is de bestaande omgeving ruimtelijk en cultuurhistorisch geanalyseerd aan de hand van kaarten. Op basis hiervan is ten derde een visie op de opgave geformuleerd. Ten vierde is omwille van de stedenbouwkundige inpassing in 3D ontwerponderzoek gedaan naar welke bouwmassa op welke plek gewenst is. De uitkomsten van de massastudies zijn ten vijfde beschreven in het stedenbouwkundig kader. Ten zesde zijn voor het initiatief de architectonische doelen geformuleerd. Tot slot zijn enkele aanbevelingen gedaan voor het vervolgproces. De massa studies kennen, zo geeft Libau aan, ieder een andere ruimtelijke invalshoek en representeren geen wensbeelden maar zijn alleen bedoeld om de ruimtelijke effecten te bestuderen en een inschatting te maken van het aantal appartementen.

Er is niet aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd om een voor initiatiefnemers en architecten bindend kader voor invulling en vormgeving te presenteren. In het stuk is juist aangegeven dat beoogd wordt de architect flexibiliteit te bieden voor het ontwerp. Dat in het concept een voorkeursvariant van de massa studies is aangegeven behoort tot de vrijheid van de adviseurs. Het concept rapport is vervolgens gebruikt waartoe het bedoeld was n.l. de basis voor overleg tussen initiatiefnemer, architect, Libau en gemeente om te komen tot het definitieve plan. De door het Team Ruimtelijke Kwaliteit ingebrachte achtergrondinformatie en de verschillende analyses hebben daarin hun waarde gehad.

Een mogelijke veronderstelling dat de ontwerpers zich dienden te houden aan de voorkeursvariant van deze adviseur is niet juist. De inbreng van de adviseur diende om een bijdrage te verlenen aan de ontwikkeling van het uiteindelijke plan en als zodanig is het ook gebruikt. Daarmee is het ook duidelijk dat het niet juist zou zijn om achteraf een, in een dergelijk concept gepresenteerde voorkeursvariant van een massastudie, de status van kader voor stedenbouwkundige invulling te geven.

Het vorenstaande laat onverlet dat antwoord kan worden gegeven op de vraag welke argumenten er in het overleg zijn geweest om te kiezen voor een variant die neer komt op

een mix tussen de modellen 1 en 4. Libau geeft daarvoor de volgende informatie: Het kader en de doelen waren bedoeld als leidraad voor de uitwerking van het initiatief door de initiatiefnemer en zijn adviseur. Het kader en de doelen zijn door het bestuur van de gemeente niet vastgelegd en ook niet besproken met de omgeving. Bij de uitwerking hebben de initiatiefnemer en diens adviseur aangegeven het hoge element te prefereren aan de zijde van De Kruier. De gemeente heeft in samenspraak met het Team Ruimtelijke Kwaliteit de ruimte gegeven om dit te onderzoeken. Bij een behandeling van het bouwplan in de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit, die wordt georganiseerd door Libau, is het verschuiven van het hoge element een onderwerp van gesprek geweest. De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit acht deze verschuiving onder voorwaarden mogelijk. Eén van de voorwaarden betreft de transparantie van het gebouwdeel dat feitelijk in de openbare ruimte van De Kruier is gesitueerd.

Hoofdstuk 6 – Parkeergelegenheid

Samenvatting: Onderstaand is een toelichting gegeven op de systematiek van berekening van de theoretische parkeerbehoefte. Uitgaande van de resultaten van het parkeeronderzoek van Roelofs en de toepassing van CROW systematiek wordt geconstateerd dat er ook op het drukste moment van de week voldoende parkeerplaatsen zullen zijn. En om op dat moment 15% vrije parkeerplaatsen te kunnen hebben het aan te bevelen zou zijn om over ongeveer 30 parkeerplaatsen meer te beschikken. Met de aantekening dat daarvoor wel fysieke ruimte gevonden zou kunnen worden, maar dat dat ten koste zou gaan van de kwaliteit van invulling van het Molenplein of de situatie bij de nieuwbouw aan de Heemker Akkerstraat. Uitgaande van het toepassen van een minimum norm zijn er onder alle omstandigheden voldoende parkeerplaatsen.

Verondersteld wordt dat er ten behoeve van een te realiseren (full-service)-supermarkt en 20 appartementen 98/100 parkeerplaatsen extra gerealiseerd zouden moeten worden. Met vervolgens de vraag waar die dan gerealiseerd gaan worden. Deze veronderstelling is onjuist. De vraag die beantwoord moet worden is of er na realisering van een supermarkt en de 20 appartementen op redelijke korte afstand voldoende parkeerruimte beschikbaar zal zijn.

De berekende theoretische parkeerbehoefte

Voor wat betreft een verantwoorde raming van het aantal gewenste parkeerplaatsen maken wij gebruik van CROW-parkeercijfers en de handreiking parkeernormen. De parkeerkencijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor de ontwerpers; om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde nieuwe voorziening. De parkeerkencijfers kunnen meestal geen kant-en-klaar antwoord geven op de vraag hoeveel parkeerplaatsen in een bepaalde situatie moeten worden gerealiseerd. Als vervolg daarop heeft CROW een handreiking parkeernormen ontwikkeld die o.a. de gemeenten ter beschikking staat. CROW geeft als toelichting daarop aan dat gemeenten veel mogelijkheden hebben om ruimtelijk beleid en parkeerbeleid naar eigen inzicht vorm te geven. Daarbij moeten ze balanceren tussen voldoende parkeerruimte eisen om overlast te voorkomen en niet te veel parkeerruimte om nieuwe bouwprojecten betaalbaar te houden. Aan die verschillende aspecten wordt in de handreiking aandacht besteed.

Bij de beantwoording van de vraag welke norm gehanteerd moet worden in de concrete situatie van het realiseren van nieuwbouw in het centrum van Ter Apel, moeten dus de

algemene parkeercijfers en algemene normen uit een handreiking voor lokaal beleid vertaald worden in een redelijke behoeftebepaling.

Daarmee is duidelijk dat de bepaling van de uiteindelijke parkeerbehoefte voor de realisering van de nieuwbouw op de locatie van de voormalige Rabobank geen zaak is van exacte wiskunde. In de toelichting op het bouwplan (par. 2.2.4) is aangegeven hoe de aanname van de veronderstelde parkeerbehoefte is benaderd. Uitgangspunt is een “worst case benadering” in die zin dat is aangenomen dat de situatie in Ter Apel kan worden benaderd als een gemiddelde (Nederlandse) situatie voor parkeerbehoefte bij supermarkten. Dat geldt eveneens voor de aanname van de parkeerbehoefte voor de appartementen. Voor de berekening is er vanuit gegaan dat de totale oppervlakte van het gebouw meegerekend zou moeten worden als brutovloeroppervlak van de supermarkt.

In par. 2.2.4 van de toelichting op het bouwplan is in tabel 1 aangegeven dat voor een full-service supermarkt uitgegaan is van een parkeerbehoefte van 3,95 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak en van 1,1 parkeerplaats per woning. Als oppervlakte voor de supermarkt is 1630 m² aangegeven en er is uitgegaan van 20 woningen. Dat resulteert dan in een berekende behoefte van 98 parkeerplaatsen.

Allereerst wordt opgemerkt dat de uitgangspunten nuancering behoeven. Het is niet correct dat de oppervlakte van ruimten ten behoeve van de woningen(waaronder het trappenhuis en de entree) meegerekend worden tot het brutovloeroppervlak van de supermarkt. Ook wordt volgens het Facetbestemmingsplan ruimte voor laden of lossen afzonderlijk beoordeeld en wanneer die ruimte conform de CROW methodiek mede bepalend is voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is er sprake van een dubbeltelling en dat scheelt in de berekeningen ongeveer 4 parkeerplaatsen.

Wordt de CROW-systematiek gevolgd en uitgegaan van een gemiddelde normstelling dan dient rekening te worden gehouden met 3,65 (in plaats van 3,95) parkeerplaatsen per 100 m² winkelvloeroppervlak en een winkelvloeroppervlak van 1800 m² (dus incl. de oppervlakte van de laad-en losplaats). Voor de woningen wordt het gemiddelde aangehouden van 1,1 parkeerplaats per woning. Dat resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 92 parkeerplaatsen.

Wordt uitgegaan van de minimum normen (2,6 parkeerplaatsen per 100 m² winkelvloeroppervlak en 0,7 per woning) dan zou met 61 parkeerplaatsen volstaan kunnen worden.

Hoe wordt in de berekende parkeerbehoefte voorzien?

Om antwoord te geven op die vraag is gekeken naar:

- a) het onderzoek dat is verricht ten aanzien van parkeerdruk en parkeerduur in het centrum van Ter Apel.
- b) de feitelijke mogelijkheden/concrete plannen tot uitbreiding van de parkeermogelijkheden.
- c) de balans tussen verschillende functies in het openbaar gebied.

Ad a)

In het parkeeronderzoek van Roelofs wordt gesteld dat voor het Molenplein uitgegaan zou moeten worden van een bezettingsgraad die als rustig tot gemiddeld aangemerkt wordt wat neer komt op een bezettingsgraad van max. 85%.

Uit het onderzoek blijkt dat de bezettingsgraad lager is (70%) wat neer komt op 83 bezette plaatsen op de drukste momenten. Met de toevoeging van 92 resp. 61 parkeerplaatsen en

een bezettingsgraad van 85% zou men willen beschikken over 206 resp. 169 parkeerplaatsen.

Ad b)

Na de herinrichting van het Molenplein en de verplaatsing van het busstation zijn er volgens het ontwerp van Buro Hollema 155 parkeerplaatsen. Daarin is er nog rekening mee gehouden dat de afvalcontainers op het plein een plaats zullen krijgen. Inmiddels hebben die al een andere plaats gekregen buiten het plein. Daarmee zullen er in ieder geval 159 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aan de Heemker Akkerstraat worden langs de nieuwbouw 5 parkeerplaatsen (langsparkeren) gerealiseerd. Aan de westkant van de nieuwbouw, bij de sporthal en langs de Heemker Akkerweg zijn 8 toe te rekenen parkeerplaatsen beschikbaar.

Dat brengt het totaal op 172 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de volgens de CROW-normen berekende minimale parkeerbehoefte. Uitgaande van de gemiddelde parkeerbehoefte is er nog steeds voldoende parkeerruimte, maar is er een berekend tekort van 32 parkeerplaatsen op het drukste moment van de week (volgens het onderzoek van Hollema op donderdagmorgen 11.00 uur).

Ad c)

Op het Molenplein is op zich ruimte voor maximaal 20 parkeerplaatsen meer maar dat zou ten koste gaan van bomen/groen op het plein. Daar is niet voor gekozen omdat dat afbreuk zou doen aan de wens om groen in de openbare ruimte te realiseren. Aan de zijde van de Heemker Akkerstraat bestaat de mogelijkheid om te kiezen voor “kopsparkeren”. Dat zou aanvullend 5 tot 10 extra parkeerplaatsen opleveren. Ook dat zou ten koste gaan van een geplande groenstrook en achten wij minder gewenst in verband met de verkeersafwikkeling.

Wij zijn bij de analyse uitgegaan van een maximale bezettingsgraad van 85%. Het spreekt voor zich dat een dergelijke bezettingsgraad alleen op piekmomenten aan de orde zal zijn. De vraag zou gesteld kunnen worden of op bepaalde momenten een maximale bezettingsgraad op deze locatie aanvaardbaar is. Wij achten het verantwoord om daar op dit moment van uit te gaan. Ook in de omgeving zijn parkeerplaatsen aanwezig die in piekmomenten gebruikt zullen gaan worden. Zo zijn er binnen 100 meter zijn aan de Heemker Akkerstraat en nabij de sporthal een aantal parkeerplaatsen beschikbaar. Parkeerplaatsen binnen een straal van 100 meter worden in de berekeningsmethodieken meegerekend. Daar is in bovenstaande opstelling geen rekening mee gehouden.

Hoofdstuk 7 – Overleg met omwonenden

Samenvatting. Verwezen wordt naar het lang lopende proces en de verschillende momenten waarop plannen met de inwoners van het centrum van Ter Apel zijn gedeeld. Na en naar aanleiding van de besluitvorming in de raad is aan eigenaren van twee panden die een zienswijze hebben ingediend een voorstel gedaan om te komen tot verdere planontwikkelingen onder vergelijkbare condities die ook gehanteerd zijn bij de plannen van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. Uitwerking van plannen is met name afhankelijk van het initiatief van de eigenaren en zal in ieder geval zoveel tijd in beslag nemen dat niet eerder dan aansluitend op de bouw van het complex aan het Molenplein met het volgende plan kan worden begonnen. Met de eigenaar van de fietsenwinkel en de bovenburen aan De Kruier is verder overleg gevoerd over de manier van aanpak die moet leiden tot uitbreiding van die winkel cq. Woning tot aan de rooilijn aan De Kruier. Daarmee wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan bezwaren van de directe burens.

Allereerst wordt er op gewezen dat er al een aantal jaren wordt gesproken over de herinrichting van het Molenplein en vervangende nieuwbouw ter plaatse van de voormalige Rabobank. De eerste plannen hadden betrekking op een min of meer maximale benutting van de in het bestemmingsplan Ter Apel Dorp opgenomen planologische mogelijkheden en voorzagen niet in een door de gemeente gewenst kwaliteitsimpuls van dit gedeelte van het centrum. Daarna zijn plannen besproken die voor een belangrijk deel overeenkwamen met het nu voorliggende bouwplan met dien verstande dat daarbij nog geen sprake was van een winkel ingang aan de kant van De Kruier en geen toegang en gevelopeningen had aan de westkant. Dat concept is wel gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst in juni 2022.

Met name die onderdelen, die overigens op aandrang van de zijde van de gemeente en haar adviseurs zijn opgenomen, hebben een belangrijke impact op de woon- en leefomgeving van de burens aan de kant van De Kruier en beperken de mogelijkheden voor de aangrenzende winkel. Vooral deze wijzigingen stuiten op concrete en invoelbare bezwaren tegen de plannen die in zienswijzen zijn verwoord en ook tijdens de behandeling in de gemeenteraad aan de orde zijn gekomen. De communicatie over die aanpassingen had anders moeten verlopen.

Over de herinrichting van het Molenplein is een eerste uitgebreide inspraakprocedure aan de orde geweest in 2019. De op dat moment voorliggende inrichtingsvoorstellen waren aanleiding voor veel reacties en wensen die vooral betrekking hadden op de lay-out van het plein en een nieuwe plek voor het busstation. De plannen om te komen tot vervangende nieuwbouw en de herinrichting van het Molenplein bleken te kunnen rekenen op een brede ondersteuning. Nadat de plannen voor de vervangende nieuwbouw en de verplaatsing van het busstation verder vorm hadden gekregen en de verwerking van de wensen en opmerkingen voor de reconstructie van het Molenplein had plaatsgevonden is opnieuw een voorlichtings- en inspraakbijeenkomst gehouden in juni 2022. Ook tijdens die bijeenkomst bleek er een grote mate van instemming te zijn met de plannen.

In de gemeenteraad is de wens uitgesproken om met betrokkenen te overleggen over de situatie en mogelijke oplossingen. Dat heeft geleid tot het volgende:

De eigenaar van de naastliggende winkel en de bovenwoning

De eigenaar van de winkel heeft aangegeven gelijktijdig of vooruitlopend op de realisering van de plannen van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. gebruik te willen maken van de planologische mogelijkheden om de winkel uit te breiden. Daarbij is er ook de mogelijkheid om op het dak van die uitbreiding het balkon van het appartement van de bovenburens te vergroten. Het overleg daarover loopt.

De toegang tot de winkel/werkplaats zal dan aangepast moeten worden en in principe kan de toegang tot de bibliotheek blijven bestaan. Het verplaatsen van de ingang van de bibliotheek naar de andere zijde zal het mogelijk maken om tot een extra uitbreiding van de winkel te komen en zal tevens de entreefunctie van de bibliotheek versterken.

Het college is bereidt mee te werken aan de plannen tot uitbreiding van de winkel. Aan de betrokken eigenaren is meegedeeld dat aan de plannen in principe medewerking zal worden verleend waarbij ook is besloten om plannen uit te werken om de ingang van de bibliotheek te verplaatsen naar de westzijde van het pand. Dat geeft meer mogelijkheden voor een optimale oplossing. De uitbreiding van de winkel wordt niet afhankelijk gesteld van de realisering van het voorliggende bouwplan. Nadere uitwerking en overleg is nodig, omdat de voor de uitbreiding benodigde grond nog niet in eigendom is van betrokkene of de gemeente. De eigendomssituatie is niet zodanig dat er geen goede oplossing mogelijk is zonder

grondtransacties met derden. Ook is afstemming wenselijk met de Over Vastgoedontwikkeling B.V.

Contact met eigenaren panden andere supermarkten

Tijdens de raadsvergadering is enerzijds de vraag aan de orde gekomen wat er gaat gebeuren op de locaties van de bestaande supermarkten en is de suggestie gedaan om eerst duidelijkheid te verschaffen over met name het gebruik van de huidige supermarkt aan De Omloop voordat een besluit wordt genomen over het voorliggende bouwplan.

De aangegeven suggestie kan niet worden overgenomen. Door Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een verzoek om een omgevingsvergunning ingediend en daarop dient een besluit te worden genomen. Dat besluit kan, hoe de inhoud daarvan ook zou zijn, niet afhankelijk worden gesteld van het al dan niet ontwikkelen van plannen door een andere ondernemer. Die daarmee ook de mogelijkheid zou hebben om geen plannen te ontwikkelen en daarmee de besluitvorming kan blokkeren. Daarbij dient ook te worden vermeld dat, nu al een groot aantal jaren bekend is dat er aan nieuwbouw ten behoeve van een supermarkt op deze locatie wordt gewerkt, er tot nu toe ook geen initiatieven zijn ondernomen.

Hoewel, zoals hiervoor aangegeven reeds meer dan 10 jaar de mogelijkheden zijn gegeven tot fundamentele kwaliteitsimpulsen, is het initiatief om daarvan gebruik te maken of alternatieven aan te dragen beperkt gebleven tot het initiatief dat nu voor ligt. Regelmatige contacten met betrokkenen heeft dat niet anders gemaakt.

Het spreekt voor zich dat het voor het centrum van Ter Apel van groot belang is om als vervolg op dit bouwinitiatief ook op andere plaatsen tot verbeteringen te komen. Dat geldt ook zeker wanneer er op termijn door verplaatsing van o.a. een supermarkt locaties vrij komen. Ook die ondernemers mogen van de gemeente verwachten dat binnen de grenzen van redelijkheid en mogelijkheden hun initiatieven gesteund worden.

Nu met het voorliggende bouwinitiatief er concrete veranderingen in beeld komen, en de realisering daarvan nog zoveel tijd vraagt dat vervolgstappen in het centrum van Ter Apel tijdig kunnen worden voorbereid, hebben wij het initiatief genomen om de beide eigenaren van de panden aan De Omloop 1 en Nederveen Cappelstraat 45 waarin nu een supermarkt is gevestigd uit te nodigen om met initiatieven te komen voor hun panden. Daarvoor dienen naar ons oordeel in principe dezelfde condities te gelden dan voor Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. n.l. dat afwijking van de geldende bestemmingsregeling goed bespreekbaar zijn mits o.a. condities worden afgesproken over de komst van een volgende supermarktketen.

Uw raad mag van het college inspanningen verwachten om gezamenlijk met eigenaren van onroerend goed en ondernemers te komen tot eventuele herschikkingen en nieuwe ontwikkelingen, maar die kunnen niet leiden tot het afzien van medewerking aan het voorliggende bouwplan. Daarmee zou immers de patstelling die zich gedurende een groot aantal jaren heeft voorgedaan worden voortgezet.

Sellingen, 21 sept. 2023

Citatenlijst

Hoofdstuk 1 – het Koopstromenonderzoek

Op basis van de resultaten in het koopstromenonderzoek wordt geadviseerd om te blijven inzetten op helder en actief detailhandelsbeleid. Saneren en het compacter maken van winkelgebieden blijft een opgave, maar niet de enige. Minstens zo belangrijk is het sturen op een goed en volledig aanbod, een zorgvuldige functiemix en een aantrekkelijk gebied. De primaire focus van veel winkelgebieden mag daarbij liggen op de eigen inwoner. Bereikbaarheid en parkeren blijven cruciaal. Naast winkelstructuur en openbare ruimte wordt geadviseerd aandacht te hebben voor goed ondernemerschap, een heldere online strategie van ondernemers en collectieve acties in de gebieden (zoals centrummanagement, marketing, evenementen en ondernemersfondsen). Duurzaamheid dient als een rode draad door het beleid te lopen.

Voor wat betreft het perspectief voor de toekomst van de winkelgebieden in Groningen zijn, omdat wij die grotendeels ook van groot belang achten voor het centrum van Ter Apel, de volgende passages met name het vermelden waard:

A. Perspectief op de toekomst (hoofdstuk 7.3)

Dat betekent echter nog niet dat de klus geklaard is. Er is nog een significant aantal centrumgebieden waar de leegstand boven het zogenaamde gezonde 'frictieniveau' van 5-6 procent is. Een leegstands niveau van 5-6% wordt gezien als wenselijk om dynamiek en doorstroom in een winkelgebied mogelijk te maken. Als de leegstand veel lager wordt is het voor nieuwe toetreders erg moeilijk om zich te vestigen. Ook valt te verwachten dat de komende jaren nog meer leegstand ontstaat die aangepakt dient te worden.

B. Belang van op de inwoner afgestemd aanbod en functiemix: sociale meerwaarde
Het belang van een (tot op zekere hoogte) volledig aanbod, dat de lokale inwoner van veel van zijn aankoopbehoeften voorziet is dan ook groot.

C. Aanbevelingen koopstromenonderzoek 2022

Voer detailhandelsbeleid vanuit het perspectief dat de omzetgroei voor fysieke retail beperkt zal zijn. De combinatie van beperkte demografische groei en de verdere doorontwikkeling van de online branche maakt dat de potentiële omzetgroei (zeker gecorrigeerd voor inflatie) voor de fysieke detailhandel beperkt is. Dit betekent dat voorzichtig moet worden omgegaan met toevoeging van nieuwe retaillocaties, zeker buiten de bestaande winkelgebieden. Het is verstandig te blijven focussen op clustering in compacte centra.

*Investerings in compacte, goed bezette en gezellige winkelgebieden loont
De resultaten van het onderzoek wijzen uit dat de consument compacte, goed gestructureerde en goed ingerichte winkelgebieden met weinig leegstand goed beoordeelt en ook sneller bereid is hier te winkelen. Zeker voor de kernen met een regionaal verzorgingsgebied is het van groot belang een aantrekkelijk winkelgebied te hebben, dat de omliggende regio blijft binden en boeien.*

*Naast sanering ook aandacht voor volledig (basis)aanbod in winkelgebied
Een strategie van het clusteren van winkels in een compact centrum en het transformeren aan de randen is voor veel kernen noodzakelijk. Maar het is zeker geen doel op zich. Minimaal net zo belangrijk is het borgen van een voldoende groot winkelgebied, met een aanbod dat past bij de verzorgingsfunctie richting inwoners. Wat dit precieze aanbod is,*

verschilt van kern tot kern, maar zal uitgebreider zijn in kernen met een groter verzorgingsgebied.

De kwalitatieve analyse voor Westerwolde/Ter Apel centrum:

De rapportage is gebaseerd op de resultaten van de uitgevoerde enquête die geleid heeft tot de waardering weergegeven in het onderstaande overzicht:

	1	2	3	4	5
Eenheid/compactheid winkelgebied	○	○	●	○	○
Compleetheid dagelijkse winkels	○	○	○	●	○
Aanbod niet-dagelijkse winkels	○	○	○	●	○
Aanwezigheid daghoreca	○	●	○	○	○
Capaciteit parkeergelegenheid	○	○	●	○	○
Kwaliteit parkeergelegenheid	○	○	○	●	○
Aanbod fietsenstallingen	○	○	●	○	○
Faciliteiten voor bezoekers	○	●	○	○	○
Mate van vergroening	○	○	●	○	○
Uitstraling openbare ruimte	○	○	○	●	○
Kwaliteit vastgoed / gevels	○	○	○	●	○

Hoofdstuk 3 – Omgevingsfactoren

De conclusie luidt als volgt: De beoogde nieuwbouw heeft met name bij de zuidoosthoek een beperkte toename van windhinder tot gevolg. Het windklimaat blijft hier naar verwachting wel goed voor doorlopen, maar is lokaal mogelijk matig voor slenteren.

Door de opbouw en ligging van het gebouw is het windklimaat rond het gebouw verder naar alle waarschijnlijkheid goed voor slenteren.

Er is vanuit wind technisch oogpunt dan ook geen noodzaak voor het aanpassen van het gebouw of het nemen van wind afschermende maatregelen.

Voor wat betreft het venturi-effect wordt gesteld dat:

In de situatie bij de nieuwbouw zal het venturi effect niet optreden. Er is geen sprake van een geleidelijke verwijding, waardoor er drukverliezen zullen optreden, met een lagere snelheid tot gevolg. De term venturi effect wordt, onterecht, ook wel gebruikt voor het effect dat er door wind die in een V-vormige ruimte tussen gebouwen blaast met daarachter een vrije ruimte, net achter deze opening hogere windsnelheden optreden door het ontstaan van een drukverschil over deze opening. Ook dat effect is hier niet van toepassing.