



BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING *Ruimtelijk economisch Advies
& Procesmanagement*

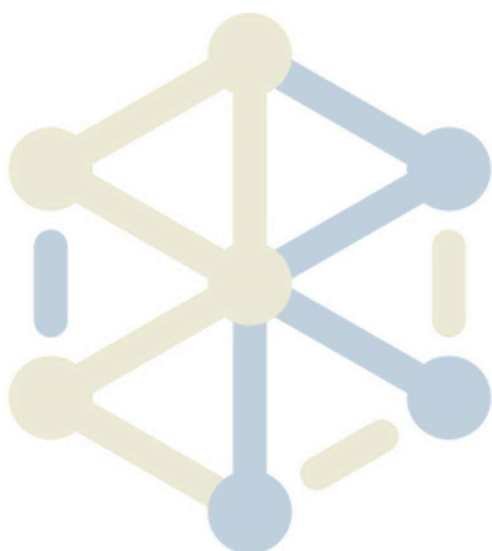
Centrum Leens

Ontwikkelpplan



Centrum Leens

Ontwikkelplan



Opdrachtgever:
Projectnummer:
Datum:

Gemeente Het Hogeland
0820.488
14/05/2021

Adres

Telefoon

E-mail

Web

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl



Inhoud

1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding: centrumvisie Leens	5
	1.2 Doel ontwikkelplan	5
	1.3 Basis NPG-aanvraag	6
	1.4 Leeswijzer	7
2	Plan en impact	
	2.1 Plan op hoofdlijnen	8
	2.2 Impact	10
3	Projectonderdelen	12
	3.1 Investerings supermarkten De Marren (Jumbo)	12
	3.2 Investerings supermarkten De Marren (Aldi)	12
	3.3 Ontwikkeling bouwblok 3	13
	3.4 Herontwikkeling gemeentehuis	15
	3.5 Creëren parkeerplaats bouwblok 1	17
	3.6 Profileren en herinrichting Breekweg	18
	3.7 Herinrichting openbare ruimte De Marren	19
	3.8 Ontwikkeling dorps huis	20
	3.9 Optioneel: upgradering faciliteiten zwembad	22
	3.10 Transformatie winkelvastgoed Valge 31	23
4	Transformatie- en verplaatsingsregeling	25
5	Financiële en programmatische consequenties	26
6	Vervolgproces	27



1 Inleiding

1.1 Aanleiding: centrumvisie Leens

De kern Leens speelt een belangrijke rol in de voorzieningenstructuur van het westelijk deel van de gemeente Het Hogeland. De keuzes en investeringen in het centrum, meer specifiek in en rond winkelcentrum De Marren, hebben ertoe geleid dat de verzorgingsfunctie van Leens bovenlokaal is: de omliggende dorpen zoals Ulrum, Lauwersoog, Zoutkamp, Wehe-Den Hoorn en de bijbehorende omgeving zijn voor hun dagelijkse en frequente aankopen voor een groot deel georiënteerd op Leens. Voor de leefbaarheid van Leens en de omliggende regio is, zoals in de detailhandelsvisie van de gemeente Het Hogeland (2019) is omschreven, een toekomstbestendig centrum van het dorp dan ook van groot belang.

In 2014 heeft de toenmalige gemeente De Marne een structuurvisie laten maken voor Leens. Hierin zijn diverse ruimtelijke karakteristieken van Leens beschreven, alsmede ook regie aanwijzingen voor de nadere ruimtelijke ontwikkeling van Leens. De ontwerp-opgave om de strook bedrijventerrein-dorpsentree-Verhildersum ten zuiden van de N361 tot ruimtelijke onderdeel te maken van het dorp maakt hier een nadrukkelijk deel vanuit.

Op initiatief van de ondernemersvereniging in Leens¹ en andere stakeholders, samenkomend in de zgn. 'Regiegroep Leens', is in 2020 een centrumvisie opgesteld door bureau Broekhuis Rijs & De Gier Advisering (BRDG).² Deze visie brengt de huidige situatie in beeld en benoemt daarbij de verschillende ontwikkel- en investeringskansen die ertoe kunnen leiden dat het centrum van Leens beter kan gaan functioneren, met een grotere aantrekkingskracht en meer perspectief voor de toekomst. Het gaat hierbij om kansen op gebied van private investeringen en ontwikkelingen, mogelijke verplaatsing/clustering van functies en transformatie van achterblijvend vastgoed, verbeteringen in de inrichting van de openbare ruimte en een betere aansluiting met omliggende maatschappelijke functies. De visie is rond de zomer van 2020 opgeleverd en aangeboden aan college en raad van de gemeente Het Hogeland.

De gemeente heeft de centrumvisie positief ontvangen, zowel vanwege de inhoud en de relatie met de structuurvisie, als vanuit het feit dat de visie op initiatief van lokaal betrokkenen (bottom-up) tot stand is gekomen. Hoewel het document niet formeel als kader is vastgesteld door de gemeente, heeft de gemeente Het Hogeland aan BRDG de opdracht gegeven de centrumvisie verder uit te werken richting realisatie. Het resultaat is het hier voorliggende ontwikkelplan.

1.2 Doel ontwikkelplan

Om de haalbaarheid van (onderdelen van) de centrumvisie in beeld te brengen en realisatie een stap dichterbij, zijn de verschillende onderdelen, afzonderlijk en in samenhang, nader verkend. In dat traject heeft niet alleen het eindproduct (dit rapport) centraal gestaan, maar zeker ook het verkennend traject met stakeholders en potentiële investeerders: voor het welslagen van realisatie is immers enthousiasme en commitment van betrokkenen cruciaal.

¹ Tegenwoordig: Ondernemersvereniging Het Hogeland-West

² BRDG Advies, Centrum Leens: Centrumvisie 2020

Het hier voorliggende ontwikkelplan is het resultaat van deze verkenning. Zo is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgesteld, is de investeringsbereidheid en het programma van eisen van commerciële partijen in beeld gebracht, zijn financiële consequenties doorgerekend en zijn inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte opgesteld. Daarmee vormt het ontwikkelplan een logische 'brug' tussen de centrumvisie en projectmatige realisatie.

1.3 Basis NPG-aanvraag

Zoals aangegeven is het voor zowel de economie als de leefbaarheid van Leens en haar omliggende regio van groot belang dat het centrumgebied aantrekkelijk blijft en toekomstbestendig gemaakt wordt. Die ontwikkeling is geen autonoom marktproces: juist in een dunbevolkte regio en in een tijd waarin de fysieke detailhandel sterk onder druk staat, is het van belang dat er vanuit de overheid wordt geïnvesteerd op de juiste plekken: in de openbare ruimte, in maatschappelijke voorzieningen en in bewegingen waarin toegewerkt wordt naar een compact en aantrekkelijk winkelgebied. Zonder aanvullende overheidsinvestering zijn de in de centrumvisie benoemde stappen niet haalbaar. Dit geldt uiteraard voor de investeringen in de openbare ruimte, maar ook voor de transitieopgave (van winkels naar woningen) en voor nieuwe ontwikkelingen met sociaal-maatschappelijke functies.

De kern Leens ligt binnen het gebied waarin het Nationaal Programma Groningen (NPG) momenteel actief is. Het NPG is een samenwerkingsverband van Rijk, Provincie Groningen en Groningse gemeenten. Het programma heeft als doel te investeren in de toekomst van de provincie, door het versterken van de leefomgeving, de economie, het onderwijs, de werkgelegenheid en de natuur van de provincie.

In het Lokaal Programmaplan 'Kop op het Hogeland'³ is een aantal programmalijnen uitgewerkt, waarin benoemd staat waar de gemeente Het Hogeland op in wil zetten, met ondersteuning van het NPG. Eén van de thema's is "sterke detailhandelskernen, verspreid over de gemeente, bestaande uit vier hoofdwinkelgebieden en vier kernen voor de dagelijkse behoeften." Daarbij is specifiek aangegeven dat "onder andere de ontwikkeling van Leens nog op de planning (staat)". Dit ontwikkelplan is de concrete uitwerking van die ambitie.

De centrumvisie Leens en de realisatie van de verschillende onderdelen van deze visie hebben enerzijds het doel om het economisch functioneren van de (commerciële voorzieningen) in het centrum van Leens te versterken en anderzijds om de leefbaarheid te versterken door te werken aan een compact en toekomstbestendig centrum waarin commerciële en maatschappelijke functies bijeenkomen. Om deze reden heeft de gemeente Het Hogeland de ontwikkeling van de kern Leens voorgedragen voor een NPG bijdrage.

³ <https://hethogeland.nl/plannen-en-projecten/kop-op-het-hogeland>



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee gaan we nader in op de doelstellingen en hoofdlijnen van het plan, inclusief de effecten van het plan. Hoofdstuk drie gaat nader in op de afzonderlijke deelprojecten in de openbare ruimte. In hoofdstuk vier werken we de noodzaak voor een transformatie- en verplaatsingsregeling uit. In hoofdstuk vijf worden de financiële en programmatische consequenties op een rij gezet. Hoofdstuk zes gaat in op het vervolgproces.



2 Plan en impact

2.1 Plan op hoofdlijnen

De kern van de centrumvisie is dat er voor Leens wordt toegewerkt naar een compact en aantrekkelijk centrumgebied waarbij

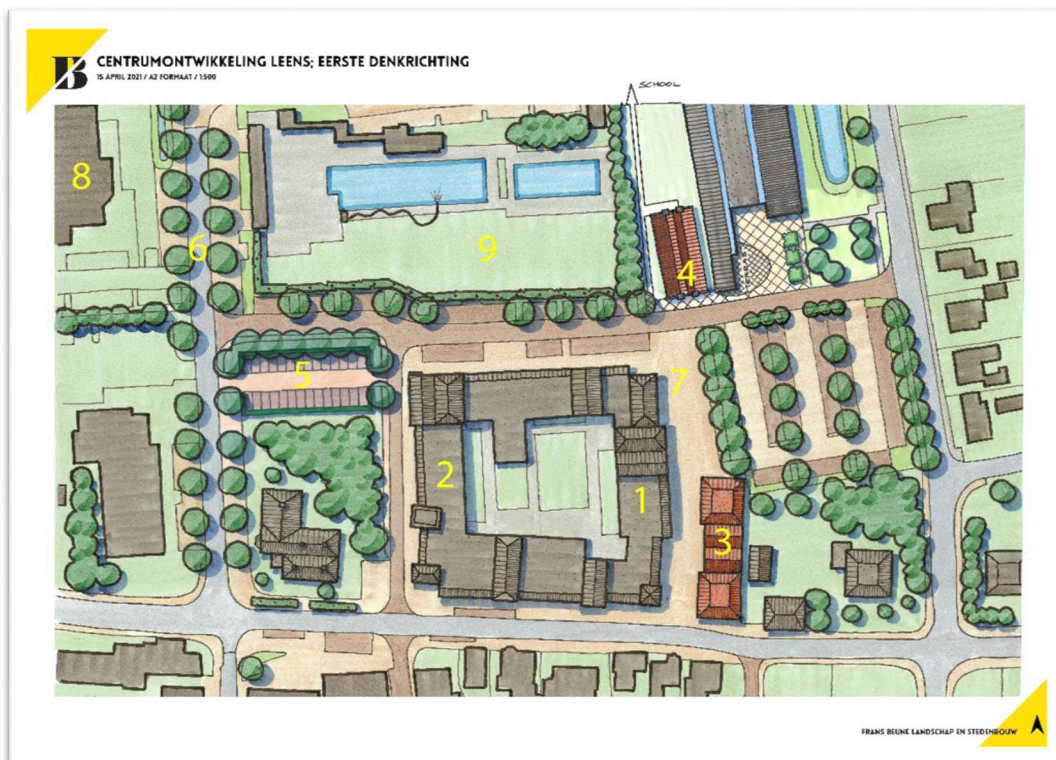
- het **aanbod van het centrum** zodanig sterk en volledig is dat het voor bewoners en toeristen aantrekkelijk is om naar Leens te komen voor het doen van boodschappen en niet-dagelijkse aankopen;
- **commerciële functies geclusterd** worden op een zodanige manier dat ze toekomstwaarde hebben;
- **achterblijvende locaties buiten het centrum** zodanig getransformeerd worden dat ze een nieuwe waardevolle functie krijgen voor Leens (zijnde niet-winkel);
- **maatschappelijke functies** zoveel mogelijk ruimtelijk en functioneel aansluiten op de commerciële functies, zodat combinatiebezoek gestimuleerd worden en de bereikbaarheid (zeker voor mensen zonder auto) toeneemt;
- **de inrichting van de openbare ruimte** zorgt voor een prettig verblijfsklimaat, waarin voldoende aandacht is voor de voetganger en fietser;
- het **parkeren** van een voldoende hoog niveau is qua kwaliteit, kwantiteit en bereikbaarheid;
- **vergroening** bijdraagt aan sfeer, beperking van klimaatstress en duurzaamheidsdoelen.

Bovenstaande doelen worden behaald door stimulering van investeringen en ingrepen op een aantal plekken in en buiten het centrum van Leens. Een overzicht met de daarbij behorende projectonderdelen wordt gegeven in figuren 1 en 2.

In hoofdstuk 3 gaan we nader op deze deelprojecten in.



Figuren 1 en 2: stedenbouwkundig plan centrum en kaart centrum met projectnummers



Toelichting nummers

1. Uitbreiding Jumbo
2. Uitbreiding Aldi
3. Ontwikkeling 'bouwblok 3'
4. Herontwikkeling gemeentehuis
5. Creëren parkeerplaats 'bouwblok 1'
6. Profielaanpassing en vergroening Breekweg
7. Herinrichting voetgangersgebied De Marren
8. Ontwikkeling dorps huis
9. Upgrading faciliteiten zwembad



10. Transformatie winkelvastgoed Valge 31



2.2 Impact

In de detailhandelsvisie van de gemeente Het Hogeland (2019) wordt aangegeven dat het voorzieningenniveau in brede zin en specifiek de detailhandel de komende jaren de effecten gaan merken van mogelijke krimp en trends zoals de groei van het online shoppen en vergrijzing. Voor de detailhandel in Het Hogeland zal de trendontwikkeling netto leiden tot een afname van de bestedingen. In de gemeente zullen de effecten hiervan niet alleen voelbaar zijn in het buitengebied, maar ook in de hoofdkernen.

Eén van de gevolgen is dat voorzieningen in de kleinere dorpen het steeds moeilijker krijgen en deels verdwijnen, hetgeen betekent dat de consumenten uit deze dorpen naar alternatieve aankoopplaatsen zullen uitwijken, soms (ver) buiten de eigen woonplaats. Dit tast de leefbaarheid van de regio aan. In de detailhandelsvisie wordt daarom duidelijk ingezet op het kiezen voor enkele vitale winkelclusters, om een leefbare gemeente te behouden met voldoende voorzieningen op voor inwoners acceptabele afstanden. Leens is één van deze vitale winkelclusters.

Het meest recente onderzoek naar consumentengedrag in Leens is gedaan in het Koopstromenonderzoek Groningen (2016/2017). Uit dit onderzoek blijkt dat de koopkrachtbinding van inwoners van Leens op een relatief hoog niveau ligt: inwoners doen 76% van hun dagelijkse aankopen in het eigen dorp en ook nog 32% van de niet-dagelijkse aankopen. Dit is, gezien het erg kleine aanbod in met name de niet-dagelijkse sector, een relatief hoog percentage, wat een basis legt voor economisch perspectief van de zittende ondernemers. Het overgrote deel van alle bestedingen in Leens is afkomstig van inwoners van de plaats zelf of uit de rest van het gebied van de voormalige gemeente De Marne: ruim 95% van alle bestedingen komt uit dit gebied.

Verder blijkt dat de bezoeker het centrum van Leens een hoge waardering geeft op de verschillende aspecten van het winkelgebied. Voor het parkeren en de bereikbaarheid gaf de bezoeker de hoogste cijfers, voor het aanbod aan daghoreca werd een lage waardering gegeven.

Op basis van bovenstaande heeft Leens een ogenschijnlijk gezonde basis, die wel fragiel is:

- het aanbod wordt gevormd door een kleine groep winkelbedrijven. Indien er één of enkele van deze bedrijven wegvalt, zal de koopkrachtbinding relatief snel afnemen;
- het hoge aandeel in de bestedingen dat gedaan wordt door lokale inwoners, maakt dat het economisch perspectief in zeer hoge mate afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal inwoners in het gebied.
- De grootste kans om deze afhankelijkheid te verminderen, ligt niet zozeer in het trekken van inwoners uit andere gebieden, maar vooral in het beter inspelen op toeristen in de regio (zoals het Lauwersmeergebied). Het aantal toeristen in de provincie Groningen groeit al jaren sneller dan in andere regio's en het aantal nationale toeristen is in de coronacrisis in Groningen het hardst gegroeid van alle provincies. Daarmee is toerisme een belangrijke potentiële bron van aanvullende bestedingen, die bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het centrum van Leens.⁴

Bovenstaande argumentatie leidt tot een duidelijke basis voor het belang dit ontwikkelplan:

- Om de koopkrachtbinding op peil te houden is het belangrijk het gezonde, maar erg kleine aanbod op niveau te houden en waar mogelijk te versterken. Lukt dit

⁴ CBS, toeristische overnachtingen 2018-2020

niet, dan zal het bindingsniveau snel dalen, wat het perspectief van de overige ondernemers onder druk zet. Daarmee ontstaat het gevaar van een negatieve spiraal;

- Om het bestedingsaandeel van toeristen te versterken is het van groot belang te werken aan clustering en goede zichtbaarheid van ondernemers en te investeren in een aantrekkelijke winkelomgeving.



3 Projectonderdelen

3.1- 3.2 Investerings supermarkten De Marren (Jumbo en Aldi)

De belangrijkste trekkende functies van winkelcentrum De Marren zijn zonder meer de supermarkten Jumbo Degenhart en Aldi, gevestigd in winkelcentrum De Marren. Beide bedrijven hebben de keuze gemaakt te investeren in hun winkel in Leens, om hun positie in Leens en de regio te versterken.

Ontwikkeling Jumbo

De uitbreiding van Jumbo Degenhart is in april 2021 afgerond. De Jumbo is vergroot met de unit waar voorheen het Winkelhuis gevestigd was, doorlopend tot aan de gevel aan de Hoofdstraat. Deze uitbreiding zorgt ervoor dat de nieuwe Jumbo een moderne uitstraling en omvang krijgt. Dit leidt er onder andere toe dat er een breder assortiment aangeboden kan worden. In overleg met de gemeente heeft Jumbo aan de Hoofdstraat de winkel een zo open mogelijk karakter gegeven, ondanks het feit dat de ingang aan de westzijde gelegen is. Aan de Hoofdstraat-zijde zijn onder meer een pick-up point, de emballage-inname en de kantine gevestigd.

Financieel

De totale investering die door Jumbo gedaan is bedraagt circa 1,8 miljoen euro. Dit is een volledig private investering.

Ontwikkeling Aldi

Zodra de ontwikkeling van Jumbo gereed is en zodra/indien de noodzakelijke parkeercapaciteit gewaarborgd kan worden (zie 3.4), zal ook Aldi haar winkel uitbreiden richting de Hoofdstraat. Aldi kan pas starten na oplevering van de nieuwe Jumbo in verband met een uitruil van interne ruimte. Ook Aldi zal met haar beoogde uitbreiding een frisse moderne uitstraling krijgen en een groter assortiment kunnen aanbieden. De discountformule heeft aangegeven aan de Hoofdstraat-zijde te werken met een mix van open ramen en ingerichte etalages.

Met de realisatie van een grotere fullservice-supermarkt en een grotere discountsupermarkt heeft Leens een zeer volwaardig supermarkt-aanbod en het verstevigt daarmee de regionale positie. De investeringsbereidheid van de formules maakt duidelijk dat zij geloven in de functie van Leens voor het gehele gebied, voor zowel inwoners als toeristen.

Financieel

De totale investering die door Aldi gepleegd zal worden ligt op circa 800.000 euro. Dit is eveneens een volledig private investering.



3.3 Ontwikkeling bouwblok 3

Ten westen van winkelcentrum De Marren, tegenover de ingang van de Jumbo ligt nog een braakliggend bouwkaavel met bebouwingsmogelijkheid, dat in de oorspronkelijke ontwikkelplannen voor het winkelcentrum bebouwd zou worden met een commerciële invulling. Vanuit het oogpunt van een goed functionerend winkelcentrum is het waardevol om deze kavel te ontwikkelen. In de centrumvisie zijn al enkele mogelijke toevoegingen aan het winkelbestand in het centrum benoemd, die bijdragen aan het totale aanbod van De Marren. Daarbij gaat het enerzijds om de potentiële verplaatsing van lokale bedrijven vanuit de kern Leens naar het centrum en anderzijds om de toevoeging van concepten die nog niet in Leens aanwezig zijn, maar wel meerwaarde en commerciële haalbaarheid hebben. Hierbij valt concreet te denken aan een opticien/audicien en/of een slager. Een verkenning hierover vindt momenteel plaats; feit is dat door verschillende commerciële partijen interesse wordt getoond, waaronder ook enkele lokale bedrijven.

In ruimtelijke zin zorgt invulling van de kavel daarnaast voor een aantrekkelijker winkelgebied, met twee tegenover elkaar liggende commerciële invullingen, waardoor het gevoel van een (wat knusser) winkelgebied ontstaat.

Qua ontwerp gelden de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling dient aan de Hoofdstraat een hoogwaardige (voornamelijk) vorm te geven, die past bij het statige karakter in Groninger rode baksteen.
- Het gebouw moet aan de Hoofdstraat de verbinding vormen tussen het bestaande winkelcentrum van maximaal twee lagen met kap naar de bestaande (woon)bebouwing van één statige laag met kap.
- Naast de beleving aan de Hoofdstraat is ook de overhoekse beleving van belang. De zijgevel richting de Jumbo dient ook een representatieve voorgevel te zijn die het winkelkarakter versterkt en tegelijk de aanvullende ruimtelijke as tussen Hoofdstraat en voormalig gemeentehuis vormgeeft. De gevel aan het parkeerterrein behoeft geen statig, maar wel een representatief karakter te krijgen, waarbij met name de commerciële uitstraling van belang zal zijn. De hiërarchie dient helder te zijn waarbij de Hoofdstraat belangrijker is dan het gebied aan de Nije Nering.

Door de toenmalige eigenaar Leyten Vastgoed, is deze ontwikkeling nooit opgepakt. Inmiddels is het eigendom van zowel het winkelcentrum als bouwblokken 3 en 1 (zie 3.5) overgegaan in handen van een private investeerder (Van de Laar). Deze investeerder heeft aangegeven de ontwikkeling, onder voorwaarden, ter hand te willen nemen en rekent deze nu door. Uitgangspunt is daarbij:

1. Twee commerciële verhuurbare units van in totaal circa 300-400m² bruto-vloeroppervlak (BVO)
2. Drie tot vier appartementen boven de commerciële ruimten



Figuur 3: Bouwblok 3



Wanneer wij de genormeerde kosten van de ontwikkeling confronteren met de netto-contante waarde van de verhuur van de commerciële ruimte als de appartementen, komen wij tot de conclusie dat het voor de investeerder een rendabele investering oplevert, die geen aanvullende financiële ondersteuning behoeft.

Voor realisatie is voor de ontwikkelaar van belang de mogelijkheden te verkennen voor de realisatie van 3-4 appartementen (doelgroep starters en/of senioren) op één laag boven de commerciële ruimte. Conform het bestemmingsplan Leens – Winkelcentrum (2008), rust op bouwblok 3 een bestemming 'Centrum-2'. Momenteel is invulling met detailhandel, dienstverlening en horeca I conform het bestemmingsplan toegestaan⁵; het toevoegen van woningen op deze locatie geldt binnen het bestemmingsplan als strijdig gebruik en ook maximale goot/bouwhoogte voorzien hier nu niet in. Daarmee is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Financieel: ontwikkeling blok 3

De ontwikkeling van blok 3, inclusief appartementen, leidt tot een totale investering van 700.000 euro. Het gaat hier om een volledig private investering.

⁵ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1663.BVGK2014-VS01/b_NL.IMRO.1663.BVGK2014-VS01_rb21.pdf
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1663.BVGK2014-VS01/b_NL.IMRO.1663.BVGK2014-VS01_rb22.pdf

3.4 Herontwikkeling gemeentehuis

Na de fusie tussen de gemeenten De Marne, Bedum, Winsum en Eemsum tot de nieuwe gemeente Het Hogeland, heeft deze gemeente nu vier gemeentehuizen in bezit. Op dit moment vindt een verkenning plaats naar de gewenste huisvestingssituatie van de gemeente. Een definitief besluit op dit vlak is daarom nog niet genomen, maar het scenario waarin in ieder geval het gemeentehuis in Leens niet meer of zeer beperkt benut zal worden voor ambtelijke huisvesting is zeer reëel. Vanuit de ambtelijke werkgroep huisvesting is de suggestie gekomen om in dit ontwikkelplan rekening te houden met dit scenario.

In de centrumvisie is reeds gesuggereerd om aan de zuidkant van het gemeentehuis, gericht naar parkeerplaats en winkelcentrum De Marren, een commerciële ruimte toe te voegen. Deze ruimte kan in het gemeentehuis gecreëerd worden, al dan niet met een uitbreiding van het gebouw op deze locatie. Een dergelijke ontwikkeling komt de pleinvorming ten goede en biedt een mogelijkheid voor clustering van functies in het dorp, aldus de centrumvisie.

Figuur 5: zuidzijde vml. gemeentehuis De Marne



In de voorbereiding op dit ontwikkelplan zijn de mogelijkheden voor vestiging op deze locatie verkend met een lokale ondernemer. Uiteindelijk is er door deze partij voor gekozen om niet te verhuizen: hoewel de overstap in commercieel opzicht aantrekkelijk is, wegen voor de ondernemer de investeringen helaas niet op tegen de baten. Dit voorbeeld laat eens te meer zien dat clustering en transformatie in Leens op basis van marktwerking niet automatisch tot stand komen.

Desalniettemin zien wij op de middellange termijn nog steeds een belang van, en goede kansen voor, een ontwikkeling op deze locatie die het gemeentehuis op een aantrekkelijke manier verbindt met de rest van het winkelgebied en hebben daarbij potentiële partijen op het oog, in detailhandel en horeca. Om deze reden is een mogelijke ontwikkeling op deze locatie ook reeds gevisualiseerd in figuur 1 op pagina 9. Het betreft hier een ontwikkeling waarin het gemeentehuis aan de zuidwestzijde opgeknapt en uitgebreid wordt, zodat er een hoogwaardige, brede gevel ontstaat, wat de uitstraling voor het zich te vestigen bedrijf ten goede komt. De toevoeging kan verbonden worden met het gemeentehuis, of zelfs losstaand ingericht worden, zoals gevisualiseerd in figuur 6 op de volgende pagina.. De openbare ruimte voor de ingang van het gemeentehuis zou potentieel heringericht kunnen worden bijvoorbeeld als terrasruimte, in geval van horeca.

Afhankelijk van de gevelmaat en de noodzaak om de doorgang (pad) tussen De Marren en de school cq. de parkeerplaats te behouden, kan er in dat geval voor gekozen worden om de



waterberging aan de westzijde aan te passen, zodat het pad (al dan niet met een bocht om de te realiseren nieuwbouw) behouden kan blijven.

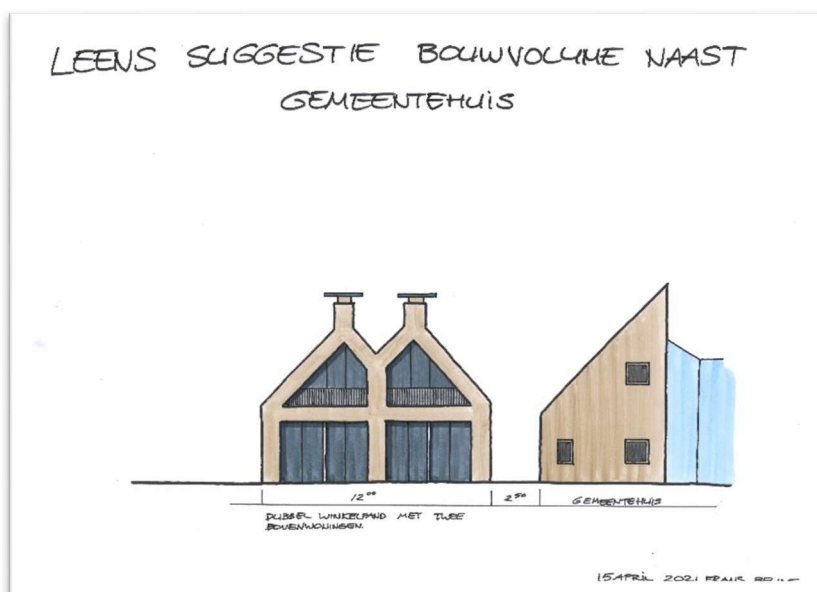
Om de investering in de toekomst te realiseren, is in dat geval een investering nodig in:

- Afname deel gemeentehuis
- Verplaatsen waterberging
- Bouwkosten van circa 400m²
- Bijkomende kosten
- Verplaatsingskosten

Financieel

Deze potentiële investering (van circa €450.000⁶) leidt tot creatie van één of twee commerciële ruimten van in totaal circa 400m². De netto-contante waarde van deze te creëren ruimte⁷ ligt op circa €360.000. Om deze investering in de toekomst reëel te maken en daarmee de centrumvisie verder te realiseren zal een transformatie-subsidie noodzakelijk zijn. Dit principe wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Figuur 6: mogelijke denkrichting herontwikkeling en uitbreiding gemeentehuis (variant met losstaande bebouwing)



⁶ Op basis van kengetallen Bouwkompas (2020)

⁷ Op basis van een marktconforme huurprijs per m² van €90,- en een marktconform bruto-aanvangsrendement van 10%

3.5 Creëren parkeerplaats bouwblok 1

De uitbreiding van de parkeermogelijkheden aan de noordwestzijde van Winkelcentrum De Marren is een belangrijke voorwaarde voor Aldi om te investeren in uitbreiding van de winkel (zie paragraaf 3.2). De onderbouwing van de parkeerbehoefte is reeds gemaakt in de centrumvisie Leens. Daarin wordt onder andere het parkeeronderzoek van Roelofs (2019) aangehaald, waaruit blijkt dat de parkeerdruk op piekmomenten met name aan de noord- en noordwestzijde van het winkelcentrum hoog is. Een uitbreiding van parkeren in dit gebied ligt daarmee voor de hand.

Op bouwblok 1 ligt momenteel een bestemming die realisatie van commerciële voorzieningen mogelijk maakt. Voor deze bestemming bestaat echter geen draagvlak bij zowel de eigenaar, als de gemeente en de lokale ondernemers. De gemeente Het Hogeland heeft inmiddels een vergunning verleend voor realisatie van een parkeerplaats aan Leyten (vml. eigenaar De Marren) met 28 parkeerplekken. Voorwaarde bij deze vergunningverlening is dat de parkeerplaats in het groen wordt ingebed. Beukenhagen zullen de gewenste basis vormen voor de invulling, aangevuld met boombeplanting om enerzijds de gewenste vergroening en begeleiding van de Breekweg vorm te geven en anderzijds het straatprofiel van de Nije Nering te versmallen en te vergroenen. Deze invulling kan een aanzet zijn om het gehele parkeergebied van de Nije Nering op te waarderen en te vergroenen (zie 3.7).

Financieel

De investering voor de parkeerplaats is privaat en komt voor rekening van voormalig eigenaar Leyten (voorwaarde bij verkoop aan nieuwe eigenaar Van de Laar). De kosten van parkeerplaats inclusief groene afzoming bedragen indicatief €70.000 (nb Hierin zijn niet de kosten van verwerving van een gedeelte gemeentegrond door Leyten meegenomen).

Figuur 7: Bouwblok 1



3.6 Aantrekkelijker profileren Breekweg

Het aantrekkelijker maken van het aanzicht van de noordentree van het dorp is een speerpunt voor de gemeente Het Hogeland, om beter in te spelen op het toeristische verkeer tussen Stad en Lauwersoog. De intentie is om de Breekweg, de belangrijke verbinding tussen de Provinciale weg (N361) en de Hoofdstraat van Leens, te versterken. Het vergroenen van deze weg en het begeleiden van de bezoekers van Leens richting de Hoofdstraat is specifiek van belang voor het centrum van Leens en daarmee voor dit ontwikkelplan.

Twee problemen vallen te definiëren:

- De kwaliteit van de uitstraling van de Breekweg, zowel qua vastgoed als qua groen is matig;
- De inrichting van de Breekweg geeft richting de bezoeker geen signaal dat er een centrumgebied wordt betreden. De automobilist kan geholpen worden door de Breekweg anders in te richten, als centrumstraat.

De herinrichting van de Breekweg in algemene zin is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Vanuit de centrumvisie Leens en dit ontwikkelplan is het van belang dat een heringerichte Breekweg voldoende kwaliteit heeft, in de sfeer van bestrating en groen, op een niveau dat het basisniveau overstijgt. Om deze reden nemen we in dit ontwikkelplan een 'pluspakket' op, dat ingezet wordt bij herinrichting van de Breekweg. Bij het uitwerken van de plannen voor de Breekweg dient dit nader uitgewerkt te worden.

Figuur 8: Breekweg



Financieel

Voor het pluspakket voor de Breekweg nemen we een budget op voor de intensivering groen á €30.000 en een budget voor een aantrekkelijker inrichting van bestrating/stoep/straatmeubilair á €50.000. Het totale pluspakket op dit onderdeel komt daarmee op €80.000.



3.7 Herinrichting openbare ruimte rondom De Marren

Het doel van de centrumvisie is om een toekomstbestendig winkelgebied te creëren, dat functioneel en aantrekkelijk is, waar bewoners en bezoekers zich prettig voelen en graag hun boodschappen doen. Een goede inrichting van de openbare ruimte is daarbij van belang. Naast de eerder beschreven elementen (herinrichting Breekweg en invulling blok 1 met parkeervoorziening) gaat het daarbij om de openbare ruimte:

- De Nije Nering, aan de noordzijde van De Marren, is een belangrijke schakel tussen het winkelgebied, de Hoofdstraat, het voormalig gemeentehuis, het zwembad en de recent ontwikkelde school ten noorden van het voormalig gemeentehuis. Als knooppunt tussen diverse belangrijke functies in het dorp is het wenselijk om de verblijfskwaliteit van dit gebied te vergroten. Voorstel daarbij is om ofwel een 'groene muur' te creëren, bijvoorbeeld door plaatsing van hедера-schermen, of door, in overleg met het zwembad een bomenrij op de ligweide te plaatsen (het zwembad heeft de ambitie om de ligweide van meer schaduw te voorzien)
- Herinrichting van het voetgangersgebied tussen het bestaande winkelblok, de parkeerplaats en bouwblok 3, om een gastvrij en sfeervoller gebied te creëren. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan plaatsing van een zitgelegenheid en/of speelelementen, maar ook aan het versterken van de fietsbereikbaarheid en het verbeteren van het fietsparkeren.

Omdat het winkelcentrum De Marren feitelijk de 'huiskamer' van Leens is, hechten we vanuit dit ontwikkelplan aan een interactief en participatief proces bij deze herinrichtingsfase, waarbij inwoners en ondernemers de ruimte krijgen hun ideeën en prioriteiten in te brengen.

Financieel

In dit ontwikkelplan nemen wij een budget op voor herinrichting:

- Vergroening €20.000
- Herinrichting voetgangersgebied €80.000
- Totaal €100.000

Figuur 9-10: openbaar gebied oostzijde en noordzijde winkelcentrum De Marren



3.8 Ontwikkeling Dorpshuis

In 2015 heeft Dorpsbelangen Leens, samen met Vereniging Groninger Dorpen, en met medewerking van de Samenwerkende Verenigingen Leens, het initiatief genomen om een breed gedragen dorpsvisie voor het dorp Leens op te stellen. Een van de punten die door veel inwoners is aangedragen was de behoefte aan een multifunctioneel dorpshuis. Tijdens bijeenkomsten van Dorpsbelangen/SVL, en tijdens de rondetafelgesprekken ter voorbereiding van het vaststellen van de dorpsvisie, is één locatie herhaaldelijk als ideale locatie genoemd. Het gaat hier om de voorzijde (kantine) van de sporthal aan de Breekweg. Andere locaties zijn in 2017 verkend, maar bleken onhaalbaar.

De sporthal wordt door veel inwoners gebruikers uit Leens gezien als een potentieel ideale plek voor een dorpshuis. De sporthal behoort niet aan een vereniging maar wordt gezien als een neutrale locatie waar men heen moet kunnen gaan om te sporten, samen te komen, vergaderingen en bijeenkomsten of grotere evenementen te organiseren en een plek waar zowel jong als oud aan vitaliteitsprogramma's moet kunnen deelnemen. Een locatie waar laagdrempelige activiteiten voor en door inwoners georganiseerd moeten worden.

Figuur 11: huidige sporthal en kantine



Een werkgroep bestaande uit afvaardigingen van twee grootverbruikers van de sporthal (volleybalvereniging Merna, voetbalvereniging FC LEO), Dorpsbelangen Leens, vrouwenkoor Pro Musica (ook vertegenwoordigend Muziekvereniging Wilhelmina) en één van de samenstellers van de dorpsvisie (Dhr. F. Koksma) heeft zich de afgelopen maanden ingespannen om een haalbaarheidsplan op te stellen voor het realiseren van een dorpshuis in de sporthal, waarbij gekeken is naar de toegevoegde waarde voor Leens en omliggende dorpen.



De ambitie is om in de kantine van de sporthal een volwaardig dorpshuis te creëren voor Leens. Hiervoor is een investering in de upgrading (renovatie, verduurzaming) en uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk.

In de kern betreft het plan een aanbouw van 11x15 meter aan de kantine. De aanbouw levert een ruimte op die opgedeeld kan worden in drie afzonderlijke delen van 5x10 meter. Iedere ruimte heeft een aparte nooduitgang. Ook wordt er in de plannen rekening gehouden met een investering in vernieuwing van de installaties, renovatie van de keuken en toiletgroepen (inclusief toilet voor mindervaliden), een buitenterras en fietsenstallingen. Aan verduurzaming wordt gedacht door plaatsing van HR+++ glas, goede isolatie en plaatsing van zonnepanelen.

Dit initiatief wordt gesteund door alle uit Leens gesitueerde (potentiële) gebruikers van de beoogde locatie, Ondernemersbelangen en Dorpsbelangen. De leden van deze verenigingen vertegenwoordigen het merendeel van de inwoners in Leens. Het initiatief is voorgelegd aan de leden van de verenigingen die dit plan ondersteund hebben, en mag rekenen op volledige steun van de leden van de verenigingen.

Financieel

De prijsindicatie voor de totale investering is €376.000. De initiatiefnemers willen gebruik maken van diverse bronnen voor de financiering. Voor het initiatief kan een BOSA-subsidie aangevraagd⁸ worden voor 20% van de subsidiabele kosten. 30% van de kosten wordt gedekt vanuit eigen middelen van de verenigingen en fondsen. Binnen dit ontwikkelplan vragen we een bijdrage van 50% vanuit de NPG-aanvraag onder dit ontwikkelplan, voor een bedrag van €188.000.

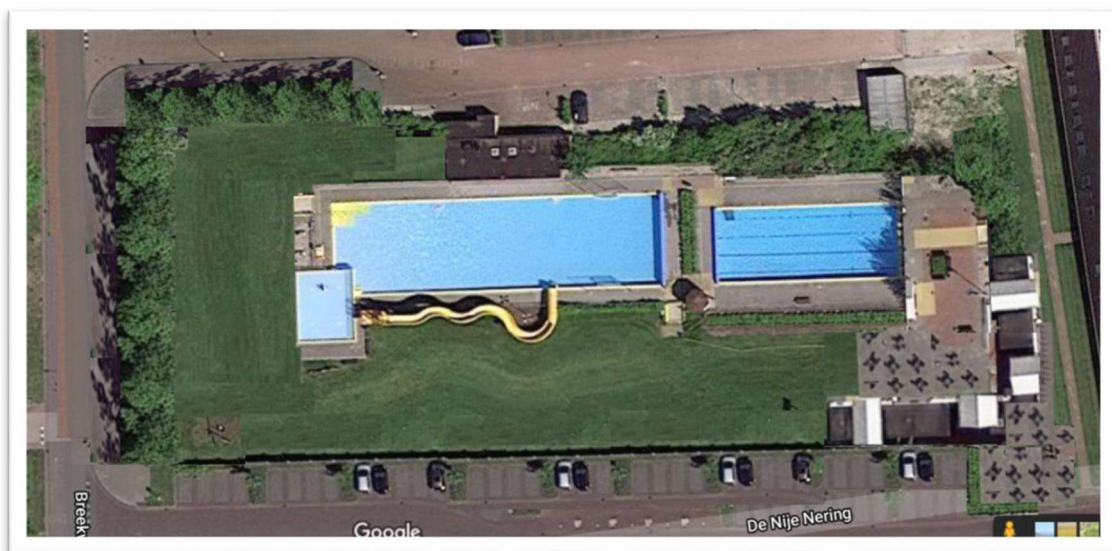
⁸ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041184/2021-01-01>

3.9 Optioneel: Upgrading faciliteiten zwembad

Het zwembad De Marne is een belangrijke voorziening in het centrum van Leens. Het zwembad heeft een entree aan de Breekweg inclusief voorzieningen en een ligweide aan de zuidkant. Bij de exploiterende stichting Zwembad de Marne en Omstreken bestaat al geruime tijd de behoefte om te investeren in de voorzieningen rond het zwembad. Specifiek gaat het om de entree, de horecafaciliteiten en de kleedkamers.

In overleg met de stichting zijn verkennende gesprekken gevoerd over verplaatsing van de entree, naar de zuidwest- of noordwestzijde van het zwembad, waarbij op dat moment ook nieuwe kleedkamers- en horecafaciliteiten gerealiseerd kunnen worden. De huidige oppervlakte aan de westzijde, die nu als entreegebied dient, kan dan benut worden als ligweide, die daarmee vergroot wordt. Aan de zuidkant kan een deel van de ligweide vervolgens benut worden voor parkeerplaatsen ten noorden van het winkelblok, zoals in de centrumvisie al benoemd. In een eindsituatie ontstaat hiermee een grotere ligweide voor het zwembad en een betere parkeersituatie voor het winkelcentrum. De stichting heeft een eerste impressie gemaakt van deze eindsituatie, conform onderstaande figuur.

Figuur 12: eerste idee nieuwe ingang zwembad (zuidzijde)



Deze ontwikkeling heeft een aantal randvoorwaarden:

- Voor de verplaatsing naar de (noordwest- of zuidwest-zijde van de ingang is een uitbreiding van het totale areaal nodig. Dit kan gerealiseerd worden op de plaats van de huidige waterberging. Op dat moment dient de waterberging gecompenseerd te worden;
- De ingang moet gepositioneerd worden, zodanig dat de commerciële ontwikkeling van het zuidelijk deel van het gemeentehuis (paragraaf 3.4) nog steeds gerealiseerd kan worden;
- De parkeerbehoefte dient in beeld gebracht te worden. Afhankelijk van de belasting op piekmomenten, moet bekeken worden of deze behoefte niet een te grote belasting is op het parkeerterrein aan de westzijde van het centrum. Dit kan de commerciële belangen van de aanwezige winkels schaden. Als blijkt dat dit aan de orde is, moet ervoor gekozen worden de ingang meer aan de noordzijde te plaatsen.

Op dit moment is herontwikkeling volgens bovenstaande lijn nog niet aan de orde. De gemeente Het Hogeland werkt nog aan een visie op sportvoorzieningen. Daarbij dient eerst

het toekomstperspectief van het zwembad vastgelegd te worden, zodat er een basis is om te investeren. Daarom worden financiële consequenties van dit plan niet verder in beeld gebracht en maken ook geen deel uit van het ontwikkelplan. Wel is het belangrijk om de ambitie in dit plan te benoemen.

3.10 Transformatie winkelvastgoed Valge 31

Eén van de locaties waarvoor een verplaatsing van de zittende ondernemer (Ekster Mode & Wonen) beoogd is, betreft het winkelvastgoed aan de Valge 31. Het gaat hier om een winkelpand met een oppervlakte van bijna 400m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het is niet de verwachting dat dit pand zal worden opgevuld door een nieuwe winkel. Conform de centrumvisie Leens is de ambitie om commerciële voorzieningen te clusteren rond De Marren en op achterblijvende locaties de functie te transformeren.

Het is belangrijk voor Leens om de Hoofdstraat en Valge, als ruimtelijke ruggegraat van het dorp langs de oude wierde, te versterken en te verlevendigen. Het opwaarderen van bestaande panden ofwel het transformeren van incurante commerciële panden tot passende woonbebouwing is dan ook een wezenlijk onderdeel. Daarbij is het van belang dat de parcellering en de volumes van de nieuwe of aangepaste bebouwing passen binnen de schaal van de Hoofdstraat waarbij een statige, ambachtelijke en dorpse uitstraling in Groninger rode baksteen van belang is.

Aan de Valge 31 is een transformatie naar wonen beoogd. Op basis van stedenbouwkundige analyse en programma-inschatting, is de ambitie om een ontwikkeling te realiseren op basis van bijvoorbeeld de onderstaande kenmerken.

NB. Het betreft hier een eerste schets vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Een daadwerkelijk ontwerp dient nog gemaakt te worden. De uitgangspunten voor de uitwerking zijn als volgt te omschrijven:

- Stevig, in tweeën geparcelleerd bouwvolume als markante wand tegenover de kerk
- Stijlreferentie: Groninger borg; verbijzondering van de straat ter plaatse van de kerk
- Twee bouwvolumes met zadeldak/tuitgevel, geschakeld d.m.v. een tussenlid
- Totaal 6 appartementen van circa 100 m²
- Doelgroep: met name 65+
- Goothoogte ca 4,50 - 4,75 m; appartementen op de eerste verdieping voor een klein gedeelte onder de kap met als extra een vliering in de nok met logeerkamer(s)
- Portiekentree van de 6 appartementen aan de noordzijde/straatzijde
- Balkons op zuid aan de achterzijde, tuinstrook BG woningen 3 meter diep
- Zadeldakvolumes in rode Groninger baksteen
- Dak voorzien van keramische pannen
- Tussenlid in naturel hout; centrale entree
- Achterterrein volledig omhaagd (haag op eigen terrein)
- Bewonersparkeren 6 plaatsen op geklinkerd achtererf, 2 bezoekersparkeerplaatsen aan de Agessingel
- Gemeenschappelijke borgtuin van 220 m² achter bergingen met zadeldak
- Optie: afdak aan de zuidzijde van de bergingen als veranda op het zuiden
- Plaatsing van bomen op de hoek van de straat maakt parkeren minder dominant in straatbeeld.

Een en ander is verbeeld in figuur 11.



Figuur 13: transformatie winkelvastgoed De Valge naar appartementen



Voor realisatie van bovenstaande ontwikkeling is reeds een ontwikkelaar bereid gevonden te participeren, mits vanuit de centrumambitie een mogelijkheid bestaat om een onrendabele top te financieren via een subsidie (zie hieronder).

Financiële consequenties: rekenvoorbeeld

Op basis van een optelsom van WOZ-waarde, sloop- en bouwkosten incl. bijkomende kosten komen wij tot een totale ontwikkelsom op hoofdlijnen van €1.500.000,-. De verkoopwaarde (V.O.N.) van de appartementen stellen wij na consultatie van marktpartijen op gemiddeld €215.000,-. Daarmee ontstaat er voor deze ontwikkeling een tekort van circa €200.000. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een transformatie/transitiesubsidie noodzakelijk, zoals het rekenvoorbeeld laat zien. Hierop gaan we in hoofdstuk vier nader in.

Tabel 1: indicatie kostenopbouw op hoofdlijnen

Kosten		opbrengsten	
Slopen	€ 40.000,--	Verkoop 6 x appartementen	6 x € 215.000,--
Inbrengwaarde gronden	€ 200.000,--	Transitiesubsidie	€ 200.000,--
Bouwkosten	€ 1.200.000,-- (blz. 56/57 bouwkompas)		
Bijkomende kosten	€ 60.000,--		
Totaal	€ 1.500.000,--		€ 1.490.000,--



4 Transformatie- en verplaatsingsregeling

Een belangrijk doel van het ontwikkelplan centrum Leens is om bestaande winkelbedrijven te clusteren in en rond het centrumgebied en de achterblijvende, veelal incourante, winkelunits te transformeren zodat ze bijdragen aan de uitstraling en leefbaarheid van Leens.

Deze ontwikkeling wordt niet automatisch vanuit marktwerking opgepakt en daar is een aantal redenen voor:

- 1 Een geschikte nieuwe locatie is niet altijd voorhanden;
- 2 De nieuwbouwlocatie brengt hoge bouwkosten met zich mee;
- 3 De ondernemer wordt geconfronteerd met verhuiskosten;
- 4 De huidige locatie is veelal in eigen bezit en is vaak niet goed verkoopbaar binnen de huidige functie en bestemming;
- 5 Transformatie van de huidige locatie kent veelal een onrendabele top (kosten van omvorming wegen niet op tegen een acceptabel marktrendement).

In hoofdstuk drie hebben wij een aantal ontwikkelingen in beeld gebracht, die een antwoord bieden op punt 1 van bovenstaande aandachtspunten, namelijk door ontwikkellocaties toe te voegen. Om de haalbaarheid van verplaatsing en transformatie te vergroten, moeten ook aandachtspunten 2 tot en met 5 in dit ontwikkelplan van een antwoord worden voorzien.

Om deze reden nemen we in dit ontwikkelplan een stimuleringsbudget op, dat benut kan worden voor twee subsidieregelingen:

- Een verplaatsingssubsidie gericht op clustering van winkelbedrijven rond winkelcentrum De Marren;
- Een transformatiesubsidie van achterblijvend vastgoed buiten het winkelgebied.

In de gemeente Het Hogeland bestaat reeds een regeling waarbinnen deze subsidies verstrekt worden in de kernen Uithuizen, Bedum en Winsum, namelijk de subsidieregeling 'Plus op de 4 centrumplannen Het Hogeland (2019).⁹ De regeling kan voor dit doeleinde uitgebreid worden naar Leens.

Net als in de overige kernen gaan wij per ontwikkeling uit van een maximale verplaatsingssubsidie van €50.000 en een maximale transformatiesubsidie van €200.000,-. In dit ontwikkelplan gaan wij uit van een maximum van drie te subsidiëren ontwikkelingen. Daarmee stellen we het budget voor deze subsidieregeling op €750.000,-.

9

https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Het%20Hogeland/636587/CVDR636587_1.html

5 Financiële en programmatische consequenties

5.1 Financieel overzicht

In onderstaande tabel brengen we de private investeringen in beeld, met daarnaast de gevraagde ondersteuning vanuit overheid en NPG-aanvraag.

Programmaonderdeel	Private Investering	Overige subsidies en fondsen	NPG-aanvraag
Uitbreiding Jumbo	€1.500.000		
Uitbreiding Aldi	€ 800.000		
Ontwikkelen ontwikkelblok 3	€ 700.000		
Ontwikkelen commerciële ruimte zuidzijde gemeentehuis	€ 450.000		
Ontwikkelen parkeerplaatsen bouwblok 1	€ 70.000		
Profilering en herinrichting Breekweg			€ 80.000
Herinrichting openbare ruimte De Marren			€100.000
Ontwikkeling Dorpshuis		€188.500	€188.500
Subsidieregeling 'Plus Centrumplannen' – uitbreiding Leens	€1.500.000 ¹⁰		€750.000
Projectleiding en kosten voorbereiding			€150.000
Totaal	€5.020.000	€188.500	€1.268.500

¹⁰ Minimale vereiste voor totale benutting subsidie

5.2 Woonprogramma

Het ontwikkelplan Leens brengt een wijziging met zich mee in het woonprogramma. In totaal worden, op basis van de beoogde ontwikkelingen, 12 appartementen toegevoegd, conform onderstaande tabel. Doelgroepen zijn voornamelijk 65+ (gericht op inwoners uit Leens en omgeving die kleiner willen wonen, maar wel in de regio) en starters (gericht op eerste keer zelfstandig wonen in het eigen dorp).

Er lijkt zeker de komende jaren een duidelijke vraag en daarmee een stabiele basis te bestaan voor deze toevoeging aan het programma. De recent vastgestelde Woonvisie Het Hogeland¹¹ ondersteunt de uitgangspunten van deze toevoegingen in principe ook, qua uitgangspunten, doelgroep en sector. Daarbij dient wel aangetekend te worden dat volledige invulling van dit woonprogramma voor de kern Leens een aanzienlijk deel van de beoogde toevoeging van het programma benut, terwijl er ook nog een aantal andere ontwikkellocaties en ontwikkelinitiatieven in het dorp zijn. De beoogde toevoegingen zullen daarom altijd op basis van actualiteit en maatwerk getoetst moet worden.

Locatie	Aantal	Oppervlakte	Huur/koop	Doelgroep
Valge 31	6	Ca. 100m2	Koop	65+
Ontwikkeling gemeentehuis	2	Ca. 100m2	Koop	65+
Bouwblok 3	4	75-100m2	huur	Mix
Totaal	12			

¹¹ <https://hethogeland.nl/wonen-en-leefbaarheid/woonvisie-het-hogeland>

6 Vervolgproces

In dit ontwikkelplan zijn de verschillende realiseerbare programma-onderdelen van de centrumvisie Leens in beeld gebracht, inclusief ramingen op hoofdlijnen en programmatische consequenties. Om deze ontwikkelingen ook daadwerkelijke te realiseren zijn twee elementen van belang:

1. *Toekenning NPG-middelen.*

Zonder toekenning van de gevraagde NPG-middelen kunnen diverse projectonderdelen, zoals verplaatsing, transformatie en investeringen in de openbare ruimte, geen doorgang vinden. Voor een samenhangende en succesvolle investering is de financiële ondersteuning vanuit de NPG cruciaal

2. *Projectuitvoering*

Met uitzondering van de investering van Jumbo zijn alle programma-onderdelen nog niet uitgevoerd. Met uitzondering van de investering door Aldi is voor alle onderdelen een gemeentelijke inzet noodzakelijk, hetzij faciliterend (zoals bij ontwikkeling en transformatie) hetzij uitvoerend (investering openbare ruimte). Voor een succesvolle realisatie van dit ontwikkelplan is integrale projectleiderscapaciteit vanuit de gemeente noodzakelijk.



Broekhuis Rijs & De Gier Advisering

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn

0594-528358

info@brdgadvies.nl

www.brdgadvies.nl



BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING *Ruimtelijk economisch Advies*
& Procesmanagement