



Raadsvergadering d.d. 17 januari 2012 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 15 november 2011

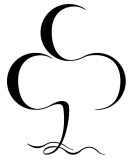
Onderwerp:	Ontwerp Bestemmingsplan en Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde
Portefeuillehouder:	dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	dhr. A. Hamstra
Doorkiesnummer:	0592 - 266 818
E-mail adres:	a.hamstra@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Instemmen met de beantwoording van de inspraakreacties zoals weergegeven in paragraaf 7.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</li><li>2. Het ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Eelde en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde (d.d. 25 oktober 2011 ) vaststellen.</li><li>3. Het college mandateren om na ondertekening van de voor dit plan noodzakelijke exploitatieovereenkomsten deze ontwerpplannen ter inzage te leggen. (conform afdeling 3.4 Awb).</li><li>4. Voor dit bouwplan geen exploitatieplan vaststellen.</li></ol>
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Raadsbesluit (bijgevoegd)</li><li>- Ontwerp Bestemmingsplan (ter inzage)</li><li>- Ontwerp Beeldkwaliteitsplan (ter inzage)</li><li>- Activiteitenplanning (ter inzage)</li></ul>

## TOELICHTING

### Inleiding

Al lange tijd bestaat er vanuit de ondernemers en vanuit de gemeente de wens om een nieuw centrum in Eelde te realiseren. Tot nu toe is realisatie van een nieuw centrum om allerlei redenen niet gelukt. Maar nu is het anders, alle randvoorwaarden zijn nu aanwezig om het plan tot een succes te brengen. Er is draagvlak, er zijn twee ontwikkelaars bereid om te investeren en risico's te nemen en er is veel animo voor het nieuwe centrum. Dit valt ook op te maken uit het voorontwerp bestemmingsplan die vanuit de inspraak slechts drie reacties heeft opgeleverd.

In 2007 is voor het winkelgebied in het dorpscentrum van Eelde een Plan van Aanpak opgesteld om de winkelstructuur en de openbare ruimte te verbeteren. Datzelfde jaar heeft RVG Eelde BV zich als ontwikkelaar gemeld. Eind 2008 is met RVG een intentieovereenkomst gesloten voor fase 1 (het gebied tussen de beide supermarkten). Op basis van een voorlopig stedenbouwkundig plan hebben gemeente en RVG afspraken gemaakt over financiën en verantwoordelijkheden per partij. In november 2010 heeft het college deze afspraken bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst voor de eerste fase en een intentieovereenkomst voor fase 2 (onder andere de locatie Koops). Het is RVG in de afgelopen periode niet gelukt om overeenstemming te bereiken met de actoren in fase 2. Dit is ontwikkelaar TNA, vanuit de positie van Henk Doedens, wel gelukt. Daarom wordt het nieuwe centrum door twee ontwikkelaars gerealiseerd. Een derde partij, Boerma, wenst zelf te realiseren.



In april 2011 is door de gemeenteraad een overbruggingskrediet beschikbaar gesteld voor het verder voorbereiden en uitwerken van de plannen voor het centrum van Eelde. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de provincie Drenthe, het waterschap en overige artikel 3.1.1 Bro overleginstanties. Ook is het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het ontwerp voor de openbare ruimte net voor de zomer in de inspraak gebracht.

#### *Feiten bestemmingsplan*

Aantal woningen: 80, waarvan bestaand ongeveer 10. De aantallen passen binnen de regionale afspraken. Er is vanuit de lokale markt veel animo voor de nieuwbouwwoningen.

Ondergronds parkeren en op maaiveld

Omgeving Lidl wordt planologisch meegenomen

Aantal m<sup>2</sup> bedrijfsruimte: 10.500 m<sup>2</sup>. Alleen op begane grond. Detailhandel is via DPO onderzoek afgestemd met Paterswolde. Er is vanuit de markt meer animo voor beschikbare ruimte dan ruimte zelf.

Hoogte Hoofdweg: overwegend 2 laags met kap

Hoogte Kerkhoflaan: overwegend 3 laags met kap

2x supermarkt: Lidl en C1000

30 km / uur regime omliggende wegen

Beeldkwaliteit passend binnen de dorpskern.

De toelichting van het bestemmingsplan gaat gedetailleerd in op alle relevante onderwerpen.

*Het ontwerp van het nieuwe centrum voorzien in een kwalitatieve ontwikkeling van het centrum van Eelde, waardoor dit centrum ruimtelijk en functioneel zal worden versterkt.*

In het Structuurplan gemeente Tynaarlo heeft de gemeente als uitgangspunt voor de centrumvoorzieningen gesteld dat deze ondermeer in Eelde – Paterswolde ruimtelijk en functioneel moeten worden versterkt, zodat de bevolking zoveel mogelijk hieraan gebonden raakt.

#### *Groot draagvlak onder de ondernemers en bewoners*

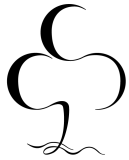
Om het plan tot een succes te brengen is er vanaf het begin van de nieuwe doorstart geïnvesteerd in draagvlak bij de belanghebbenden. Om dit te bereiken is er een klankbordgroep samengesteld met vertegenwoordiging vanuit ondernemers, inwoners, Stichting Eelde nu, Bond Heemschut en museum de Buitenplaats. Dat deze werkwijze vruchten afwerpt zien we in de drie reacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Ook volgt het draagvlak uit de vele geïnteresseerden in het centrumproject. Dit zowel voor de vraag naar woningen als ook naar de detailhandelsruimte, er is sprake van een overschrijving van de beschikbare detailhandelsruimte.

#### *Door het vastleggen van de gemeentelijke visie in een bestemmingsplan houdt de gemeente regie over toekomstige ontwikkelingen*

Onderhavige plannen voorzien in de beoogde ontwikkeling van het centrumgebied van Eelde en scheppen een stedenbouwkundig en ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Hierbij is met name het bestemmingsplan het planologisch juridische document waar de toekomstvisie voor dit gebied in wordt geregeld en vastgelegd. Door dit bestemmingsplan in procedure te brengen en uiteindelijk te laten vaststellen door de gemeenteraad wordt richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen, in plaats van dat reactief op initiatieven van derden moet worden gehandeld.

#### *Het bestemmingsplan is een mengvorm tussen een gedetailleerd en een globaal bestemmingsplan.*

Om de door de gemeente gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van toekomstige ontwikkelingen zo goed mogelijk te kunnen waarborgen is het noodzakelijk om de kaders waarbinnen de ontwikkelingen moeten plaatsvinden gedetailleerd vast te leggen. Echter waar dit mogelijk is, wordt zo



veel mogelijk de ruimte geboden voor toekomstige ontwikkelingen. In dit stadium zijn (nog) niet alle details van de toekomstige ontwikkelingen exact bekend. Ook leert ervaring dat dergelijke ontwikkelingen in de loop van de tijd vele malen wijzigen. Hierom is het noodzakelijk dat binnen het bestemmingsplan enige flexibiliteit wordt gegeven om zo adequaat te kunnen reageren op nieuwe en/of wijzigende plannen.

#### *Kostenverhaal conform Wro*

In totaal bedragen de gehele kosten van het centrumplan ongeveer 4.8 miljoen euro. Dit is inclusief garage Koops. Voor de dekking van de investering is gerekend met ISV subsidie, regiovisie subsidie, een bijdrage vanuit het gemeentelijke rioleringsfonds, verkoop van de Koopslocatie en een bijdrage van de ontwikkelaars. In afwijking op de vorige besluitvorming wordt nu een samenwerkingsverband aangegaan met twee ontwikkelaars. Dit betreft de oorspronkelijke ontwikkelaar RVG Development en een nieuwe ontwikkelaar TNA Vastgoed uit Peize. De laatste heeft via de locatie Henk Doedens de basis gelegd voor de planvorming van blok 3. Uiteindelijk blijft er voor de gemeente een tekort over van afgerond €400.000,-. Omdat het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten geregeld gaat worden, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

#### *ISV subsidie*

De ingediende ISV subsidie is medio dit jaar niet gehonoreerd. Het project was ten tijde van het beoordeling nog niet concreet genoeg, het ontbrak aan een planologische basis en aan overeenstemming met partijen.

Nu is het anders. Er is overeenstemming tussen partijen en het bestemmingsplan is in procedure. De ISV subsidie is op deze basis voor een tweede keer aangevraagd. Ambtelijk provinciaal vooroverleg heeft geleerd dat er een grote kans is dat de subsidie wordt gehonoreerd. Maar mocht onverhoopt de subsidie niet worden gegeven, dan stellen de twee ontwikkelaars zich garant voor het misgelopen bedrag. Hierdoor is het bedrag zeker gesteld.

#### **Vervolprocedure**

Voordat het definitieve bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt aangeboden (volgens planning in maart – april 2012 ) moeten er anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars RVG, TNA en met zelfrealisator Boerma worden ondertekend. De ontwikkelaars zorgen zelf voor overeenstemming met de zittende eigenaren. Naast de eigendommen van gemeente en ontwikkelaars is het gebied in eigendom van zeven verschillende partijen. Een van die eigenaren wil zelf realiseren. Met vijf partijen is overeenstemming bereikt met de ontwikkelaars. Met de laatste partij wordt binnenkort overeenstemming bereikt.

Het was de bedoeling om het bestemmingsplan in procedure te brengen nog zonder formele anterieure overeenkomsten. Nieuwe jurisprudentie echter (bestemmingsplan Schimmert, gemeente Nuth) leert dat in procedure brengen zonder contracten een “point of no return” kan opleveren. De contractvorming kan daardoor negatief worden beïnvloed. Hoe sterker er minnelijk overeenstemming bestaat, het liefst al zo snel mogelijk in anterieure overeenkomsten, hoe kleiner de kans op een “point of no return”. Daarom wordt voorgesteld de discussie over het centrumplan Eelde wel te voeren, maar pas door te gaan met de formele procedure wanneer de contracten zijn getekend. Er is geen reden om er aan te twijfelen dat de overeenkomsten worden afgesloten. Pas wanneer uitstel tot afstel leidt, zal een groot deel van de plankosten niet goedgeemaakt kunnen worden. Mocht deze situatie zich voordoen dan zal op dat moment bekeken moeten worden of er oplossingen te vinden zijn.

Na ondertekening van de contracten wordt gestart met de formele procedure door de plannen ter inzage te leggen. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal gefaseerd begonnen worden met de sloop van de bebouwing en zal het gebied bouwrijp gemaakt worden. Daarna zal gefaseerd worden ontwikkeld. Als alles goed gaat kan het project medio 2016 in de beheersfase overgaan.



## Financiële consequenties

Onderstaand een overzicht van de reeds gemaakte kosten (boekwaarde) en de nog te verwachten kosten en opbrengsten in zijn totaliteit van het gehele centrumproject.

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Boekwaarde	€ 1.609.000	Bijdrage GRP	€ 1.565.000
Openbare ruimte	€ 1.850.000	ISV3 ?	€ 500.000
Tijdelijk beheer	€ 13.000	Regiobijdrage	€ 200.000
Plankosten	€ 430.000	Kostenverhaal	€ 570.000
Vorb. en Toezicht	€ 380.000	Overige exploitatie	€ 100.000
Onvoorzien	€ 186.000	Inbreng gemeentegrond	€ 1.250.000
			€ 4.185.000
	€ 4.468.000	Tekort Gemeente	-€ 283.000

In de gemeenteraad van april 2011 is reeds een overbruggingskrediet afgegeven van € 283.000 euro. Dit is gedekt vanuit de ARG1.

De ISV subsidie is nog onzeker. Echter de twee ontwikkelaars staan garant voor de eventueel gedeelde inkomsten wanneer de subsidie niet wordt gegeven.

## Adviezen

De plannen zijn opgesteld in nauw overleg met de ontwikkelpartners RVG Development, TNA, Boerma en de verdere actoren in het gebied.

## Gevraagd besluit

1. Instemmen met de beantwoording van de inspraakreacties zoals weergegeven in paragraaf 7.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Eelde en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde (d.d. 25 oktober 2011) vaststellen.
3. Het college mandateren om na ondertekening van de voor dit plan noodzakelijke exploitatieovereenkomsten deze ontwerpplannen ter inzage te leggen. (conform afdeling 3.4 Awb)
4. Voor dit bouwplan geen exploitatieplan vaststellen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris