

Zaaknummer:
2013/22663
Referentie:
2013/27902

Raadsvergadering d.d. 10 september 2013 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 27 augustus 2013

Portefeuillehouder:	dhr. H. de Graaf en dhr. H. Berends
Behandelend ambtenaar:	mevr. G.H. de Boer, dhr. W.J. Nijsing en dhr. H.C. Hamhuis
Doorkiesnummer:	0592 - 266 892
E-mail adres:	g.h.de.boer@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
- Raadsbesluit (bijgevoegd)	
- 4 Bijlagen (bijgevoegd)	

Onderwerp

Gewijzigde omstandigheden Centrumplan Eelde en het entreegebied Ter Borch

Gevraagd besluit

- 1. In te stemmen met een ontwikkeling van een supermarktprogramma in zowel het Centrumplan Eelde als in het entreegebied Ter Borch*
- 2. Het extra onderhandelingsresultaat van € 407.500 vanuit de voorgenomen supermarktontwikkeling in Ter Borch in te zetten ten behoeve van de realisatie van het Centrumplan Eelde*
- 3. Van de verwachte leges opbrengsten uit Centrumplan Eelde een bedrag van € 100.000,- in te zetten ten behoeve van het Centrumplan Eelde.
De bedragen van € 407.500,- en € 100.000,- wordeneerst ten laste van de ARG1 gebracht en vloeien na realisatie weer terug naar de ARG1.*
- 4. Kennis te nemen van de verschuiving van de regio subsidiegelden en in te stemmen met het instellen van een bestemmingsreserve ten behoeve van het Centrumplan Vries en hieraan € 200.000,- te doteren ten laste van het onbestemde begrotingsresultaat 2013.*
- 5. Een extra bijdrage van maximaal € 235.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Centrumplan Eelde en deze gelden ten laste te brengen van de ARG1.*

Wat willen wij hiermee bereiken?

1. Realisatie van het Centrumplan Eelde
2. Intrekking van het beroep tegen het bestemmingsplan Centrumplan Eelde
3. Richting geven aan de mogelijkheden voor het entreegebied Ter Borch

Waarom komen we nu met dit voorstel?

In de afgelopen maanden heeft de combinatie RVG Development/Ballast Nedam onderhandelingen gevoerd met NWV over de aankoop van hun eigendommen binnen het Centrumplan Eelde. Deze onderhandelingen hebben geleid tot het sluiten van een (ver)koopovereenkomst onder voorbehoud van goedkeuring door het college en de gemeenteraad met instemming van het totaalplan zoals wordt voorgelegd. De Raad van State heeft aangegeven vóór 9 oktober 2013 een gemotiveerd besluit te willen ontvangen waaruit blijkt dat de economische uitvoerbaarheid geborgd is.

De aankoop van de eigendommen van NWV door de combinatie RVG Development/Ballast Nedam betekent dat de uitvoerbaarheid gegarandeerd is. Immers alle gronden zijn dan in eigendom bij gemeente en ontwikkelaars danwel het toekomstig gebruik is door middel van overeenkomsten met andere partijen gezekerd. De ontbindende voorwaarde in de overeenkomst tussen NWV en de combinatie RVG/Ballast Nedam komt te vervallen op het moment dat uw raad instemt met voorliggend voorstel. NWV (appellanten) trekt na instemming haar beroep bij de Raad van State tegen het

bestemmingsplan Centrumplan Eelde in. Er kan dan daadwerkelijk gestart worden met de realisatie van het Centrumplan Eelde.

Wat ging er aan vooraf

Bestemmingsplan Centrumplan Eelde

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Centrumplan Eelde is een bestemmingsplan opgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is door Nieuw Winkel Vastgoed (NWV) of door belanghebbenden vanuit NWV bezwaar gemaakt tegen het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Centrumplan Eelde'. De Raad van State heeft in een tussenuitspraak op 22 mei 2013 de gemeenteraad opgedragen binnen 20 weken alsnog toereikend te motiveren op welke wijze de economische haalbaarheid van het centrumplan Eelde gegarandeerd wordt en de uitkomst van deze motivatie (besluit) aan de Afdeling mee te delen.

Entreegebied Ter Borch

Op 19 juli 2012 heeft het college in een bijzondere gemeenteraadsvergadering meegedeeld dat zij heeft besloten dat bij ongewijzigde omstandigheden geen supermarktfuncties zullen worden toegestaan in Ter Borch. De achterliggende gedachte hierbij was de plannen voor het centrum van Eelde niet te frustreren. Op 18 december 2012 heeft het college besloten richting te geven aan de mogelijkheden voor het entreegebied in Ter Borch, verdere samenwerking met betrokken ontwikkelende partijen te gaan bespreken en uiterlijk in het voorjaar van 2013 te starten met een onderzoek voor herontwikkeling van het entreegebied.

Onderzoek naar haalbaarheid realisatie Centrumplan Eelde

Na de ontbinding eind januari 2013 van de koopcontracten met een andere ontwikkelende partij (Gouden Engel projectontwikkeling B.V.) is ambtelijk gezocht naar alternatieven om het centrumplan Eelde te realiseren.

Vanaf maart 2013 is gebruik gemaakt van het initiatief van Ballast Nedam om gezamenlijk met RVG Development te onderzoeken of en hoe het centrumplan Eelde ontwikkeld en gerealiseerd kan worden. Ballast Nedam heeft daarbij als voorwaarde gesteld dat zij ook de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het Entreegebied in Ter Borch in beeld wil houden. Met de plannen die nu ambtelijk met de combinatie RVG/Ballast zijn voorbereid wordt voldaan aan het uitgangspunt van uw raad om te komen tot een duurzame en leefbare ontwikkeling van het centrumplan Eelde. Daarnaast biedt het instemmen met een ontwikkeling van een supermarktprogramma in beide plannen op dit moment de enige kans om het Centrumplan Eelde daadwerkelijk te realiseren.

Verschuiving Regiogelden

De gemeente heeft in 2010 een aanvraag gedaan voor regiosubsidie voor haar centrumplannen. Deze aanvraag is positief beoordeeld met een toezegging van een bedrag van € 700.000,-. De gelden worden niet eerder beschikbaar gesteld dan op het moment dat feitelijk gestart wordt met de werkzaamheden. De subsidie is op voorhand door de gemeente verdeeld in twee ton Paterswolde, twee ton Eelde en drie ton Vries. De € 200.000,- van Paterswolde is inmiddels ingezet voor o.a. de aanleg van de rotonde nabij de Hoofdweg/Legroweg. De subsidiestroom geldt niet tot in lengte van jaren. Om de gelden te ontvangen moet feitelijk gestart zijn met de werkzaamheden en moet de uitvoering uiterlijk eind 2015 gereed zijn. De realisatie van een herontwikkeling van het centrum van Vries lijkt gelet op de huidige stand van zaken door gewijzigde marktomstandigheden te worden bemoeilijkt. De wenselijkheid van verbetering van het winkelgebied, onder andere door verbetering van de openbare ruimte ten aanzien van onder andere parkeergelegenheid en riolering, blijft echter bestaan. Om (in ieder geval een deel van) de resterende subsidie van vijf ton binnen te halen wordt voorgesteld vier ton aan te vragen ten behoeve van het Centrumplan Eelde. Om de ontwikkeling in Vries niet te frustreren wordt uw raad voorgelegd om twee ton in de begroting te reserveren voor het Centrumplan Vries. Dit kan op basis van het onbestemde verwachte rekeningresultaat 2013. Voor Vries blijft dan gewoon € 300.000,- beschikbaar.

De regio stelt de subsidie beschikbaar dus formeel moeten zij ook akkoord gaan met de herverdeling. Ambtelijk worden hier geen problemen mee verwacht omdat in de aanvraag nadrukkelijk gedaan is als ware dat we 1 project/programma hebben die de centrumplannen bevat. Bij een gewijzigde verdeling zal de regio gevraagd worden hiermee in te stemmen.

De gemeenteraad wordt gevraagd kennis te nemen van de verschuiving van de subsidiegelden en in te stemmen met het instellen van een bestemmingsreserve ten behoeve van het centrumplan Vries en hieraan

€ 200.000,-- te doteren ten laste van het onbestemde begrotingsresultaat 2013.

Planning ontwikkelingen

In overleg met RVG en Ballast Nedam is ambtelijk een globale projectplanning opgesteld van de stappen die doorlopen moeten worden totdat het nieuwe centrum Eelde opgeleverd wordt. Na positieve besluitvorming in de raad en aansluitend het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Centrumplan Eelde zal deze projectplanning definitief worden gemaakt. Daarbij komen ook zaken als 'wanneer slopen' en de planning van verhuisbewegingen van winkels aan de orde. Uiteraard wordt de klankbordgroep hierbij betrokken zodat zij ook mee kunnen denken in bijvoorbeeld communicatie, uitwerken van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp etc. De start van bouwwerkzaamheden in blok 1 en 3 is in het eerste kwartaal van 2014. Op basis van de huidige planning is anderhalf jaar bouwtijd nodig en zullen de blokken 1 en 3 medio 2015 gereed zijn. Blok 2 start z.s.m. na gereed zijn van blok 1. Dat kan niet eerder omdat blok 2 nodig is om bijvoorbeeld verhuisbewegingen te kunnen opvangen en er winkels vanuit blok 2 verhuizen naar blok 1.

Voor de ontwikkeling in Ter Borch geldt dat er een bestemmingsplanprocedure moet worden opgestart. Dat kan niet eerder dan nadat er een goede ruimtelijke afweging is gemaakt waarbij rekening is gehouden met bijvoorbeeld de verkeersafwikkeling, parkeren en van de exacte locatie van de panden ten opzichte van de bestaande bebouwing. Gelet op de procedure- en bouwtijd van de supermarkten in Ter Borch en de toezegging van de projectontwikkelaars dat voortvarend aan de slag wordt gegaan met de blokken 1 en 3 in Eelde ligt het in de lijn van de verwachting het dat de ontwikkelingen in Eelde aanzienlijk zullen voorlopen op die in Ter Borch.

Hoe informeren we de inwoners?

De centrumplanontwikkeling kent een klankbordgroep als 'denktank' voor het planproces. Leden van de klankbordgroep zijn positief-kritische inwoners van Eelde, de Stichting 'Eelde Nu', de zakenkring EPZ, MKB Noord, een vertegenwoordiging van ondernemers in het centrum Eelde, de gemeente en ontwikkelaar RVG. De klankbordgroep komt regelmatig bijeen om de voortgang te bespreken en is en blijft betrokken bij de verdere uitwerking en communicatie van het centrumplan.

Indien uit de verdere verkenning van een herinrichting van het entreegebied Ter Borch blijkt dat dit niet past in het huidige bestemmingsplan zal een ruimtelijke procedure – met de gebruikelijke informatiemomenten – worden gevolgd.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Het raadsbesluit, waaruit ondermeer blijkt dat de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst niet meer van toepassing is, inclusief een korte aanvullende onderbouwing/motivering met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het Centrumplan Eelde wordt (ruim) vóór 9 oktober 2013 aan de Raad van State gestuurd. Bij dit raadsbesluit zullen kopieën worden gevoegd van de getekende overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de grondeigenaar. Uit deze stukken kan de Raad van State opmaken dat de uitvoerbaarheid niet meer ter discussie staat. Namelijk alle te ontwikkelen gronden zijn in eigendom bij gemeente en ontwikkelaar(s) danwel het toekomstig gebruik is via overeenkomsten met andere partijen gezekerd. De gemeenteraad hoeft daarom geen aanvullende kredieten voor aankoop of onteigening van benodigde gronden beschikbaar te stellen. De Raad van State kan derhalve een uitspraak doen dat de economische haalbaarheid gegarandeerd is en daarmee wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

De voorbereiding van de bouwwerkzaamheden voor het Centrumplan Eelde worden gestart na positieve besluitvorming door de gemeenteraad en het aanwezig zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Aansluitend zullen de bouwwerkzaamheden voor blok 1 en blok 3 starten begin 2014.

De uitwerking van de vanaf het voorjaar 2013 gevoerde gesprekken over de invulling van het entreegebied in Ter Borch naar een schriftelijke overeenkomst wordt opgepakt na instemming van uw gemeenteraad met dit raadsvoorstel.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema, burgemeester

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