

Zaaknummer:  
2013/27  
Referentie:  
2013/27

Raadsvergadering d.d. 29 januari 2013 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries,

Portefeuillehouder:	dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	dhr. A. Hamstra
Doorkiesnummer:	0592 - 266 818
E-mail adres:	a.hamstra@tynaarlo.nl
Bijlagen: Persbericht en brief aan de gemeenteraad, 21 december 2012	

### Onderwerp

Centrumplan Eelde

### Gevraagd besluit

1. kennis te nemen van de stand van zaken centrumplan Eelde aan de hand van de memo van dit voorstel.
2. kennis te nemen van de ontbinding van de verkoopovereenkomst met de Gouden Engel projectontwikkeling B.V. betreffende de percelen Hoofdweg 73 te Eelde (Ellen Lageman) Stoffer Holtjerweg 1 en 2 te Eelde (C 1000 en de Blokker).
3. de verkoopovereenkomst met de Gouden Engel projectontwikkeling B.V. betreffende het perceel Hoofdweg 67 te Eelde (garage Koops) te ontbinden.
4. de koopcontracten met NWV betreffende de percelen Hoofdweg 73 (Ellen Lageman) en Stoffer Holtjerweg 1 en 2 (C 1000 en de Blokker) te ontbinden.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

Duidelijkheid geven over de stand van zaken van het centrumplan Eelde en de koopcontracten formeel laten ontbinden.

### Waarom komen we nu met dit voorstel?

Nieuw Winkel Vastgoed (NWV) is de eigenaar van het vastgoed met daarin gevestigd de Blokker, Ellen Lageman en de C1000 in het centrum van Eelde. NWV heeft als enige bezwaar ingediend bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan. Achtergrond van het aangetekende bezwaar is dat de belegger geen reden ziet tot het verlenen van medewerking aan een nieuw centrumplan. NWV wenst daarom uitgekocht te worden.

RVG is vanaf 2006 als ontwikkelaar bij het centrumplan betrokken. Het is RVG niet gelukt om tot overeenstemming te komen met NWV. De ontwikkelaar TNA is sinds 2009 bij de ontwikkeling van het perceel van Henk Doedens betrokken (panden Hoofdweg 63 - 65). TNA heeft medio vorig jaar samen met de C1000 een alternatief plan gepresenteerd voor realisatie van het derde blok (Stoffer Holtjerweg-Hoofdweg- Strubenweg). RVG en de gemeente hebben op dat moment besloten om TNA een kans te geven om met NWV tot overeenstemming te komen.

De onderhandelingen zijn in september 2011 opgestart maar hebben niet mogen leiden tot overeenstemming.

Wel is er tussen NWV en TNA een Letter Of Intent tot stand gekomen. Vervolgens is tussen partijen een verschil van inzicht ontstaan over bodemonderzoeken en over de voor de verkoopprijs te hanteren winkel oppervlakten.

Dit heeft geleid tot een in maart 2012 gevoerd kort geding. Tot en met mei dit jaar hebben TNA en NWV geprobeerd om eruit te komen. De verhoudingen bleken echter dusdanig verstoord te zijn dat er geen sprake meer was van samenwerking en onderling vertrouwen. Zowel TNA als ook NWV heeft de gemeente daarop gevraagd om te bemiddelen en daarmee als tussenpersoon te fungeren.

Het college heeft aangegeven hier aan mee te willen werken, echter wel onder de nadrukkelijke voorwaarde dat een en ander voor de gemeente (financieel gezien) risicoloos plaats dient te vinden. Hiervoor zijn de voorwaarden en bepalingen uit de overeenkomst die de gemeente met NWV is aangegaan één op één contractueel aan De Gouden Engel projectontwikkeling B.V. (vastgoed bv van TNA) opgelegd en zijn er door de gemeente van TNA / De Gouden Engel projectontwikkeling B.V. afdoende (bank)garanties verlangd.

De contractvorming (5 overeenkomsten) heeft in de periode september – november 2012 plaats gevonden.

- a) Aankoop gemeente - NWV betreffende de Blokker en Ellen Lageman
- b) Verkoop (ABC) gemeente - De Gouden Engel projectontwikkeling B.V. betreffende de Blokker en Ellen Lageman
- c) Aankoop gemeente - NWV betreffende de C1000
- d) Verkoop (ABC) gemeente - De Gouden Engel projectontwikkeling B.V. betreffende de C1000
- e) Verkoop gemeente - De Gouden Engel projectontwikkeling B.V. betreffende garage Koops

Binnen de gestelde termijn heeft TNA niet aan haar contractuele verplichting voldaan om met (bank)garanties te komen. De gemeente heeft hierna ingestemd met het verlengen van de termijn waarbinnen TNA (alsnog) aan haar verplichtingen kon voldoen. Binnen die gehele periode is er geen enkele aanwijzing geweest dat TNA met de vereiste (bank)garanties zou komen. Dit ook niet na een aanvullende afspraak inzake de regievoering van de aanbesteding inrichting openbare ruimte binnen het centrumplan en de toezegging van TNA dat daarmee de garanties konden worden geleverd binnen afzienbare tijd.

De contracten met De Gouden Engel B.V. zijn door het ontbreken van (bank)garanties van rechtswege ontbonden. De deadline voor het indienen van de garanties is op 20 december 2012 verlopen. Dit is op de 21<sup>e</sup> via een persconferentie publiekelijk gemaakt. Per brief hebben wij u hiervan op de hoogte gebracht.

NWV heeft laten weten akkoord te gaan met het ontbinden van de overeenkomsten a) en c). Daarnaast heeft NWV aangegeven haar panden niet meer te willen vervreemden (naast de eerdere uiting dat zij niet aan het centrumplan willen meewerken).

Tenslotte is het gevolg van het ontbinden van de contracten b) en d) dat ook de verkoop van garage Koops aan TNA formeel zal worden ontbonden nu een integrale ontwikkeling van het derde bouwblok door 1 ontwikkelaar niet tot de mogelijkheden behoort. Vanwege de aard van de contracten wordt de formele ontbinding aan de gemeenteraad ter goedkeuring aangeboden. Nu niet zonder afdekking van risico's kan worden doorgeleverd aan TNA, is het noodzakelijk om ook de aankoopovereenkomsten met NWV te ontbinden.

### **Wat ging er aan vooraf**

- 2007: Plan van Aanpak gemeente (college 27 november 2007)
- 2008: Beschikbaar stellen krediet aankoop Garage Koops (raad 23 september 2008)
- 2008: Ondertekening intentieovereenkomst Fase I RVG – Gemeente (college 19 november 2008)
- 2009: Planvoornemen TNA locatie Doedens (13 oktober 2009)
- 2009: Beschikbaar stellen krediet € 34.000 euro (raad 24 november 2009)
- 2010: Ondertekenen samenwerkingsovereenkomst Fase I RVG (college 16 november 2010)
- 2011: Overbruggingskrediet € 283.000,- (raad 12 april 2011)
- 2011: Instemming RVG om het initiatief voor Fase II aan TNA te laten (stuurgroep 15-9-2011).
- 2012: Vaststellen ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan (raad 17 januari 2012)
- 2012: Ter inzage legging ontwerp plannen (college 20 februari 2012)
- 2012: Ondertekening anterieure overeenkomsten Boerma, TNA en RVG (mei 2012)
- 2012: Vaststelling Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan (raad 19 juni 2012)
- 2012: Ondertekening ABC koopcontracten NWV -> gemeente -> TNA (college november 2012)

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

Tijdens het opstellen van de plannen en tijdens de ruimtelijke procedure is, naast de gebruikelijke communicatiemomenten, intensief contact gehouden met de bevolking, ondernemers en belangengroepen in de vorm van een klankbordgroep. Periodiek hebben nieuwsbrieven en krantenartikelen de stand van zaken aangegeven. Er is een persbericht uitgegaan meteen nadat duidelijk werd dat de garanties niet verstrekt konden worden. Ook is de klankbordgroep geïnformeerd.

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

De ontbinding zal meteen na het positief raadsbesluit worden uitgevoerd. Met het ontbinden van de koopcontracten kan de ontwikkeling van het Centrumplan niet op de beoogde wijze worden uitgevoerd. De bemiddelende rol voor de gemeente heeft niet tot succes geleid. Daarom wordt het initiatief nu overgelaten aan de marktpartijen waarbij de gemeente gesprekken met en tussen alle marktpartijen stimuleert en faciliteert. Alle mogelijke oplossingen worden daarbij in overweging genomen met als doel om tot realisatie van het Centrumplan Eelde te komen.

Mochten de marktpartijen niet tot zaken komen met NWV, dan zal een gang naar de Raad van State onvermijdelijk zijn. Er kan niet voorgesorteerd worden op de uitspraak. Mocht de uitspraak positief uitpakken, kan RVG bezig met de ontwikkeling van het eerste bouwblok. De blokken twee en drie kunnen dan slechts gedeeltelijk worden ontwikkeld, vanwege tegenwerking van NWV.

### **Financieel**

Omdat de bemiddelende rol van de gemeente zonder financiële risico's was zijn er geen directe financiële gevolgen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris