



Zaaknummer: 2015/19875
Referentie: 2015/21277

Raadsvergadering 30 juni 2015 agendapunt 15

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 16 juni 2015

Portefeuillehouder:	mevr.. M. Engels-van Dijk, mevr. N. Hofstra, dhr. Th. Wijbenga
Behandelend ambtenaar:	mevr. G.H. de Boer
Doorkiesnummer:	0592 - 266 892
E-mail adres:	g.h.de.boer@tynaarlo.nl
Bijlagen:	- Raadsbesluit (bijgevoegd)

Onderwerp

Uitwerking raadsopdracht realisatie van een totaalplan voor het centrum van Eelde

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de verkoop van de locatie Koops op basis van genoemde condities.
2. Instemmen met het beschikbaar stellen van maximaal € 100.000,00 voor de uitwerking van de in dit voorstel benoemde plannen ten laste van de ARG1 onder voorbehoud van het zekerstellen van de cofinanciering.
3. Instemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedures.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Verkoop locatie Koops, versterking van het centrum van Eelde door uitbreiding van de supermarkt en realisatie van appartementen, het vervangen en afkoppelen van de riolering en een gedeeltelijke (her) inrichting van de openbare ruimte.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

De raad heeft op 17 maart het college opgedragen binnen een redelijke termijn een positief richtinggevend besluit te nemen over ontwikkelingen in Eelde en deze aan de gemeenteraad te presenteren. In dit voorstel schetsen wij de mogelijkheden voor een ontwikkeling in Eelde.

Wat ging er aan vooraf

De uitwerking van deze opdracht heeft geleid tot dit voorstel voor een totaalplan met daarin de gesplitste verkoop van de locatie Koops, uitbreiding van de supermarkt met ca. 500 m², realisatie van ongeveer 24 appartementen, het inleveren van 1500 m² detailhandel in het centrum, het vervangen en afkoppelen van de riolering en (her)inrichting van de openbare ruimte.

Verkoop van locatie Koops

Met beide initiatiefnemers zijn besprekingen gevoerd over de verkoop van de showroom (Doedens/De Vries) en de werkplaats (Jumbo/Pepping) van locatie Koops. Deze gesprekken hebben geleid tot afspraken die passen binnen de eerder door het college vastgestelde onderhandelingskaders. In de vertrouwelijk voor uw raad ter inzage liggende stukken kunt u de details van de afspraken lezen. Wij zijn er van overtuigd dat de uitkomst van deze onderhandelingen het maximale is wat op dit moment, bij een gesplitste levering en op basis van de ingediende plannen voor de locatie Koops kan worden behaald.

Bestemmingsplanprocedures



Dhr. Doedens is voornemens om op de showroom en zijn eigen perceel een 24tal appartementen te realiseren. De Jumbo wil graag de huidige supermarkt uitbreiden. Beide bestemmingen passen niet in het huidige bestemmingsplan. Uw raad wordt daarom gevraagd in te stemmen met het opstarten van de benodigde procedures. De kosten voor deze procedures zijn voor rekening van initiatiefnemers.

Inrichting openbare ruimte

Ten behoeve van de oorspronkelijke plannen voor het centrum van Eelde is door bureau Rijnbout in 2011 een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan kent een hoog ambitieniveau waarbij ook het terrein van het 'Kampje' naast museum De Buitenplaats is meegenomen. Gegeven de huidige financiële omstandigheden is door ons gekeken waar op het oorspronkelijke plan verantwoord bezuinigd kan worden. De noodzaak tot vervanging en afkoppelen van de riolering en de wens voor het verbeteren van de inrichting openbare ruimte bestaat nog steeds. Echter, dat zou ook kunnen in een meer versoberd plan zonder het 'Kampje' en het terrein tussen de Stoffer Holtjerweg en Kerklaan daar bij te betrekken en met een aanpassing in materiaalgebruik. Indien de raad de gelden voor de inrichting van de openbare ruimte beschikbaar stelt kan opdracht worden verstrekt aan Gemeentewerken voor het opstellen van een bestek waarna het werk meervoudig onderhands (3 tot 6 aannemers) kan worden aanbesteed. De feitelijke werkzaamheden kunnen dan worden uitgevoerd in 2016.

Mogelijk ontstaat een 'plus variant' inrichting openbare ruimte

De parkeerplaatsen tussen de Stoffer Holtjerweg en Kerklaan (globaal achter de Blokker t/m café Boelens) zijn grotendeels in eigendom bij de ondernemers van de Hoofdweg. Met deze eigenaren is nog niet gesproken over de mogelijke herinrichting van de parkeerterreinen achter hun winkels. Hun wensen zouden kunnen worden geïnventariseerd en waar mogelijk meegenomen kunnen worden. Voorwaarde is dan wel dat zij in dat geval een financiële bijdrage leveren. De uitvoering van deze werkzaamheden zou dan als een fase 2 kunnen worden opgepakt. In dat geval komen wij met een voorstel bij de raad terug.

ISV subsidie

De provincie Drenthe heeft een ISV subsidie beschikbaar gesteld. Voorwaarde voor het behoud van deze subsidie is dat er voor 1 juli een duidelijk plan van aanpak met voldoende kwaliteit moet liggen met een daarbij behorende realistische planning van uitvoering. Dit plan biedt met de komst van appartementen, een uitbreiding van de supermarkt en herinrichting van de openbare ruimte voldoende kwaliteit om het gesprek met de provincie over behoud van de subsidie met vertrouwen in te gaan. Direct na besluitvorming in het college is ambtelijk terugkoppeling gegeven aan de provincie over het collegebesluit en een afspraak voor bestuurlijke terugkoppeling ingepland. Mocht de provincie onverhoopt niet in kunnen stemmen met onze plannen ontstaat een nieuwe situatie. We zullen dan uw raad informeren en opnieuw met initiatiefnemers om tafel gaan.

Hoe informeren we de inwoners?

De centrumontwikkeling Eelde kent een klankbordgroep bestaande uit betrokken inwoners en een aantal ondernemers uit Eelde. De leden van de klankbordgroep zijn geïnformeerd over het collegebesluit en dit voorstel is aan hun toegezonden. Zij worden bij het vervolgtraject (bestemmingsplanprocedure, bouwaanvraag, inrichting openbare ruimte) betrokken. Voor de ruimtelijke procedure geldt uiteraard dat hiervoor de reguliere inspraak voor belanghebbenden voor open staat en op de gebruikelijke wijze wordt kenbaar gemaakt.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na positieve besluitvorming in de raadsvergadering van 30 juni ziet het tijdpad er als volgt uit:

Juli/september

- afronding contracten verkoop
- opstellen bestek openbare ruimte door Gemeentewerken
- opstarten bestemmingsplanprocedures
- aanvragen regiosubsidie
- klankbordgroep betrekken bij schetsplannen partijen
- bouwvergunningstraject/beeldkwaliteit



Oktober/december

- bouwvergunningtraject
- onderhandse aanbesteding 3/6 aannemers + besluitvorming college
- afspraken planning en uitvoering herinrichting openbare ruimte met partijen

2016

- Levering garage Koops aan partijen (na onherroepelijk bestemmingsplan)
- Start verbouw supermarkt
- Start bouw appartementen
- Uitvoering werkzaamheden openbare ruimte

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Dit voorstel wordt u aangeboden met inachtneming en onder voorbehoud van de uitkomsten en beslissingen van uw raad in het kader van perspectievennota. In dezelfde vergadering op 30 juni wordt de perspectievennota aan uw raad voorgelegd. In de perspectievennota worden voorstellen gedaan voor (incidenteel) nieuw beleid 2016. Voor dit voorstel inzake Centrumplan Eelde is uw besluitvorming op dit voorstel leidend.

De kosten voor uitvoering van dit voorstel zijn geraamd op ca. 3,1 miljoen. Deze kosten worden gedekt uit verkoop van de locatie Koops, inzet van toe te rekenen kosten uit het rioleringsfonds, een ISV en regiosubsidie en een bijdrage uit de ARG1. Een uitgebreide uitwerking ligt bij de raadsstukken vertrouwelijk ter inzage.

Totaal geraamde kosten	
Kosten GW (openbare ruimte, plankosten e.d.)	1.950.385
Overige kosten (planontwikkeling, boekwaarde Koops, rente)	1.196.500
	3.146.885
Totaal geraamde baten	
Verkoopopbrengst	950.000
Rioleringsfonds	1.200.000
ISV subsidie	500.000
Regiosubsidie	400.000
Bijdrage initiatiefnemers te maken plankosten	p.m.
	3.050.000
Ten laste van de Argi	96.885

Bij de raming van de kosten wordt gebruik gemaakt van 'normen'. Indien bij aanbesteding blijkt dat er sprake is van aanbestedingsvoordelen betekent dit dat de bijdrage uit de ARG1 lager wordt. Daarom is de bijdrage uit de Argi gemaximeerd op € 100.000,00

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris