



Zaaknummer: 430128

Raadsvergadering d.d. 4 december 2017 agendapunt 19

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 21 november 2017

Portefeuillehouder:	N. Hofstra
Behandelend ambtenaar:	L. de Boer
Doorkiesnummer:	0592 - 266 662
E-mail adres:	l.deboer@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1 Notitie Centrumontwikkeling Zuidlaren 2 Koopovereenkomst (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie) 3 Overzichtskaart betrokken gronden

### Onderwerp

Centrumontwikkeling Zuidlaren

### Gevraagd besluit

1. Notitie 'Centrumontwikkeling Zuidlaren'
  - a) Deel I van de notitie vaststellen;
  - b) Kennisnemen van de stand van zaken en proces rond de ontwikkelrichting (deel II);
  - c) De kadernota herontwikkeling prins Bernhardhoeve voorzijde en traverse (13-1-2015) intrekken;
  - d) Het college uitnodigen de verkregen inzichten rond draagvlak te presenteren, hierin de reacties van de VOZ en de klankbordgroep Zuidlaren betrekken en op basis daarvan gezamenlijk de route naar een nieuwe kadernota te bepalen.
2. Instemmen met de aankoop van het prins Bernhard terrein te Zuidlaren met een oppervlakte van ca. 17.610 hectare tegen een koopsom van € 6.875.000,- en naar de voorwaarden en bepalingen zoals weergegeven in de bijgevoegde koopovereenkomst.
  - a) Hiervoor een krediet beschikbaar stellen ter hoogte van € 6.900.000,- bedoeld voor de koopsom en de verwervingskosten;
  - b) De vanaf 1 januari 2017 gemaakte en nog te maken kosten van onderzoek en ontwikkeling activeren als immateriële vaste activa.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

In en rondom het centrum van Zuidlaren spelen diverse vraagstukken. Over het centrum is dan ook al veel gedacht, gesproken en geschreven. Al jarenlang wordt door ontwikkelaars, ondernemers en de gemeente gesproken over de ontwikkeling van het centrumgebied in het algemeen, en over de mogelijke invulling van een onderdeel van het centrum in het bijzonder: het voormalige PBH-terrein. Tot op heden komt een ontwikkeling echter niet op gang. De grondeigenaar heeft inmiddels na jaren van onderhandeling aangegeven geen vertrouwen meer te hebben in een ontwikkeling op basis van het huidige kader en de gronden af te willen stoten.

Daarnaast zien we dat diverse autonome landelijke trends en ontwikkelingen van invloed zijn op het functioneren van het centrumgebied. Bijvoorbeeld het veranderende consumentengedrag en de economische dynamiek. Een goed functionerende supermarkt met voldoende parkeermogelijkheden is daarnaast cruciaal voor een vitaal centrumgebied. De huidige supermarkten functioneren



echter niet optimaal (beperkt vloeroppervlak en dito parkeercapaciteit) en hebben initiatief getoond voor een verplaatsing naar het PBH-terrein. Tevens heeft een nabijgelegen discounter aangegeven eveneens naar het PBH-terrein te willen verplaatsen.

Met de aankoop van het PBH-terrein en de initiatieven vanuit de markt is een unieke kans ontstaan om te anticiperen op de autonome trends in de detailhandel en het centrumgebied weer toekomstbestendig te maken.

Onderhavige notitie schetst een beeld van Zuidlaren, de autonome trends en ontwikkelingen, onze missie voor het centrumgebied en een ontwikkelrichting. Dit, om het centrum weer toekomstbestendig te maken en verdere druk op de detailhandelsfunctie (en daarmee op de leefbaarheid) te voorkomen, een impuls te geven aan het winkellint, alsmede de woonfunctie te versterken. De aankoop is bedoeld om een strategische positie te verwerven met het oog op maximale grip op de toekomstige ontwikkeling van Zuidlaren. Eigendom biedt de gelegenheid om volledig regie te kunnen voeren op toekomstige ontwikkelingen die de centrumfunctie versterken.

De ontwikkelrichting verbeeldt nadrukkelijk geen tot in de details uitgewerkt eindbeeld, maar geeft een richting aan. Met de onderhavige ontwikkelrichting bedenken we niet totaal iets nieuws, maar bouwen we voort op een al ingezet spoor. Met het besluit van uw raad van 4 februari 2014 over het verplaatsen van de Albert Heijn van de Stationsweg naar de voorzijde van het PBH-terrein, bekrachtigd in de kaderstellende nota van januari 2015, is immers al ingezet op een versterking van het centrumgebied. De verschillen met de vastgestelde kaders betreffen vooral:

- Een groter gebied. De kaderstellende nota betrof alleen de voorzijde en traverse van het PBH-terrein (circa 4,5 hectare). De beschreven ontwikkelrichting heeft betrekking op het centrumgebied en het gehele PBH-terrein (circa 17 hectare);
- Een uitgebreider supermarktprogramma;
- Een ander woonprogramma, meer grondgebonden en vraaggestuurd.

Alvorens u te vragen een nieuwe ontwikkelrichting vast te stellen willen wij deze onderzoeken op draagvlak en haalbaarheid. Wel, vragen wij uw raad in te stemmen met de analyses, de trends en ontwikkelingen en onze missie voor Zuidlaren in deel I van onderhavige notitie. Gronden dienen immers conform BBV afgeboekt te worden tot de marktwaarde indien op deze gronden geen onderbouwde ontwikkeling plaatsvindt.

#### **Waarom komen we nu met dit voorstel?**

De afgelopen jaren hebben aangetoond dat een gewenste ontwikkelrichting niet van de grond komt. Willen we het centrumgebied van Zuidlaren toekomstbestendig maken, zullen wij als gemeente daarin een faciliterende en regisserende positie moeten innemen. Er doen zich op dit moment kansen voor om de ingezette beleidslijn op te pakken en verder uit te werken, door initiatieven te faciliteren die bijdragen aan een toekomst bestendig centrumgebied. Directe aanleiding vormt de grondverwerking.

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

Zoals eerder aangegeven is al veel over Zuidlaren gedacht gesproken en geschreven.

In 2011 heeft het toenmalig college de gemeenteraad voorgesteld voor het centrumgebied van Zuidlaren een stedenbouwkundig kader vast te stellen. De gemeenteraad heeft echter het kader niet vastgesteld. Het toenmalig college heeft daarop besloten de toen spelende ontwikkelingen in het centrumgebied, niet stop te zetten, maar afzonderlijk op te pakken en te voorzien van een passend ruimtelijk kader vanuit het gedachtengoed van het (niet door de gemeenteraad vastgestelde) stedenbouwkundig kader. In die lijn is de locatie Roelfsema opgepakt en tot ontwikkeling gekomen en heeft een kaderstelling voor de ING/Blokker-locatie plaatsgevonden.

In februari 2014 is door de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van



Ahold om de AH-supermarkt aan de Stationsweg te mogen verplaatsen naar de voorzijde van het PBH-terrein.

Op 13 januari 2015 heeft de gemeenteraad de kaderstellende nota geamendeerd vastgesteld. Daarmee lagen voor het eerst kaders voor herontwikkeling van de voorzijde van het voormalige PBH-terrein vast. De grondeigenaar en beoogd ontwikkelaar van het PBH-terrein, en Ahold wens-ten, vooruitlopend op de herontwikkeling van de voorzijde, een tijdelijke supermarkt te realiseren. Daarop hebben wij op 1 juni 2015 de daarvoor benodigde tijdelijke omgevings-vergunning verleend en de benodigde gemeentelijke grond te huur aangeboden.

In augustus 2015 heeft de grondeigenaar van het PBH-terrein de gemeenteraad gevraagd de ka-derstellende nota voor wat betreft enkele onderdelen te heroverwegen. In de raadsvergadering van 24 november 2015 is besloten dit verzoek niet in behandeling te nemen. De grondeigenaar heeft daarna nog wel een planidee aan ons college voorgelegd, echter voldeed ook dit idee niet aan de kaderstellende nota.

Op 24 mei 2016 hebben wij uw raad bijgepraat over de stand van zaken met betrekking tot de her-ontwikkeling van het PBH-terrein. Op dat moment speelden een aantal ontwikkelingen, zoals de sloop van de achterste hallen, concrete vragen van twee supermarktpartijen (naast de AH) te mo-gen verplaatsen naar de PBH en de mogelijke komst van een AZC. Daarnaast werd geconcludeerd dat er met de bestaande kaders geen herontwikkeling van de voorzijde komt.

Het college heeft daarop aangegeven dat gelet op deze conclusie en de ontwikkelingen, wij het momentum moeten pakken om nog eens goed na te denken en te overwegen of hier mogelijk kan-sen liggen om deze voor Zuidlaren belangrijke locatie tot ontwikkeling te brengen. Dit ook vanuit de gedachte dat niets doen geen optie is. Afgesproken is toen dat wij dit verder zouden verkennen en in gesprek zouden gaan met de grondeigenaar. In juli 2017 hebben wij u hierover bijgepraat.

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

Het is een illusie te veronderstellen dat de gemeente met deze ontwikkelrichting in staat is zelf de doelstelling te behalen en ervoor te zorgen dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid op peil blijft. De uitvoering van deze ontwikkelrichting is nadrukkelijk een samenwerking tussen het 'veld' (ondernemers en inwoners) en de gemeente. We willen ondernemers en inwoners dan ook nadruk-kelijk een positie geven in het vervolgtraject. Dit onder meer door te starten met een draagvlakon-derzoek. Een extern onderzoeksbureau begeleidt ons hierin. Op basis van de verkregen inzichten rond draagvlak zal een ontwikkelrichting nader uitgewerkt worden in een economisch uitvoerbaar plan en kader en aan uw raad worden voorgelegd. De reacties van de VOZ en de klankbordgroep Zuidlaren worden hierin betrokken.

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

Wanneer uw raad instemt met dit voorstel zal de aankoop definitief worden gemaakt en vindt de levering en betaling plaats voor 30 december 2017. Tevens zijn wij met de voorbereidingen rond het draagvlakonderzoek gestart. Naar verwachting eind eerste kwartaal 2018 presenteren wij de uitkomsten hiervan aan uw raad.

### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

Op grond van het BBV dienen gronden die anticiperend en strategisch worden aangekocht, maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecom-plex, inclusief grondexploitatiebegroting, te worden verantwoord als materiële vaste activa.

De reeds gemaakte kosten van tijdelijke inhuur van externe expertise, onderzoeken en niet ver-haalbare kosten die vallen onder de gemeentelijke regierol zijn tijdelijk ten laste gebracht van het budget initiatieven. Omdat dit budget hierdoor onevenredig zwaar wordt belast, hebben wij uw raad bij de najaarsnota gemeld dat wij met een apart voorstel zullen komen voor een voorbereidingskre-diet ter dekking van de reeds gemaakte kosten (ca. € 110.000,-) en de nog te verwachten kosten (draagvlakonderzoek, capaciteit voorbereiding etc.)



Aangezien wij deze voorbereidingskosten willen gaan toerekenen aan de ontwikkeling van de gronden waarvoor deze kosten worden gemaakt, stellen wij voor om deze voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling, inclusief rentelasten te gaan activeren onder de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten vanaf januari 2017 worden geactiveerd, wat inhoudt dat voor 2022 een actieve grondexploitatie dient te zijn vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

mr. J. Th. van Nieukerken, gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 19

Betreft: Centrumontwikkeling Zuidlaren

Raadsvoorstel Centrumontwikkeling Zuidlaren

---

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen, het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d., 21 november 2017

### **Overweging**

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders en bijbehorende bijlagen

### **Gelet op artikel**

34b BBV, 63 BBV en 65 BBV en het Bro

### **B E S L U I T:**

1. Notitie 'Centrumontwikkeling Zuidlaren'
  - a) Deel I van de 'Centrumontwikkeling Zuidlaren' vaststellen;
  - b) Kennisnemen van de stand van zaken en proces rond de ontwikkelrichting (deel II);
  - c) De kadernota herontwikkeling prins Bernhardhoeve voorzijde en traverse (13-1-2015) intrekken;
  - d) Het college uitnodigen de verkregen inzichten rond draagvlak te presenteren, hierin de reacties van de VOZ en de klankbordgroep Zuidlaren betrekken en op basis daarvan gezamenlijk de route naar een nieuwe kadernota te bepalen.
  
2. Instemmen met de aankoop van het prins Bernhard terrein te Zuidlaren met een oppervlakte van ca. 17.610 hectare tegen een koopsom van € 6.875.000,- en naar de voorwaarden en bepalingen zoals weergegeven in de bijgevoegde koopovereenkomst.
  - a) Hiervoor een krediet beschikbaar stellen ter hoogte van € 6.900.000,- bedoeld voor de koopsom en de verwervingskosten;
  - b) De vanaf 1 januari 2017 gemaakte en nog te maken kosten van onderzoek en ontwikkeling activeren als immateriële vaste activa.

Vries, 4 december 2017

De raad voornoemd,

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

J.L. de Jong, griffier

