



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Centrumontwikkeling Zuidlaren

Geachte raadsleden,

Tijdens de raadsvergadering van 23 januari jongstleden is de centrumontwikkeling Zuidlaren aan bod gekomen. Tevens zijn door enkele fracties schriftelijke vragen gesteld. Uw vragen hebben met name betrekking op de vestiging van een tijdelijke AH op de voorzijde van het voormalige PBH terrein en de wijze waarop wij u hieromtrent hebben geïnformeerd.

Om u een compleet en helder beeld te geven, heeft het college ervoor gekozen u door middel van een tijdlijn en uitgebreide documentatie te voorzien van objectieve informatie. Dat verklaart de omvang van deze verantwoording.

Is de raad onjuist geïnformeerd over de tijdelijke AH?

Nee, het college heeft de raad naar eer en geweten voorgelicht. AH heeft in oktober 2017 haar handtekening gezet onder een intentieovereenkomst om met 4 partijen samen te werken en te komen tot een uitvoerbaar toekomstbestendig plan voor Zuidlaren, in de wetenschap dat de toekomstige ontwikkeling niet verenigbaar is met de afgegeven vergunning. Het gezamenlijk doel was een snelle definitieve ontwikkeling van het voormalige PBH-terrein. AH/Ahold heeft die lijn meerdere malen bevestigd en herbevestigd. Mondeling en schriftelijk. In aanwezigheid van meerdere partijen. Het emailbericht zoals door het college in de raadsvergadering is voorgelezen, kwam van AH zelf, en was voortzetting van de consistente lijn van AH/Ahold.

Een stukje geschiedenis

Ontwikkelaar en grondeigenaar Leyten en de combinatie AH/Ahold zijn jaren met elkaar in overleg geweest over een ontwikkeling op de voorzijde van het voormalige PBH-terrein. Vanuit dit particuliere initiatief heeft AH/Ahold als supermarkt jarenlang een monopolie positie gehad. Echter, naar nu blijkt, slechts in theorie, want tot het maken van definitieve afspraken tussen Leyten en AH/Ahold is het niet gekomen. Er ligt geen "plan Leyten" meer op tafel, nog sterker, de grondeigenaar heeft zijn positie in het centrum van Zuidlaren verkocht aan de gemeente. Wij begrijpen dat dit voor AH/Ahold een ontwikkeling is, die afwijkt van waar zij op gehoopt had.

AH/Ahold heeft eind 2014 een vergunning aangevraagd en in juni 2015 gekregen voor de tijdelijke winkel op grondeigendom van een ander. Dat is juridisch toegestaan in Nederland. Overigens zonder dat een eigenaar op enigerlei wijze verplicht kan worden tot medewerking aan de realisatie van een bouwwerk. AH/Ahold heeft willens en wetens dat risico genomen en zichzelf daarmee afhankelijk gemaakt van de grondeigenaren. Bij het afgeven van de vergunning hebben wij daar nadrukkelijk op gewezen.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



In februari 2014 stemde de raad in met de aangevraagde verhuizing van AH. Het vaststellen van de kadernota in januari 2015, (her)bevestigde de intentie van de gemeenteraad om medewerking te willen verlenen aan een ontwikkeling op de voorzijde van het voormalige PBH-terrein, inclusief een supermarkt. We hebben in juni 2015 de omgevingsvergunning afgegeven voor een tijdelijke supermarkt als overbrugging naar het definitieve "plan Leyten". Reden voor het college om de gevraagde vergunning te verlenen voor maximaal 4 jaar, nadrukkelijk als overbrugging. Omdat de gemeente tevens een grondpositie heeft en had op de locatie van de geplande tijdelijke winkel, heeft het college in dezelfde periode ook een huuraanbod gedaan, eveneens voor maximaal 4 jaar (zie bijlage 1). Daarmee heeft de gemeente Tynaarlo al in juni 2015 zowel publiekrechtelijk als ook privaatrechtelijk alles gedaan wat van een gemeente mag worden verwacht.

Vanaf dat moment zijn wij, net als alle inwoners van Zuidlaren, in afwachting geweest tot de bouw zou gaan beginnen. Wij kunnen slechts gissen naar de redenen waarom het AH/Ahold niet lukte om met Leyten tot overeenstemming te komen over de bouw van een tijdelijke winkel.

In diezelfde periode heeft Leyten zijn ontevredenheid geuit over de besluitvorming van de gemeenteraad. De beperking die de raad legde op de voorgestelde kaders zoals college en Leyten met elkaar waren overeengekomen, maakte planuitvoering onmogelijk. Daarmee ging het eerste ontwerp van Leyten van tafel. Een alternatief plan dat Leyten presenteerde aan de gemeenteraad in augustus 2015, heeft de agenda van de raad niet gehaald. De raad wenste geen nieuwe agendering over de kadernota. Daarmee verdween ook ontwerp twee van de kant van Leyten.

Met de informatie van nu kunnen we vaststellen dat de door de raad vastgestelde kadernota het begin werd van een langdurige impasse. Als ingrediënten van deze impasse kunnen grofweg worden genoemd:

- De vastgestelde kadernota;
- Ontbreken uitvoerbaarheid;
- Het ontbreken van een ontwikkelplan;
- Een grondeigenaar/ontwikkelaar die niet langer bereid is te investeren en nog erger ook geen vertrouwen meer heeft in de gemeente(raad);
- Daarmee ook geen aanvraag tot bestemmingsplanwijziging en geen overeenstemming tussen Leyten en AH/Ahold over het tijdelijk gebruik van de grond voor een tijdelijke winkel.

In deze periode van impasse die ook voortduurde in 2016, heeft het college aan Leyten de ruimte gegeven om een nieuw plan te ontwikkelen waarbij ook de achterzijde betrokken mocht worden. Dit vanuit de gedachte om een ontwikkeling op gang te brengen die uitvoerbaar zou zijn en zo dicht mogelijk bij de gestelde kaders van de raad zou blijven.

Omdat de gemeente inmiddels meerdere aanvragen had binnengekregen van supermarktpartijen om op het PBH terrein een winkel te vestigen, hebben wij Leyten gevraagd dat te verwerken in zijn nieuwe schets. Leyten kwam met zijn derde plan/houtskoolschets waarin meerdere supermarkten een plek krijgen. Hij vroeg de gemeente eerst te komen tot een nieuwe kadernota, een voor het hele terrein, inclusief de achterzijde. Het college startte gesprekken met alle belanghebbenden en trachtte via een ontwikkelrichting van het college tot nieuwe kaderstelling te komen.

Een kaderstelling die niet alleen uitvoerbaar is maar ook meer aansluit bij de vraag "Wat is goed voor Zuidlaren?". De supermarkten hebben onderling overeenstemming bereikt en onderschrijven de ontwikkelrichting van het college. Dit is bekrachtigd door ondertekening van een intentieovereenkomst. Het college heeft de raad gedurende dit proces meegenomen (zoals blijkt uit de tijdlijn) en een draagvlakmeting uitgezet. We zijn in afwachting van het resultaat van laatstgenoemde meting.

De rol van de gemeente in de tijdelijke AH

Toen in de loop van het proces duidelijk werd dat Leyten en AH/Ahold geen overeenstemming zouden krijgen over het tijdelijk gebruik van de gronden, richtte AH/Ahold zich tot de gemeente. Dat deed AH/Ahold rechtstreeks en met hulp van advocaten. De veelbesproken erfpachtskwestie was hier ook een onderdeel van.



Het college heeft zich altijd op het standpunt gesteld dat wij ons niet mengen in deze privaatrechtelijke kwestie tussen Leyten als grondeigenaar en AH/Ahold als beoogd huurder. Wij zijn en waren daarin geen partij en wij wilden daarin ook geen partij worden. De voor AH/Ahold benodigde gemeentegrond hadden wij al in mei 2015 te huur aangeboden. In november 2016 was AH/Ahold overigens ons aanbod af, uit angst voor een bouwstopt door Leyten (zie bijlage 3).

Doordat AH/Ahold zich richtte tot de gemeente(raad) en daarmee de gemeente in deze privaatrechtelijke kwestie betrok, ontstond o.a. door media-aandacht een beeld als zou AH/Ahold slachtoffer zijn van gemeentelijk falen. Onjuist, maar duidelijk effectiever dan klagen aan het loket bij Leyten.

Doorbraak impasse, perspectief Zuidlaren

Na verschillende gesprekken met diverse belanghebbenden, te weten, Leyten, AH/Ahold, Jumbo en Aldi, zijn deze partijen gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat de beste kans van slagen op spoedige definitieve ontwikkeling een bundeling van krachten is.

Dat AH/Ahold daarvoor eerst door een zure appel heen moest bijten, omdat ze daarmee afstand deden van het verleden, van de verwachting die zij hadden op een monopolie positie op de locatie van het voormalige PBH-terrein en van het niet kunnen verzilveren van de vergunning voor een tijdelijke AH, werd door iedereen begrepen. Uit de bijlagen 4 tot en met 11 blijkt duidelijk dat AH/Ahold achtereenvolgens bedenktijd wilde (gespreksverslag 13 april 2017), daarna onder voorwaardelijkheid van preferente positie wilde participeren (briefwisseling april/mei 2017), en daarna "afstand neemt van het verleden en met een positieve intentie deelgenoot wil zijn van de nieuwe ontwikkelrichting" (gespreksverslagen van 26 juli en 8 september).

Uiteindelijk is het eindresultaat van deze krachtenbundeling een intentieverklaring die door 3 supermarkten is ondertekend in oktober 2017, waarmee zij de intentie uitspreken om gezamenlijk op te treden in de communicatie, niet slechts hun eigen ondernemersbelang te willen dienen en gezamenlijk onderzoek te doen naar uitvoerbare haalbaarheid van de denkrichting van het college. De uitgangspunten waarbinnen de partijen willen participeren zijn hiermee aan de voorkant helder gedefinieerd en vastgelegd. De gemeente zou later in de openbaarheid ondertekenen als er draagvlak zou blijken te zijn voor deze ontwikkelrichting (uitkomsten draagvlakonderzoek en raadssteun voor ontwikkelschets).

Omdat de tijdelijke AH veel aandacht heeft gehad in de media, onder de inwoners van Zuidlaren, als ook bij de gemeenteraad, hebben wij in ons gezamenlijk overleg op 6 oktober aan AH/Ahold gevraagd om op de vraag over de tijdelijke winkel zelf een antwoord te formuleren, dat door het college gebruikt zou kunnen worden. Op 16 oktober ontvingen wij het door AH/Ahold zelf geformuleerde antwoord per mail (zie bijlage 11).

"... Om de supermarktvoorziening voor de kern Zuidlaren op korte termijn alsnog te verbeteren werken partijen aan een gezamenlijk plan met 3 supermarkten op de PBH. Ahold neemt met grote inzet deel aan de ontwikkeling van het centrumplan. Mocht dit plan ondanks de gezamenlijke inspanning niet mogelijk blijken dan wil Albert Heijn zo spoedig mogelijk daarna alsnog gebruik maken van haar onherroepelijke bouwvergunning voor een tijdelijke supermarkt "

Deze mail past feilloos in de consistente lijn van AH/Ahold (in de periode april 2017 – december 2017) om mee te werken aan een gezamenlijke ontwikkeling, om eventueel daarna, het gesprek over gebruikmaking van de vergunning voor de tijdelijke winkel te heropenen.

Rol van de gemeente

U zult begrijpen dat wij blij waren met de doorbraak om, door middel van samenwerkende partijen, Zuidlaren een impuls te geven. Het college heeft een regierol genomen om:

- Uit de impasse willen komen die inmiddels 10 jaar duurt;
- Het winkellint te versterken;



- De unieke beeldkwaliteit en sfeer van Zuidlaren te borgen en daar maximaal invloed op te hebben;
- De totale economische ontwikkeling van Zuidlaren een impuls te geven;
- Woningbouw, verblijfsrecreatie rondom de Brink en dagelijkse aanbod te versterken;
- Voorkomen dat er straks op 2 strategische plaatsen in ons lint leegstand, verpaupering zal ontstaan (Ah/Ahold en Jumbo).

Het college is de afgelopen jaren intensief met supermarktpartijen, maar ook met de provincie, in overleg gegaan en heeft uiteindelijk overeenstemming bereikt over een mogelijke ontwikkelrichting voor de toekomst van Zuidlaren. Dat heeft met de ondertekening van de intentieovereenkomst zijn definitieve beslag gekregen. Op basis van deze afspraken kon het college de gemeenteraad op 4 december dan ook informeren over de opvattingen van AH/Ahold over de tijdelijke winkel.

Dat AH/Ahold nu de door hen getekende intentieovereenkomst ter discussie stelt bij uw raad, heeft -volgens AH/Ahold- te maken met de angst dat het nog heel lang gaat duren. Die zorg delen wij niet. We constateren dat AH/Ahold plotseling en eenzijdig een koerswijziging kiest, waarbij ze haar samenwerkingspartners niet informeert over de aan de gemeenteraad verzonden brief, en evenmin over het eenzijdig verleggen van een afgesproken koers. Wij betreuren deze gang van zaken zeer. AH/Ahold lijkt nu het grotere geheel, de totale en definitieve planvorming en de samenwerking met meerdere partijen los te laten en daarmee prioriteit te geven aan hun individuele belang.

De email die wij ontvingen van samenwerkingspartner Jumbo (bijlage 15) vlak na de raadsvergadering van 23 januari, geeft aan dat wij niet de enige zijn die zich overvallen voelen door deze nieuwe koers van AH/Ahold.

Tijdelijke winkel nu?

Nu meewerken aan de vestiging van een tijdelijke winkel van AH/Ahold brengt niet alleen zeer veel risico's met zich mee voor de gemeente, maar zal daarnaast afbreuk doen aan een spoedig uitvoerbaar en gezamenlijk ontwikkelingsplan:

- De tijdelijke vergunning rust niet (meer) op een onderliggend plan ("Plan Leyten" is niet te ontwikkelen op basis van de gestelde kaders) en is daarmee geen tijdelijke overbrugging naar de toenmalige planontwikkeling.
- De locatie van de verstrekte vergunning strookt niet met de ontwikkeling van een toekomstbestendig plan voor Zuidlaren waar momenteel het draagvlak voor gemeten wordt en dat AH ook onderschreven heeft.
- Tijdelijke vestiging van AH intervenueert in bestaande concurrentieverhoudingen van de supermarkten in het centrumgebied, en plaatst een supermarkt in een bevoorrechte positie.
- Tijdelijke vestiging van AH/Ahold is in strijd met hun voortdurend uitgesproken wens om gezamenlijk met anderen tot een totaalplan te willen komen. De AH/Ahold-koerswijziging t.o.v. de intentieovereenkomst zal als "contractbreuk" opgevat kunnen worden door anderen. Andere samenwerkingspartners zouden zich richting AH/Ahold en zo mogelijk richting gemeente, kunnen beroepen op opgewekt vertrouwen als wij nu een huurovereenkomst aangaan met AH/Ahold.
- Andere supermarkten zullen eenzelfde positie wensen, die op basis van ruimtelijke afwegingsargumenten niet kan worden geweigerd, maar de uitvoerbaarheid van uiteindelijke plannen verder belemmert.
- Een of meer tijdelijke winkels op de Brink worden niet getoetst aan Welstand. Daarmee loop je het risico dat een bouwwerk wordt gerealiseerd dat qua uitstraling c.q. beeldkwaliteit niet past binnen het beschermd dorpsgezicht.
- Strikte handhaving van de gestelde termijn van 4 jaar zal in de praktijk bij afloop van de termijn mogelijk tot een nieuwe afweging leiden. Daarmee is de termijn in de praktijk minder hard dan hij lijkt.
- Plaatsing van een of meer tijdelijke winkels op een locatie die een definitieve ontwikkeling niet in de weg staat (achterzijde PBH terrein), zal zich op grotere afstand van het lint bevinden, en daarmee niet bijdragen aan versterking van het winkellint. Economische ontworping van het bestaande lint ligt, in plaats van versterking ervan, op de loer.



- Plaatsing van een of meer tijdelijke winkels zal voor langere tijd tot leegstand van een of meer bestaande supermarkten in het lint leiden. Als de definitieve vestiging van de bestaande supermarkt(en) niet realiseerbaar is, heeft AH/Ahold aangegeven terug te willen keren naar hun huidige locatie.

Kortom, het college meent dat de gemeente met het faciliteren van een tijdelijke vestiging nu, naast het belemmeren van een toekomstbestendige ontwikkelingen, het ontstaan van juridisch- en financiële risico's, een grote kans loopt op het opnieuw ontstaan van een impasse.

Tot slot

Het college gaat ervan uit dat alsnog alle partijen zich vanuit een gezamenlijk en gedeeld belang in zullen zetten voor een ontwikkeling die op maximaal draagvlak kan rekenen van de inwoners, en daarmee recht doet aan wat goed is voor Zuidlaren. Uw raad zal in haar besluitvorming hierin een betekenisvolle rol gaan vervullen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



mr. J. Th. van Nieukerken
gemeentesecretaris



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

