

**INTENTIEOVEREENKOMST**

**VOOR DE**

**ONTWIKKELING VAN HET CENTRUM VAN ZUIDLAREN**

**Gemeente Tynaarlo**



gemeente Tynaarlo

-

**Albert Heijn**



-

**Aldi**



-

**Jumbo**

**JUMBO**

d.d. 10 oktober 2017



**JUMBO**



Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

INHOUDSOPGAVE INTENTIEOVEREENKOMST

1.	Begripsbepalingen .....	4
2.	Doel van de Intentieovereenkomst .....	5
3.	Project .....	5
4.	Proces .....	6
5.	Exclusiviteit .....	7
6.	Communicatie .....	7
7.	Uitgangspunten voor het commercieel vastgoed .....	7
8.	Uitgangspunten voor de openbare ruimte en bebouwing .....	8
9.	Duur van de overeenkomst .....	8
10.	Mededinging .....	8
11.	Overige bepalingen .....	9
12.	Slotbepalingen .....	9
13.	Bijlagen .....	9

Versie Definitief

Blz. 2 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo



**JUMBO**



Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

**Ondergetekenden:**

1. **Albert Heijn**, vertegenwoordigd door:

- a. **Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Zaandam, Provincialeweg 11 (1506 MA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 35016446, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.M.E. de Vries,
- b. **De besloten vennootschap Albert Heijn Hendrikse B.V.**, gevestigd te (9471 GK) Zuidlaren aan de Stationsweg 33, (postadres: 8453JB Oranjewoud aan de De Blocq van Scheltingaweg 1), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 04065622, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder J.H.H. B.V., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Johannis Hendrikse,

Hierna gezamenlijk te noemen Albert Heijn;

en

2. **Jumbo Supermarkten B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5462 CE) Veghel aan de Rijksweg 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 16044409 met als bestuurders de heer G.F.T. van Eerd en de heer A.L. van Veen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd middels interne procuratie door de heer J.A. Heuving  
Hierna te noemen Jumbo;

de bovengenoemde partijen gezamenlijk te noemen de full service supermarkten,

en

3. **Aldi Drachten B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (9206 AZ) Drachten aan Het Helmhout 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 01048011, ten deze vertegenwoordigd door de heer N. Post,  
Hierna te noemen Aldi of de discount supermarkt;

de bovengenoemde Partijen gezamenlijk te noemen de supermarkten,

en

4. het publiekrechtelijk orgaan de **gemeente Tynaarlo**, kantoorhoudende aan het Kornoeljeplein 1, 9481 AW te Vries met als postadres Postbus 5, 9480 AA Vries, op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. M.J.F.J. Thijsen in zijn hoedanigheid als burgemeester van voornoemde gemeente, die op grond van het collegebesluit van d.d. 3 oktober 2017 als ondertekeningbevoegde voor deze overeenkomst heeft aangewezen, mevrouw N. Hofstra, wethouder gemeente Tynaarlo,  
Hierna te noemen Tynaarlo;

Versie Definitief

Blz. 3 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo



**JUMBO**



gemeente Tynaarlo

Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

De bovengenoemde partijen gezamenlijk te noemen: Partijen.

**Overwegingen:**

1. Partijen onderschrijven de denkrichting van het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo, samengevat in het antwoord op de vraag: "Wat is goed voor Zuidlaren?", zoals deze op 4 juli 2017 is gepresenteerd aan de gemeenteraad van Tynaarlo en publiek. Onderdeel van deze denkrichting van het college is om (onder een aantal harde voorwaarden in verband met onder meer het beschermd dorpsgezicht en beeldkwaliteit) op de voorzijde van de locatie van de voormalige Prins Bernhard Hoeve in Zuidlaren (hierna: PBH) twee fullservice supermarkten en één discount supermarkt te realiseren;
2. De vestiging van AH aan de Stationsweg 33 in Zuidlaren voldoet niet meer aan de eisen van de tijd;
3. De vestiging van Jumbo aan de Stationsweg 8 in Zuidlaren voldoet niet meer aan de eisen van de tijd;
4. De vestiging van Aldi aan de Zuidlaarderweg 85 te Annen voldoet niet meer aan de eisen van de tijd;
5. De supermarkten aan Tynaarlo hebben gevraagd of het mogelijk is om hun bovengenoemde vestigingen te verhuizen naar de locatie nabij de Brink in Zuidlaren (hierna: de locatie, weergegeven op zie bijlage 1);
6. Tynaarlo op grond van onder meer de adviezen van externe experts de vestiging van twee full service supermarkten en één discount supermarkt op de locatie ziet als een kans voor het verder ontwikkelen van het centrum van Zuidlaren;
7. Tynaarlo zich er voor inspant om het volledige commitment van de eigenaar van een groot deel van de locatie te verkrijgen.

**Komen overeen:**

**1. Begripsbepalingen**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

**Locatie:**

De locatie is gelegen nabij de Brink te Zuidlaren, wordt benoemd als de voorzijde van PBH, en is groot circa 4,5 hectare. De locatie staat aangegeven op de als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte tekening.

Versie Definitief

Blz. 4 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo



**JUMBO**



Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

Full service supermarkt:

Een full service supermarkt is een relatief grote zelfbedieningswinkel waar een ruim assortiment voedingsmiddelen, waaronder ook verse groente, brood en vlees, huismerkartikelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht aan consumenten.

Discount supermarkt:

Een discount supermarkt is een winkel waar een beperkter assortiment producten worden aangeboden dan in conventionele winkels in dezelfde branche (i.c. full service supermarkten).

Overeenkomst:

Deze intentieovereenkomst.

Project:

De herontwikkeling van de locatie, waarin de volgende elementen zijn opgenomen:

- ca. 30 gestapelde woningen (appartementen op de twee full service supermarkten en op de discount supermarkt);
- twee full service supermarkten van ca. 2.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte (exclusief inpandige laad- en losruimte), oftewel ca. 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte;
- één discount supermarkt van ca. 1.800 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte (exclusief inpandige laad- en losruimte), oftewel ca. 1.240 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte;
- een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening voor circa 300 auto's;
- het bijbehorende openbaar gebied.

**2. Doel van de Intentieovereenkomst**

Deze Overeenkomst heeft als doel de uitgangspunten voor Partijen en hun intenties bij de realisatie van het Project vast te leggen. Eén en ander tegen de achtergrond van de door het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo op 4 juli 2017 aan de gemeenteraad en het publiek gepresenteerde denkrichting voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren.

**3. Project**

Tynaarlo, AH, Aldi en Jumbo spreken de intentie uit om het Project gezamenlijk te realiseren. De realisatie van het Project zal plaatsvinden in overleg met en met goedkeuring van alle partijen vast te stellen prijzen (in casu de kosten en opbrengsten in de grond- en de vastgoedexploitaties) en voorwaarden. Daarbij gelden de eisen van een goede ruimtelijke ordening en worden de navolgende uitgangspunten in acht genomen:

- a) realisatie van twee full service supermarkten met beide een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup> (exclusief inpandige laad- en losruimte), oftewel ca. 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte;
- b) realisatie van een discount supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 1.800 m<sup>2</sup> (exclusief inpandige laad- en losruimte), oftewel ca. 1.240 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte;
- c) realisatie van ca. 30 gestapelde woningen (appartementen boven de twee supermarkten en één discounter);

Versie Definitief

Blz. 5 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo



**JUMBO**



Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

- d) realisatie van een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening voor circa 300 auto's;
- e) realisatie van hoogwaardige openbare ruimte;
- f) Partijen staan een herontwikkeling van de locatie voor, met een invulling van winkelruimte, woonruimte, parkeervoorziening en openbare ruimte als integraal onderdeel van de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren;
- g) Partijen onderkennen de noodzaak tot herontwikkeling van de huidige vestigingslocaties van AH en Jumbo, én van het geven van een impuls aan de regionale aantrekkingskracht van Zuidlaren door de vestiging van twee supermarkten en één discounter op de locatie in het centrum van Zuidlaren;
- h) In het geval blijkt dat het Project haalbaar en realiseerbaar is hebben Partijen het voornemen om de verdere ontwikkeling en de realisatie van het Project voorspoedig ter hand te nemen. Eén en ander met inachtneming van de benodigde planologische processen, en de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst.

**4. Proces**

- a) Tynaarlo heeft vastgesteld dat er voor Zuidlaren sprake is van afvloeiing van koopkracht.
- b) Tynaarlo heeft vastgesteld dat de potenties van Zuidlaren als regionale trekker onvoldoende worden benut.
- c) Voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren is de belangrijkste vraag: "Wat is goed voor Zuidlaren?".
- d) PlusPeil, Bügel Hajema, BroekhuisRijs en Sweco hebben op verzoek van Tynaarlo, elk van deze partijen vanuit haar eigen expertise, een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de verplaatsing van de huidige vestigingen van AH en Jumbo in Zuidlaren en de vestiging van Aldi in Annen naar de Locatie voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren.
- e) Het college van burgemeester en wethouders heeft mede op basis van de adviezen van de in 4.d genoemde partijen een denkrichting ontwikkeld. Op 4 juli 2017 heeft het college deze denkrichting aan de gemeenteraad gepresenteerd.
- f) Na de ondertekening van de intentieovereenkomst gaan Partijen "rekenen en tekenen", met als doel te komen tot een voor alle Partijen financieel haalbaar plan.
- g) In het geval het "rekenen en tekenen" zoals hiervoor genoemd leidt tot een financieel haalbaar plan zullen Partijen de wijze waarop ze verder gaan samenwerken in het Project in een samenwerkingsovereenkomst vastleggen.

Versie Definitief

Blz. 6 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo



**JUMBO**



gemeente Tynaarlo

Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

## 5. Exclusiviteit

Partijen werken tijdens de duur van deze overeenkomst met betrekking tot het Project uitsluitend met elkaar samen op de wijze als voorzien in deze overeenkomst, tenzij de Partijen te samen en unaniem anders overeenkomen.

Het staat Partijen vrij om voor hun eigen risico en rekening (externe) adviseurs en/of experts in te schakelen.

## 6. Communicatie

Partijen spreken met elkaar af dat Tynaarlo de regie voert over de communicatie rondom de ontwikkeling van de locatie en de verhuizing van twee supermarkten en één discounter. Partijen zullen de communicatie over het project onderling afstemmen.

## 7. Uitgangspunten voor het commercieel vastgoed

- a) De supermarkten en Tynaarlo hebben individueel en gezamenlijk vastgesteld dat het Project alleen kans van slagen heeft indien de full service supermarkten en de discount supermarkt op het moment dat de nieuwe vestiging van hun winkel op locatie opent de vestiging van waar ze verhuizen sluiten en de te verlaten supermarktlocaties de bestemming supermarkt niet zullen behouden.
- b) In geval van realisatie van het Project zullen de supermarkten op het moment dat de nieuwe vestiging van hun winkel op locatie opent, de vestiging van waar ze verhuizen sluiten. Supermarkten zijn daar ieder voor zich verantwoordelijk voor. Tevens zijn in het kader van 7a de supermarkten ieder voor zich verantwoordelijk om daar waar nodig, hiertoe privaatrechtelijk afspraken te maken met de eigenaar/verhuurder van de bewuste locatie en een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen bij het betreffende bestuursorgaan, met als doel wijziging van de supermarktbestemming. Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan zal zodanig ingediend worden dat het ook daadwerkelijk kans van slagen heeft. Hiertoe dient het verzoek in elk geval te voldoen aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en de bilaterale overeenkomst. Wanneer dit het geval is, dan is het college van Tynaarlo bereid te bevorderen dat het bevoegde bestuursorgaan van Tynaarlo een procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) start om ten behoeve van het initiatief een bestemmingsplan vast te stellen;
- c) De full service supermarkten en de discount supermarkt treden daartoe tijdig in overleg met respectievelijk Tynaarlo en de gemeente Aa en Hunze.
- d) AH opteert voor een vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van in totaal ca. 2.000 m<sup>2</sup> (exclusief inpandige laad- en losruimte), oftewel ca. 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte op de Locatie.
- e) Jumbo opteert voor een vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van in totaal ca. 2.000 m<sup>2</sup> (exclusief inpandige laad- en losruimte), oftewel ca. 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte op de Locatie.

Versie Definitief

Blz. 7 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo



**JUMBO**



Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

- f) Aldi opteert voor een vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van in totaal ca. 1.800 m<sup>2</sup> (exclusief inpandige laad- en losruimte), oftewel ca. 1.240 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte op de Locatie.
- g) Partijen zullen nagaan in welke mate ze gezamenlijk bij kunnen gaan dragen aan de middelen die benodigd zijn om flankerend beleid voor de overige detailhandel in het centrum van Zuidlaren op te stellen en uit te voeren.

#### **8. Uitgangspunten voor de openbare ruimte en bebouwing**

- a) Partijen zijn zich er van bewust dat de locatie grenst aan en onderdeel is van een beschermd dorpsgezicht.
- b) Partijen realiseren zich dat de te bouwen twee supermarkten en één discounter qua verschijningsvorm moeten aansluiten op de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht.
- c) Partijen kiezen er nadrukkelijk voor om de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig in te richten.
- d) Het parkeren op de locatie wordt als gebouwde, ondergrondse parkeervoorziening uitgevoerd.
- e) Partijen onderzoeken op welke wijze de ondergrondse gebouwde parkeervoorziening zo optimaal mogelijk kan worden gerealliseerd en geëxploiteerd. Het aspect sociale veiligheid krijgt daarbij extra aandacht.

#### **9. Duur van de overeenkomst**

- a) Deze Overeenkomst gaat in op de datum van de ondertekening door Partijen en eindigt door het eerste van de volgende momenten:
  - 1. de ondertekening door Partijen van de in artikel 4 lid g bedoelde samenwerkingsovereenkomst;
  - 2. de ondertekening door één van de Partijen van een verklaring waarin zij aangeeft deze Overeenkomst te beëindigen.
- b) In het geval één van de Partijen (niet zijnde Tynaarlo) in een ondertekende verklaring aangeeft deze Overeenkomst te willen beëindigen dan treden de overige Partijen in overleg over de vraag of zij de overeenkomst wensen door te zetten, de Overeenkomst gewijzigd wensen door te zetten, dan wel wensen de Overeenkomst te beëindigen.
- c) Partijen streven er naar om in november 2017 de samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren te ondertekenen.

Versie Definitief

Blz. 8 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo





**JUMBO**



gemeente Tynaarlo

Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

**10. Mededinging**

De Supermarkten onderkennen dat hun samenwerking niet in strijd mag komen met het mededingingsrecht, zowel waar het hun onderlinge verhouding als concurrenten betreft als hun verhouding ten aanzien van de rest van (marktpartijen op) de relevante markt(en). Bij de totstandkoming en het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst als in artikel 4 lid g bedoeld zullen partijen aldus onderzoeken wat en rekening houden met hetgeen mededingingsrechtelijk is toegestaan en waar nodig maatregelen nemen die de mededinging zal beschermen.

**11. Overige bepalingen**

In situaties waarin deze overeenkomst niet voorziet vindt er overleg plaats tussen Partijen.

**12. Slotbepalingen**

- a) Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b) Het in de considerans vermelde maakt van deze Overeenkomst een integraal deel uit.
- c) Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze Overeenkomst rechten ontleen. Derden kunnen derhalve aan deze Overeenkomst, op welke wijze dan ook, geen rechten ontleen.
- d) De rechten en plichten uit deze Overeenkomst voor Partijen zijn niet overdraagbaar.

**13. Bijlagen**

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen: 1. Tekening locatie.

Aldus overeen gekomen, in viervoud opgemaakt en ondertekend.

Vries, 10 oktober 2017

<b>Albert Heijn</b> H. Hendrikse 13-10-2017	<b>Aldi</b> N. Post 12-10-2017	<b>Jumbo</b> 12-10-2017	<b>Tynaarlo</b>
---	--------------------------------------	----------------------------	-----------------

*[Handwritten signature]*  
Paraaf Albert Heijn

Versie Definitief

Blz. 9 van 10

*[Handwritten signature]*

Paraaf Aldi

*[Handwritten signature]*

Paraaf Jumbo

*[Handwritten signature]*

Paraaf Tynaarlo



**JUMBO**



Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het centrum van Zuidlaren

Bijlage 1. Tekening locatie



Uitsnede uit een sheet uit de presentatie van de denkrichting d.d. 4 juli 2017

Versie Definitief

Blz. 10 van 10

Paraaf Albert Heijn

Paraaf Aldi

Paraaf Jumbo

Paraaf Tynaarlo