



Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage[n]
-	-	Zaaknummer: 1522282	-
Behandeld door	Doorkiesnummer	Vries	
E.E. van der Wal en	0592-266805	22 februari 2024	
J. Legters			



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo  
Postbus 5  
9480 AA VRIES



gemeente Tynaarlo

Onderwerp: voortgang centrumontwikkeling Zuidlaren - uitspraak  
voorzieningenrechter AH Zuidlaren

Geachte raadsleden,

Tijdens de presentaties in de raad hebben wij aangegeven dat bij de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein met name bij de supermarktkavels rekening moet worden gehouden met juridische procedures. Dat is een veel voorkomende situatie bij dergelijke projecten, zeker daar waar het de ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed zoals supermarkten betreft. Een dergelijke kwestie (een zaak tussen AH en de gemeente Montferland (Didam) van 26 november 2021) heeft eerder geleid tot het zogenaamde Didam-arrest.

#### *Kort geding tussen Hendrikse c.s. en de gemeente Tynaarlo*

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Assen heeft op 31 januari 2024 vonnis gewezen in een door Hendrikse c.s.<sup>1</sup> aangespannen kort geding. De door de gemeente aangekondigde tender over de invulling van de voorzijde van het PBH-terrein was daar de aanleiding voor. De uitspraak van de rechter geeft duidelijkheid hoe in dit geval om te gaan met het Didam-arrest. Dit is belangrijk voor de voortgang.

De rechter heeft de gemeente bevolen om in enige tender of bij het aangaan van enige verplichting met betrekking tot de voorzijde van het PBH-terrein als voorwaarden op te nemen dat de geselecteerde partij:

- als onderdeel van de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein een permanente winkel voor Hendrikse c.s. zal realiseren op een door de gemeente in overeenstemming met Hendrikse c.s. aan te wijzen locatie op de voorzijde van dat terrein; en
- de herontwikkeling van het PBH-terrein zo faseert dat de tijdelijke winkel ongehinderd open en bereikbaar kan blijven, inclusief parkeerterrein, totdat de permanente winkel geopend zal zijn.

De voorzieningenrechter heeft de gemeente ook bevolen om binnen veertien dagen na het vonnis zakelijk en te goeder trouw naar redelijkheid en billijkheid met Hendrikse c.s. in onderhandeling te treden over de locatie van de permanente winkel van Hendrikse c.s. op de voorzijde van het PBH-terrein inclusief fasering, om daarover overeenstemming te bereiken, en om die bereikte overeenstemming vast te leggen in een overeenkomst en deze overeenkomst na te komen. Tot slot heeft de rechter de gemeente in de proceskosten en de eventuele nakosten veroordeeld.

In de kern komt het vonnis erop neer dat de rechter van oordeel is dat er een uitdrukkelijke toezegging van de gemeente is om (naast planologische medewerking) ook civielrechtelijke medewerking te verlenen aan het vestigen van een permanente Albert Heijn winkel op het PBH-terrein. De rechter vindt dat dit besloten

---

<sup>1</sup> Hendrikse c.s.: Albert Heijn Hendrikse B.V. en AHOLD Europe Real Estate & Construction B.V.

ligt in de mededeling van het college in het raadsvoorstel van 21 november 2017 en het daaropvolgende raadsbesluit. Toen de gemeente eigenaar werd van (alle grond van) het PBH-terrein, was er volgens de rechter (ook) sprake van civielrechtelijke gebondenheid aan de door de gemeente gedane toezeggingen.

Volgens de rechter heeft de gemeente niet alleen in strijd met het vertrouwensbeginsel gehandeld, door haar toezegging uit 2018 (om privaatrechtelijke medewerking te verlenen aan de permanente vestiging van een AH-winkel op het PBH-terrein) ten onrechte niet na te komen, maar de rechter oordeelt ook dat het vertrouwensbeginsel boven het gelijkheidsbeginsel gaat. Aan de vraag of Hendrikse c.s. als enige serieuze gegadigde kwalificeert (de uitzondering van het Didam-arrest), komt de rechter daarom niet toe.

#### *Keuze om niet in hoger beroep te gaan*

Het college heeft besloten om niet tegen het vonnis in hoger beroep te gaan. Een aantal overwegingen heeft tot die beslissing geleid:

- De gemeente kan verdergaan met de al voorbereide tenderprocedure. Uiteraard moet de tender aangepast worden vanwege het oordeel van de rechter. In de tender moet als nieuwe voorwaarde worden opgenomen dat op één van de supermarktkavels een permanente AH-winkel gerealiseerd wordt en dat er dusdanig gefaseerd wordt dat de tijdelijke winkel open kan blijven totdat de permanente winkel klaar is;
- Dit is de tweede rechter die van oordeel is dat er door de gemeente een toezegging gedaan is aan Hendrikse c.s. De eerste rechter die tot deze conclusie kwam, was de voorzieningenrechter in het kortgedingvonnis van 7 februari 2019, in de procedure over de (tijdelijke) huurovereenkomst. Een rechter in hoger beroep zal opnieuw alle feiten en omstandigheden wegen, maar de kans is volgens het college reëel dat de rechter dan tot dezelfde conclusie komt;
- De rechter heeft een duidelijk antwoord gegeven op de vraag of wij Hendrikse c.s. (met het oog op het gelijkheidsbeginsel uit het Didam-arrest) voorrang mochten geven op een plek op het PBH-terrein. Het is goed dat daarover nu duidelijkheid is.

Zoals we eerder hebben aangegeven blijven we rekening houden met procedures. We handelen daarbij met de zo grootst mogelijke zorgvuldigheid. Om die reden laten wij ons door ervaren juristen en een bureau gespecialiseerd in aanbestedingen en tenders ondersteunen. Het is denkbaar dat een andere partij (of partijen) een civielrechtelijke procedure start tegen de (aangepaste) tender. Dezelfde rechtbank zal zich dan over dezelfde rechtsvraag moeten gaan buigen, namelijk over de vraag of Hendrikse c.s. een toezegging heeft voor een plek op het PBH-terrein. Het valt op voorhand lastig in te schatten hoeveel tijd een eventuele volgende procedure in beslag neemt, omdat het afhangt van wat voor soort procedure er gestart wordt.

#### *Hoe nu verder?*

De omstandigheden voor de tender als gevolg van de uitspraak zijn in feite niet wezenlijk veranderd. Het tendertraject blijft ongewijzigd, wel voegen we overeenkomstig de uitspraak van de rechter voorwaarden toe. De voorwaarde voor het realiseren van twee nieuwe supermarkten op het PBH-terrein binnen de kaders van het DPO (maximaal 2 fullservice supermarkten in het centrum) blijft ongewijzigd. De toevoeging wordt, kort samengevat, dat een ontwikkelaar moet zorgen voor een permanente vestiging van AH op de voorzijde van het PBH-terrein, en dat er zo gefaseerd wordt dat de tijdelijke winkel ongehinderd open en bereikbaar kan blijven totdat de permanente winkel geopend zal zijn. Het nu voorliggende stedenbouwkundig plan blijft het kader waarbinnen de realisatie moet plaatsvinden. De uitspraak van de rechter geeft geen aanleiding om de plannen aan te passen. Daarmee blijven de door de raad vastgestelde uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan ongewijzigd.

Overeenkomstig de uitspraak heeft een eerste overleg met AH al plaatsgevonden. Dat overleg wordt binnenkort vervolgd.

De start van de tender was gepland in februari/maart '24. De verwachting is dat dit nu medio mei '24 zal zijn en is daarmee van geringe invloed op de totale planning.

De verwachting blijft dat de keuze voor een ontwikkelende partij bekend is in het voorjaar van 2025. Na de keuze voor een partij en het sluiten van een ontwikkelovereenkomst kan de besluitvorming voor het omgevingsplan starten en eind 2025 afgerond zijn. Indien er bezwaren worden ingediend volgt er dan nog een RvS-procedure.

*Tot slot*

Door de fracties van CDA en PvdA zijn vragen gesteld over deze juridische procedure en de gevolgen daarvan. Wij gaan ervan uit dat wij met deze brief een antwoord hebben gegeven op die vragen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek  
gemeentesecretaris

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

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.



## Schriftelijke vragen

### (artikel 42 Reglement van orde voor de gemeenteraad)

Schriftelijke vragen ingediend door G.F. Gerritsen, namens de PvdA fractie.

Datum: 31 januari 2024

Onderwerp: Uitspraak voorzieningenrechter Hendrikse c.s. / gemeente Tynaarlo

Geacht College,

Op 31 januari 2024 heeft de voorzieningenrechter in de Rechtbank Noord-Nederland uitspraak gedaan in het kort geding tussen Albert Heijn Hendrikse B.V en Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. enerzijds en de gemeente Tynaarlo anderzijds.

In dit vonnis heeft de voorzieningenrechter bevolen:

5.1.

*de gemeente in enige tender of bij het aangaan van enige verplichting met betrekking tot de voorzijde van het PBH-terrein als voorwaarden op te nemen dat de geselecteerde partij:*

*- als onderdeel van de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein een permanente winkel voor Hendrikse c.s. zal realiseren op een door de gemeente in overeenstemming met Hendrikse c.s. aan te wijzen locatie op de voorzijde van dat terrein en*

*- de herontwikkeling van het PBH-terrein zo faseert dat de tijdelijke winkel ongehinderd open en bereikbaar kan blijven, inclusief parkeerterrein, totdat de permanente winkel geopend zal zijn;*

5.2.

*beveelt de gemeente om binnen veertien dagen na dit vonnis zakelijk en te goeder trouw naar redelijkheid en billijkheid met Hendrikse c.s. in onderhandeling te treden over de locatie van de permanente winkel van Hendrikse c.s. op de voorzijde van het PBH-terrein inclusief fasering als bedoeld in 5.1., teneinde daarover overeenstemming te bereiken, alsmede de aldus bereikte overeenstemming vast te leggen in een overeenkomst en deze overeenkomst na te komen;*

#### **Wij hebben naar aanleiding van deze uitspraak de volgende vragen:**

1. Welke gevolgen heeft de uitspraak voor de (voortgang en uitvoering van de) door de raad genomen besluiten d.d. 31 oktober 2023 over de invulling van de voorzijde van het PBH-terrein?
2. Wat betekent de uitspraak voor de andere marktpartijen in de tenderprocedure?
3. Idem voor de voorgestane vermindering van het aantal m2 supermarktruimte elders in het winkellint die moet worden gerealiseerd door verplaatsing naar het PBH-terrein. Kan aan de voorwaarde dat geen overschrijding plaatsvindt van het beschikbare DPO nog worden voldaan?
4. Is de situatie inmiddels niet zo gecompliceerd dat dit aanleiding vormt om de raad voor te stellen terug te komen op het besluit om twee supermarkten te vestigen op de voorzijde van het PBH-terrein?

Graag zien wij van u de gemotiveerde antwoorden op onze vragen tegemoet.

Namens de fractie van de PvdA,

Met vriendelijke groet,

Erik Gerritsen, raadslid



**TYNAARLO**

Paterswolde, 4 februari 2024

College van Burgemeester en Wethouders  
Kornoeljeplein 1  
9481 AW VRIES.

Onderwerp:

Aanvullende vragen Uitspraak voorzieningenrechter Hendrikse c.s. / gemeente Tynaarlo

Geacht College,

Als ondersteuning en aanvulling op de vragen van de Partij van de Arbeid naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter Hendrikse c.s. / gemeente Tynaarlo willen we u het volgende vragen:

- Deelt het college de uitspraak van de rechtbank en zal het de bevelen van de rechtbank uit gaan voeren? Zo ja, hoe gaat het college dit per onderdeel van paragraaf 5 van de uitspraak vormgeven?
- Zo ja, hoe gaat het college dit juridisch vormgeven ten aanzien van de voorgestelde tender procedure dan wel aangepaste vorm daarvan?
- Gaat het college in hoger beroep?
- Het is meer dan aannemelijk dat andere supermarktondernemingen het niet eens zijn met de uitspraak van de rechtbank. Verwacht het college hoger beroep van deze partijen?
- Wat is naar mening van het college een aannemelijke tijd wanneer er, gelet op eigen of ander hoger beroep, daadwerkelijk een tenderprocedure voor één of meerdere supermarkten uitgeschreven kan gaan worden? Kunt u daar een planning van geven?
- Wanneer verwacht u dat er überhaupt een nieuwe supermarkt op zijn vroegst geopend zal gaan worden?
- Is er conform uitspraak al contact opgenomen met Ahold dan wel Hendrikse? Zo ja, wat zijn de uitkomsten van deze gesprek(ken)?
- Als een permanente supermarkt voor Albert Heijn op "de andere locatie" komt dan waar de Albert Heijn nu staat, wat levert dit dan voor beperkingen op in de ontwikkeling van het gehele voorterrein gelet op onder andere de beschikbaarheid van parkeermogelijkheden, gebruik als bouwterrein en de effecten op de dan wellicht in gebruik zijnde woningen?

- Hoe verhoudt zich deze uitspraak tot het “amendement 2021.26 Franke” waarin in staat dat “Het aantal beschikbare m2 supermarktruimte wat uit het winkellint verhuist naar de PBH aldaar komt te vervallen”. Met andere woorden, nu duidelijk is dat de Albert Heijn naar het PBH terrein gaat, betekent dit dat het bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan direct zal worden aangepast om de supermarktruimte op de Stationsweg 33 te verwijderen?
- Wordt het “amendement 2021.26 Franke” nog tot de letter uitgevoerd? Zo nee, vallen we dan conform dat amendement en de “motie 2021.34 Knot – Wijziging ontwikkelrichting Centrum Zuidlaren d.d. 21-12-2021” niet terug op het standpunt van de raad dat het uitgangspunt van 3 december 2019 als uitgangspunt behouden moet blijven voor verdere ontwikkeling?

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Namens de CDA fractie,

Henk Middendorp, fractievoorzitter  
Correspondentieadres: Tonckensweg 8, Paterswolde