

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 11 juli 2023

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

**26 2023_B&W_00554 Beantwoording raads vragen Veur Elkaar inzake
Welkoop pand****Samenstelling:**

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester en voorzitter; de heer Melvin Smit, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer B. Harmsma, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; de heer M.W. de Graaf, Gemeentesecretaris

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

Op 22 juni 2023 heeft de fractie van Veur Elkaar schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van het tijdspadoverzicht met betrekking tot de ontwikkeling van het Steenwijkerdiep en met name over de ontwikkelingen met de eigenaar van het voormalige pand van de Welkoop.

Het verzoek om alle documenten vanaf 19-06-2018 tot en met 16-01-2019, inclusief mails, whatappberichten, brieven en gespreksverslagen die betrekking hebben op dit dossier heeft het karakter van WOO verzoek. Als reactie op schriftelijke vragen die zijn gesteld worden enkel officiële documenten uit deze periode beschikbaar gesteld (bijlagen).

Daarnaast gaan wij in op de gestelde vragen.

Vervolg**1. Is er een contactverbod opgelegd en wat is de reden daarvan geweest ?**

Er is geen contact verbod opgelegd. Naar aanleiding van een verzoek tot bestuurlijk overleg heeft onze advocaat per mail aan de advocaat van Klaver Vastgoed gemeld: "aangezien er een procedure aanhangig is gemaakt en de zaak dus onder de rechter is en de dat de gemeente de uitkomst van de procedure afwacht, zodat er in de tussentijd geen rechtstreeks (bestuurlijk) overleg zal worden gevoerd". De betreffende procedure is inmiddels beëindigd en er is ambtelijk contact met vertegenwoordigers van Klaver Vastgoed.

2. Wat is de rechtsgeldigheid van een dergelijk contactverbod ?

Er is geen sprake van een contactverbod.

3. Is dit verbod inmiddels opgeheven ?

Zie beantwoording onder 1.

Besluit

Het college stelt de beantwoording raadsragen van de fractie van Veur Elkaar d.d. 22 juni 2023 inzake Welkoop - Steenwijkerdiep vast.

Bijlagen

1. 2023-06-22 schriftelijke vragen Veur Elkaar inzake Welkoop.pdf
2. 2018 - CONCEPT anterieure overeenkomst.pdf
3. 2019-01-07 brief van Klaver Vastgoed B.V..pdf



Steenwijk, 22-06-2023

Betreft: Schriftelijke vragen conform artikel 37 van het reglement van orde

Inzake: Welkoop – Steenwijkerdiep

Geacht college

Afgelopen week heeft u de raad een tijdspadoverzicht doen toekomen met betrekking tot de ontwikkeling van het Steenwijkerdiep en met name over de ontwikkelingen met de eigenaar van het voormalig pand Welkoop. Om een goed beeld te krijgen wat er daadwerkelijk allemaal gebeurd is wil de fractie Veur Elkaar:

- Alle documenten vanaf 19-06-2018 tot en met 16-01-2019, inclusief mails, whatsappberichten, brieven en gespreksverslagen ontvangen die betrekking hebben op dit dossier.

Daarnaast heeft de eigenaar van het voormalig Welkoop pand ons meegedeeld dat hij een contactverbod heeft opgelegd gekregen via de advocaat van de gemeente terwijl wij uit de krant vernemen dat het college de deur op een kier heeft staan om nieuwe gesprekken te gaan voeren

- Is er een contactverbod opgelegd en wat is de reden daarvan geweest?
- Wat is de rechtsgeldigheid van een dergelijk contactverbod?
- Is dit verbod inmiddels opgeheven?

Fractie Veur Elkaar

Aletta Makken

ANTERIEURE OVEREENKOMST (met zaaknummer: xxxxx)

Partijen:

1. FNS Vastgoed III B.V., gevestigd Willemskade 3, 8911 AW Leeuwarden (KvK-nummer: 01054558), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED] in de hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: "FNS" en/of "koper", en
2. de gemeente Steenwijkerland, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J.H. Bats, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, d.d. [REDACTED] nr. [REDACTED], hierna te noemen "de gemeente"

gezamenlijk hierna te noemen: "partijen"

Overwegende dat:

- reeds gedurende meerdere jaren de mogelijkheden met betrekking tot de herontwikkeling van het gebied het Gedempte Steenwijkerdiep, gelegen aan en tussen de Tukseweg en de Gedempte Turfhaven te Steenwijk (verder te noemen: "het plangebied" (zie Bijlage 1)) is onderzocht;
- de gemeente eigenaar is van het grootste deel van de in het plangebied gelegen openbare ruimte;
- Stichting Woonconcept eigenaar is van enkele locaties binnen het plangebied, namelijk de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nrs. 5991 (Gedempte Turfhaven 32), 5992 (Gedempte Turfhaven 34), 6466 (de voormalige Rijkmans-locatie), 5806 en 3226 (de voormalige Gouden Engel-locatie) en 7487, 7488 en 5589 (locatie Woldstate);
- Stichting Woonconcept op de voormalige Gouden Engel-locatie ongeveer 21 sociale huurwoningen wenst te realiseren;
- Stichting Woonconcept en de gemeente daarvoor op 10 maart 2016 een Realisatieovereenkomst hebben gesloten;
- Stichting Woonconcept op de locatie Woldstate de huidige bestemming "gemengd" wenst te wijzigen in "detailhandel, uitsluitend op de begane grond";
- Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. eigenaar is van een locatie binnen het plangebied, die bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nr. 6083 (de voormalige Edah-locatie) en 5804, ter gezamenlijke grootte van 1.700 m²;
- FNS Vastgoed III B.V. eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nrs. 2015 en 5410 waarop respectievelijk het voormalige Welkoop pand en openbare ruimte gelegen is;
- Bert Vis Beheer B.V. eigenaar is van de binnen het plangebied gelegen percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nrs. 4993 en 5880, waarop een pakhuis/berging (Gedempte Turfhaven 28) en 5 garageboxen (Steenwijkerdiep 69A) zijn gevestigd;
- een aan Jumbo gelieerde partij een supermarkt drijft aan het Steenwijkerdiep;

Paraaf FNS:

Paraaf gemeente:

- Supermarkt Vastgoed IIA B.V. eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie E, nrs. 2682, 6527, 6528, 6585 en 6726 (gesplitst in 5 appartementsrechten en voortgekomen uit: E 2069, 3036, 6538, 6539, 6587, 6586, 6594 en 6630) waarbij nr. 6527 ingericht is als openbare ruimte;
- Jumbo van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. het pand huurt op de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie E, nrs. 2682, 6527, 6528, 6585 en 6726 en dit verhuurt aan Bert Vis;
- Aldi Vastgoed B.V. eigenaar is van het appartementsrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nr. 7052, gelegen aan het Steenwijkerdiep waarin een Aldi-supermarkt gevestigd is.
- Lidl Nederland GmbH eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nrs. 7465 en 7466, gelegen aan de Tukseweg 50 waarop een Lidl supermarkt is gevestigd
- de hiervoor genoemde betrokkenen in overleg zijn getreden ten aanzien van het onderzoeken van de mogelijkheden tot het herontwikkelen en realiseren van het plangebied;
- dat uit dit onderzoek, zoals grotendeels vastgelegd in de Ontwikkelvisie met kenmerk 17045-04 d.d. 22 februari 2018 opgesteld door Adema Architecten (bijlage 2), de volgende beoogde ontwikkeling is gebleken:
 1. de Jumbo-supermarkt wordt verplaatst naar de voormalige Edah-, Rijkmans- en Welkoop-locatie en daarvoor wordt een (huur)overeenkomst gesloten tussen Jumbo Vastgoed B.V. en FNS Vastgoed III B.V.;
 2. de Aldi-supermarkt wordt verplaatst naar de huidige Jumbo-locatie;
 3. Stichting Woonconcept realiseert ongeveer 21 sociale huurwoningen op de voormalige Gouden Engel-locatie;
 4. de Lidl-supermarkt wordt uitgebreid op de huidige locatie;
 5. de gemeente zal de openbare ruimte in het plangebied (m.u.v. de parkeerplaatsen bij Lidl Nederland GmbH en FNS Vastgoed III B.V.) herinrichten en aanleggen;
- in dat kader de gemeente wenst aan te kopen van:
 - Stichting Woonconcept: de voormalige Rijkmans-locatie en de Gedempte Turfhaven 32 en 34;
 - Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.: de voormalige Edah-locatie;
 - Bert Vis beheer B.V.: Gedempte Turfhaven 28 en Steenwijkerdiep 69A;
 - in dat kader de gemeente later wenst te verkopen aan:
 - FNS Vastgoed III B.V.: de voormalige Rijkmans- en Edah-locatie;
 - Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.: ongeveer 450 m² bouwrijpe grond aan de Gedempte Turfhaven van het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie E, nr. 7051.
- in dat kader Jumbo de locatie van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. wenst aan te kopen om deze locatie vervolgens samen met de van de gemeente gekochte 450 m² bouwrijpe grond door te verkopen aan Aldi Vastgoed B.V.
- na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de herontwikkeling conform de volgende fasering zal plaatsvinden:
 - 1^e fase (de realisatie van de nieuwe Jumbo-supermarkt op de Welkoop-, Rijkmans- en Edah-locatie): de gemeente verwerft de Rijkmans- en Edah-locatie. Na de sloop van het nog aanwezige Edah-pand en de sanering van beide locaties zullen de Rijkmans- en Edah-locatie overgedragen worden aan FNS Vastgoed III B.V.

Paraaf FNS:

Paraaf gemeente

FNS Vastgoed III B.V. zal op de Welkoop-, Rijkmans- en Edah-locatie een supermarkt realiseren die door FNS verhuurd zal worden aan Jumbo. Lidl zal starten met de uitbreiding van haar supermarkt op de huidige locatie.

2^e fase (de realisatie van de nieuwe Aldi-supermarkt op de huidige Jumbo-locatie):

Voor de realisatie van de nieuwe Aldi-supermarkt levert de gemeente plm. 450 m² bouwrijpe grond gelegen naast de huidige Jumbo-locatie. Aldi sloopt en realiseert de nieuwe Aldi-supermarkt op de huidige Jumbo-locatie en de 450 m² bouwrijpe grond.

3^e fase (inrichting openbare ruimte): de gemeente verwerft de Vis- en Woonconcept-locaties aan de Gedempte Turfhaven en sloopt de daarop aanwezige opstallen. De gemeente richt de openbare ruimte in.

- FNS en de gemeente de voorwaarden waaronder zij willen participeren in de herontwikkeling in onderhavige overeenkomst willen vastleggen;
- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente pas tot besluitvorming met betrekking tot het aangaan van deze overeenkomst en de andere overeenkomsten zal overgaan indien er met en tussen de andere partijen ook overeenstemming vastgelegd is over alle overige overeenkomsten die voor de totale herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep nodig zijn;

Verklaren onder de opschortende voorwaarden dat:

- het college van burgemeester en wethouders besloten heeft deze overeenkomst aan te gaan,
- de gemeenteraad ingestemd heeft met de beoogde herontwikkeling van het plangebied, en de raad het voor de herontwikkeling benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld, en
- de raad heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen, en

als volgt te zijn overeengekomen:

DEEL I: ALGEMEEN DEEL

Artikel 1 Planologische en andere publiekrechtelijke medewerking (inspanningsverplichting)

- a. De gemeente neemt de verplichting op zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden, om zich in te spannen aan het tot stand brengen van het door FNS gevraagde vereiste planologische regime voor de door FNS van de gemeente te verwerven voormalige Rijkmans- en Edah-locatie zoals aangeven in de Overwegingen en de reeds bij FNS in eigendom zijnde voormalige Welkooplocatie, te weten een gewijzigd bestemmingsplan met o.a. de bestemming "detailhandel met de aantekening supermarkt" en "bijbehorende parkeervoorzieningen". Deze inspanningsverplichting geldt ook ten aanzien van het verlenen van de benodigde vergunningen.
- b. Partijen erkennen dat de gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst en de eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten, vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoir, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het plangebied.

Paraaf FNS:

Paraaf gemeente

- c. De gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderingswoningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbaar tekortkomen in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project. De gemeente is dan ook jegens FNS op generlei wijze aansprakelijk voor de gevolgen hiervan.
- d. FNS zal voor eigen rekening en risico een supermarkt en de daarbij behorende parkeerplaatsen ontwikkelen en realiseren op de door FNS van de gemeente te verwerven voormalige Rijkmans- en Edah-locatie zoals aangegeven in de Overwegingen en de reeds bij FNS in eigendom zijnde voormalige Welkooplocatie. De sloop, sanering en herinrichting van de voormalige Welkoop-locatie zal door en voor rekening van FNS verricht worden.
- e. FNS neemt de verplichting op zich om binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag voor de voor de realisatie van (de uitbreiding van) de supermarkt benodigde (omgevings)vergunning(en) op adequate wijze bij de gemeente in te dienen conform de gebruikelijke eisen/voorwaarden die daaraan gesteld worden.

Artikel 2 Planschade

- a. De gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen op eventuele verzoeken om planschadevergoedingen ex artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente zal verzoeker FNS schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1. e.v. Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door FNS ingediende verzoek ten behoeve van de bestemming "detailhandel met de aantekening supermarkt" op de door FNS van de gemeente te verwerven voormalige Rijkmans – en Edah-locatie zoals in de Overwegingen is aangegeven en de reeds bij FNS in eigendom zijnde voormalige Welkooplocatie, wordt vastgesteld door de gemeente en onherroepelijk is geworden.
- b. FNS verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1.e.v. van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de door FNS gevraagde planologische maatregel ten behoeve van dit project, zoals deze naar aanleiding van het door FNS ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en onherroepelijk is geworden.
- c. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in lid b bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan FNS meedelen. Ter uitvoering van het in lid b bepaalde verplicht FNS zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen 6 weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening NL19BNGH 028.50.92.421 ten name van de gemeente Steenwijkerland o.v.v. Planschadekosten FNS Vastgoed III B.V. Gedempte Steenwijkerdiep te Steenwijk.

Paraaf FNS

Paraaf gemeente

- d. Indien FNS het in lid b bedoelde planschadebedrag niet overeenkomstig het tijdstip als bedoeld in lid c heeft overgemaakt is de verzoeker in verzuim en is hij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat een ingebrekestelling vereist is, aan de gemeente, onverminderd en boven de door hem te betalen planschadebedrag, een rentevergoeding te vermeerderen met omzetbelasting verschuldigd, berekend naar een percentage dat gelijk is aan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage (voor niet-handelstransacties), gerekend vanaf het moment dat de uiterste termijn is overschreden tot het moment dat het in lid b bedoelde planschadebedrag daadwerkelijk aan de gemeente is overgemaakt.
- e. De vaststelling van de eventuele planschadevergoeding wordt overeenkomstig de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening gemeente Steenwijkerland 2008" (zie Bijlage 3) gedaan waarbij FNS in de gelegenheid gesteld wordt om haar zienswijze op het advies te geven.
- f. de gemeente zal voor haar rekening een planschaderisico-analyse laten verrichten (Bijlage 4).
- g. Het bepaalde in dit artikel blijft onverkort van kracht ongeacht het feit of Deel II uitvoering vindt.

Artikel 3 Hoofdelijk

Indien in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke - en/of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien, welke verplichtingen ten opzichte van de gemeente steeds ondeelbaar zijn.

Artikel 4 Geschillenregeling en toepasselijk recht

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mogen ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde Rechtbank.

Op deze overeenkomst en de eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 5 Boetebepaling.

- a. Bij overtreding, niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de wanpresterende partij of diens rechtsopvolger(s), na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn en indien nakoming binnen deze termijn uit is gebleven, ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,-, maar tenminste € 500,00 voor elke wanprestatie, tenzij op de betreffende overtreding, niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De schriftelijke ingebrekestelling dient te geschieden met inachtneming van een redelijke termijn van tenminste vier weken.

Paraaf FNS

Paraaf gemeente

- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de overeenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden alsnog nakoming, herstel, verandering of verwijdering te vorderen van hetgeen in afwijking van deze overeenkomst is geschied of nagelaten. Naast de boete kan – ook in geval van afzonderlijke boeteregelingen – steeds vergoeding van de schade, kosten en rente worden gevraagd.
- d. Door de inroeping van een boetebeding wordt de ontbindingsbevoegdheid in de zin van artikel 6:265 e.v. BW niet beïnvloed.
- e. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 25 van deze overeenkomst van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.
- f. In deze overeenkomst wordt met (wettelijke) rente bedoeld wettelijke rente voor niet-handelstransacties.

Artikel 6 Termijnen.

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 7 Overdracht contractpositie

Indien en voorzover een partij haar rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zij de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij. De andere partij is bevoegd om aan het verlenen van zijn toestemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen. De toestemming zal niet op onredelijke gronden geweigerd mogen worden.

Artikel 8 Communicatie

Partijen zullen in onderling overleg de communicatie naar derden verrichten.

Artikel 9 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening ervan en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst hebben voldaan.
- b. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan (waaronder begrepen: ongeoorloofde staatssteun, sterk gewijzigde marktomstandigheden of de RO/vergunning-procedure) welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt, treden de partijen in overleg.
- c. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de overeenkomst, door het enkele feit dat FNS haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of executoriaal beslag op (een deel van) zijn vermogen gelegd is alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren. De overeenkomst eindigt dan met ingang van de datum waarop FNS respectievelijk haar faillissement aanvraagt, waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard, waarop zij

Paraaf FNS

Paraaf gemeente

een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend, waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden, waarop FNS op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of executoriaal beslag op (een deel van) zijn vermogen gelegd is. Aan zodanige beëindiging zal FNS geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

- d. Indien niet uiterlijk op 1 januari 2023 alle opschortende voorwaarden zoals in Deel II omschreven zijn vervuld, dan zal deze overeenkomst komen te vervallen met uitzondering van het bepaalde in Deel I.

Paraaf FNS

paraaf gemeente

DEEL II VERKOOP EN LEVERING

onder de opschortende voorwaarden dat:

- het bestemmingsplan "Gedempte Steenwijkerdiep 2018" onherroepelijk is geworden,
- FNS de voor de realisatie van de beoogde supermarkt benodigde onherroepelijke (omgevings-)vergunning heeft verkregen;
- de in artikel 10 omschreven gronden door de gemeente in eigendom verworven zijn, en
- de in artikel 10 omschreven gronden bouwrijp zijn gemaakt, en
- FNS een huurovereenkomst met Jumbo heeft gesloten voor de verhuur van de o.a. op de in artikel 10 genoemde gronden te realiseren supermarkt.

Artikel 10: De percelen en de koopprijs

De gemeente verkoopt aan FNS, die verklaart te kopen:

- 2 bouwrijpe percelen, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nrs. 6083 en 5804, ter gezamenlijke grootte van 1.700 m², verder te noemen: "de voormalige Edah-locatie",
- een perceel bouwrijpe grond, kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie E, nr. 6466, ter grootte van 3.123 m², verder te noemen: "de voormalige Rijkmans-locatie", met een (gezamenlijke) oppervlakte van 4.823 m² groot, zoals dit is aangegeven op de verkooptekening (bijlage 5) bestemd voor de realisatie van een supermarkt en parkeerplaatsen, tegen een koopsom van [REDACTED] excl. BTW en k.k (zegge: [REDACTED] vermeerderd met de over de koopprijs verschuldigde omzetbelasting en kosten koper) verder gezamenlijk te noemen: "de onroerende zaak" of "het gekochte".

Artikel 11: Overdracht en levering

Ondertekening van de notariële akten van levering zal gelijktijdig plaatsvinden binnen 4 weken nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notariële akten voor dit deel van de overeenkomst zullen worden verleden door een door de FNS aan te wijzen notaris, te weten: Notaris mr. [REDACTED] Noorderhaven 62, 8861 AP Harlingen.

Artikel 12: Betaling Koopprijs en exploitatiebijdrage

De koopsom en de eventueel over de koopsom verschuldigde belasting en kosten koper zullen uiterlijk op de dag van levering door FNS zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.

Artikel 13: Aflevering

De aflevering (feitelijke levering) van de voormalige Edah-locatie en de voormalige Rijkmans-locatie en de aanvaarding in eigen gebruik en genot daarvan door FNS vindt plaats bij de levering. Vanaf de aflevering is de onroerende zaak voor rekening en risico van FNS. Het is de gemeente niet toegestaan de onroerende zaak zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van FNS, die daaraan voorwaarden kan verbinden, aan derden in gebruik te geven, te verhuren of te verpachten.

Paraaf FNS

paraaf gemeente

Artikel 14: Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

- a. De gemeente is verplicht eigendom te leveren, die:
1. onvoorwaardelijk is;
 2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 3. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 4. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 5. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

Partijen dragen over op basis van wat uit de laatste akte(n) blijkt, met andere woorden met alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/ of afzonderlijke akte(n). Met dien verstande dat partijen niet in staan voor de afwezigheid van haar - niet bekende kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, kettingbedingen en overige bijzondere lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen ter zake van het verkochte

De voormalige Edah-locatie is bezwaard met erfdienstbaarheden ten behoeve van een uitweg en de aanwezigheid van ramen en een beding dat het uitoefenen van een garagebedrijf niet toestaat (zie bijlagen 6 en 7 : akten van levering (Hyp4: 6492/63) en (Hyp4:51449/171)).

- b. De voormalige Edah- en Rijksmanslocatie worden bouwrijp geleverd en worden aanvaard in de feitelijke staat waarin deze zich ten tijde van de levering bevinden zoals omschreven in artikel 1.4 lid e van de AV, geschikt voor het beoogde gebruik zijnde detailhandel met aantekening supermarkt en vrij van kabels en leidingen.
- c. Indien de hiervoor vermelde grootte van onroerende zaak en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontfangen de gemeente noch FNS daaraan rechten.

Artikel 15: Lasten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de voormalige Edah-locatie en de voormalige Rijkmans-locatie, zijn voor rekening van FNS.

Alle lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte van levering voor rekening van FNS.

Paraaf FNS

Paraaf gemeente

Artikel 16: Verklaring

De gemeente verklaart met betrekking tot de door haar te leveren onroerende zaak dat:

- a. zij bevoegd is tot verkoop en levering van de te leveren onroerende zaak;
- b. de onroerende zaak geheel vrij van huur, pacht en/of gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd wordt overgedragen. De onroerende zaak is dan evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. de onroerende zaak niet betrokken is in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen; er geen sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. de verschenen termijnen van de op onroerende zaak gebruikelijk rustende zakelijke lasten voldaan zijn;
- f. er tot op de dag van het totstandkomen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- g. de onroerende zaak niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- h. de onroerende zaak niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 en is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- i. Ten aanzien van de onroerende zaak zijn door de overheid geen beschikkingen of bevelen gegeven in de zin van de Wet Bodembescherming;
- j. Voor zover bekend in de onroerende zaak geen ondergrondse tank aanwezig is voor het opslaan van vloeistoffen in de zin van het Besluit opslag ondergrondse tanks (BOOT).
- k. In artikel 1.11 lid f van de AV moet voor "Bouwstoffenbesluit" "Besluit Bodemkwaliteit" gelezen worden.
- l. er geen beperkingen bekend zijn als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen;
- m. ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

Artikel 17: Informatieplicht van de verkoper, onderzoeksplicht koper.

De verkoper staat er voor in, aan de koper met betrekking tot onroerende zaak die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen. De koper heeft het recht onroerende zaak voor de aflevering te inspecteren.

Paraaf FNS

paraaf gemeente

Artikel 18: Milieubepaling

- a. In het kader van de aankoop en sloop van het Edah-pand heeft in opdracht van de gemeente een asbestinventarisatie type A destructief plaatsgevonden. Uit "Asbestinventarisatie Type A destructief (inclusief inkadering asbestverontreiniging) conform SC 540 RPS / 1604471A00 Winkelpand voormalige EDAH Steenwijkerdiep 8 8331 LS Steenwijk d.d. 17 augustus 2016" (bijlage 8) door RPS advies- en ingenieursbureau bv blijkt dat er "verdachte materialen" zijn gevonden. Dit asbest is door Jumbo verwijderd.
- b. In het kader van de aankoop en sloop van het Edah-pand heeft in opdracht van de gemeente een nader bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit "Nader bodemonderzoek Tukseweg 8 te Steenwijk, projectnummer 162271/HO d.d. 6 september 2016" (bijlage 9) door Mateboer Milieutechniek B.V. blijkt dat er sprake is van verontreiniging die niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.
- c. Ten aanzien van de milieu hygiënische kwaliteit van de Rijkmans-locatie is door Mateboer Milieutechniek B.V. onderzoek verricht. Uit "Verkennd-, actualiserend en nader bodemonderzoek inclusief asbest Tukseweg 17-25 te Steenwijk, projectnummer 172268/HO d.d. 8 september 2017" blijkt dat er sprake is van verontreiniging (zie Bijlage 10).
- d. Het Edah-pand zal door en voor rekening van de gemeente worden gesloopt.
- e. De gemeente zal de voormalige Edah- en Rijkmans-locatie voor haar rekening saneren op een zodanige wijze dat deze locaties daarna geschikt zijn voor het beoogde gebruik, te weten: detailhandel met de aanduiding supermarkt en parkeerplaatsen.
- f. Van verontreiniging is sprake, wanneer zich op en/of in de gekochte grond hogere concentraties van stoffen bevinden die gevaarlijk en/of niet aanvaardbaar worden geacht uit het oogpunt van de volksgezondheid en/of het milieu, dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de wetenschap en de referentiewaarden in het kader van de Wet Bodembescherming, en deze stoffen gesaneerd zouden moeten worden bij het beoogde gebruik.
- g. De gemeente verklaart dat voor zover aan haar bekend er in het verkochte geen ondergrondse tanks voor opslag van vloeistoffen (zoals bijvoorbeeld huisbrandolie of diesel) aanwezig zijn.

Artikel 19: Toepasselijkheid bepalingen Algemene verkoopvoorwaarden

Op dit deel van de overeenkomst zijn van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Steenwijkerland, zoals vastgesteld op 8 mei 2007 (verdere te noemen: AV zie Bijlage 11), van toepassing het gehele hoofdstuk 1 (met uitzondering van artikelen 1.4 leden a t/m d, 1.5 t/m 1.10, 1.12, 1.13, 1.14, 1.16, 1.20 t/m 1.25). De artikelen 2.1 en 2.5 van hoofdstuk 2 zijn wel van toepassing. In de AV moet voor "koper" "FNS" en voor "onroerende zaak/het gekochte" "de voormalige Edah-locatie en de voormalige Rijkmans-locatie" gelezen worden.

Mitsdien zijn deze voorwaarden onverbrekelijk deel van deze overeenkomst, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken, dan wel ter aanvulling op deze AV bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. FNS verklaart een exemplaar van deze AV te hebben ontvangen. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen de bepalingen die in de verkoopovereenkomst zijn omschreven en bepalingen uit de AV prevaleren de bepalingen uit de verkoopovereenkomst.

Paraaf FNS

Paraaf gemeente

Artikel 20: Kadastrale inmeting

Beide partijen zullen gezamenlijk, samen met de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers, de aanwijzing van kadastrale grenzen ten behoeve van kadastrale inmeting te doen.

Artikel 21: Maatregelen tijdens de bouw.

- a. FNS is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer.
- b. FNS is verplicht om alle schade welke door de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer door hem en/of de door hem ingeschakelde derde(n) wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen (zoals trottoir, berm, rijweg en riolering) te vergoeden en/of voor eigen rekening zelf te (laten) herstellen e.e.a. ter goedkeuring van de gemeente. Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar billijkheid door partijen vastgesteld. Ingeval hierover niet tot overeenstemming kan worden gekomen zal middels bindend advies de hoogte van de schadevergoeding worden vastgesteld middels een door partijen gezamenlijk te benoemen bindend adviseur.
- c. Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient FNS zich van de exacte locatie van de nutsvoorzieningen, riolering en ontsluiting te vergewissen. Klaver is daarom verplicht tijdig contact op te nemen met de gemeente en de openbare nutsbedrijven onder meer over het van toepassing zijnde rioolsysteem (al dan niet gescheiden, boven- of ondergronds).
- d. Opslag van grond en/of bouw – en sloopafval dient overeenkomstig het bepaalde in de omgevingsvergunning plaats te vinden. De kosten van opslag en/of afvoer van grond en/of bouw- en sloopafval zijn voor rekening van FNS.
- e. FNS is verplicht afdoende maatregelen te nemen die schade voorkomen aan (eigendommen van) derden en is zelf geheel aansprakelijk voor die schade.

Artikel 22: Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- a. De artikelen 1.2, 1.15, 1.18 en 1.19 van de AV worden als kwalitatieve verplichtingen aangemerkt zoals in artikel 1.18 van de AV omschreven, en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard.
- b. De in het vorige lid genoemde artikelen, de artikelen 1.17, 2.1 en 2.5 van de AV, en de artikelen 3, 4, 5 en 21 (maatregelen bouw) van dit deel van de overeenkomst zullen (tevens) uitdrukkelijk door FNS als kettingbeding, zoals in artikel 1.17 van de AV omschreven, worden aanvaard en als zodanig bij de eigendomsoverdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte alsmede bij het verlenen daarop van een zakelijk recht niet zijnde een recht van hypotheek aan de rechtopvolger(s) onder bijzondere titel en gebruiker(s) worden opgelegd.
FNS verbindt zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van rechtsoptolger(s) onder bijzondere titel en gebruiker(s), dat ook deze de verplichtingen in de hierboven genoemde artikelen, als de verplichting om deze verplichting door te geven, zal opleggen aan diens rechtsoptolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Deze verplichtingen zullen worden ingeschreven in de Openbare Registers.

Paraaf FNS

Paraaf gemeente

Artikel 23: Aanleg openbare ruimte

De gemeente zal de openbare ruimte in het plangebied voor haar rekening inrichten behalve op de locaties die reeds in eigendom zijn van FNS en Lidl Nederland GmbH of die zij in eigendom zullen verkrijgen en behouden.

De gemeente baseert zich daarbij op de LIOR 2017 (Leidraad inrichting openbare ruimte 2017). FNS legt voor eigen rekening en risico zelf parkeerplaatsen c.a. aan op de voormalige Welkoop-, en Rijkmans-locatie. Deze parkeerplaatsen c.a. worden openbaar toegankelijk en niet uitsluitend toegankelijk voor bezoekers van de te realiseren supermarkt.

De gemeente treedt in overleg met FNS over het herinrichten van de openbare ruimte in het plangebied waarbij o.a. afspraken gemaakt en vastgelegd moeten worden met als doel de bereikbaarheid van de betrokken partijen zo optimaal mogelijk te houden.

Artikel 24: Parkeerregime

Het geldende parkeerregime in het plangebied, zijnde blauwe zone, zal in overeenstemming zijn met het parkeerregime dat geldt aan de Woldpoort en in de parkeergarage Prinsenhoven. Een eventuele wijziging van het parkeerbeleid zal in nader overleg tussen Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V., Aldi Vastgoed B.V., Lidl Nederland GmbH, FNS en de gemeente vastgesteld worden.

Paraaf FNS

Paraaf gemeente

Artikel 25 Slotbepaling en Bijlagen

- a. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. Partijen zullen zich er voor inspannen, dat de noodzakelijke medewerking van hogere organen voor de goedkeuring en realisering van het plan, zo spoedig mogelijk wordt verkregen.
- c. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming, indien door partijen geparafeerd. Indien de inhoud van de bijlagen en de inhoud van deze overeenkomst niet overeenstemmen, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst boven de inhoud van de bijlagen van deze overeenkomst. Zij worden daartoe door partijen als bij de overeenkomst behorend gewaarmerkt.

Bijlagen:

1. situatietekening plangebied;
2. Ontwikkelvisie met kenmerk 17045-04 d.d. 22 februari 2018 door Adema Architecten
3. Planschadeverordening
4. Planschaderisico-analyse
5. verkooptekening voormalige Edah-locatie en voormalige Rijkmans-locatie;
6. akte van levering d.d. 15 december 1989 (Hyp4: 6492/63)
7. akte van levering d.d. 8 januari 2007 (Hyp4: 51449/171)
8. Asbestinventarisatie Type A destructief (inclusief inkadering asbestverontreiniging) conform SC 540 RPS / 1604471A00 Winkelpand voormalige EDAH Steenwijkerdiep 8 8331 LS Steenwijk d.d. 17 augustus 2016;
9. Nader bodemonderzoek Tukseweg 8 te Steenwijk, projectnummer 162271/HO d.d. 6 september 2016;
10. Verkennend-, actualiserend en nader bodemonderzoek inclusief asbest Tukseweg 17-25 te Steenwijk, projectnummer 172268/HO d.d. 8 september 2017
11. algemene verkoopvoorwaarden gemeente Steenwijkerland;
12. evaluatierapport bodemsanering

Aldus overeengekomen

te op te Steenwijk op.....

 J.H. Bats



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

7 januari 2019

Betreft: gebiedsontwikkeling Tukseweg / Gedempte Steenwijkerdiep te Steenwijk.

Geacht College,

In 2013 is op verzoek van uw gemeente contact opgenomen met WoonConcept in Meppel. De reden hiervoor was om te onderzoeken of een samenwerking mogelijk was voor een ontwikkeling van het perceel van WoonConcept aan de Tukseweg / Gedempte Steenwijkerdiep in Steenwijk, dit in combinatie met het perceel waarop het voormalige Welkoopdorp staat dat in eigendom is bij onze vennootschap FNS Vastgoed III BV. [REDACTED] en ondergetekende hebben een aantal zeer constructieve gesprekken gevoerd met [REDACTED] van WoonConcept.

Nadien heeft er veelvuldig overleg plaats gevonden met meerdere partijen. Overeengekomen werd met uw gemeente dat de grond van WoonConcept aan uw gemeente zal worden geleverd en door uw gemeente zal worden door geleverd aan onze vennootschap.

Nadat de grond van WoonConcept door uw gemeente aan onze vennootschap zal zijn geleverd, zal in opdracht van onze vennootschap worden gestart met de realisatie van een ontwikkeling die door onze vennootschap zal worden verhuurd.

Het uitgangspunt is altijd geweest dat het te realiseren gebouw in eigendom blijft bij onze vennootschap en zal worden verhuurd aan een gebruiker.

Er werden gesprekken gestart met Lidl om een hier te realiseren supermarkt te verhuren aan Lidl. Lidl huurt een aantal supermarkten van onze vennootschappen. Lidl stelde zich na enige tijd op het standpunt – dit geheel strijdig met het uitgangspunt bij de start van de gesprekken - dat de grond van WoonConcept rechtstreeks aan Lidl geleverd moest worden en het voormalige Welkoopdorp ook aan Lidl verkocht moest worden. Het resultaat hiervan was dat er met Lidl niet tot overeenstemming werd gekomen.

In mei 2017 heb ik een bespreking gehad met [REDACTED] van Jumbo Supermarkten B.V. over de mogelijkheid dat Jumbo Supermarkten B.V. het te realiseren gebouw zou kunnen huren. In het najaar van 2017 was er over alle relevante punten overeenstemming met Jumbo.

In het afgelopen jaar zijn deze punten verder uit onderhandeld en vastgelegd in een concept huur-overeenkomst die sinds begin oktober j.l. bij de Jumbo organisatie ter ondertekening ligt. In een brief van Jumbo Supermarkten B.V. van 21 december j.l. geven zij plotsklaps aan de onderhandelingen over de huurvoorwaarden met onze vennootschap te stoppen. Over de feitelijke gang van zaken verwijs ik verwijs ik naar mijn brief van 3 januari j.l. aan Jumbo Supermarkten B.V. waarbij een kopie aan u werd verzonden.

-1-

Klaver Vastgoed BV
Postbus 3521
4800 DM Breda

Telefoon: 0517 41 70 70
E-mail: info@klavervastgoed.eu
Website: www.klavervastgoed.eu

IBAN: NL28ABNA 0643 074 554 BIC: ABNANL2A
BTW: NL807.12.571.B01
KvK: 39069709



Tot onze grote verbazing ontving [REDACTED] die de belangen van onze vennootschap behartigt, op 27 december j.l. een mail van [REDACTED] van Aldi met hierin eisen die volstrekt onredelijk en onuitvoerbaar zijn en waar niet aan kan worden voldaan. Wij begrepen dat u over een kopie van deze mail met bijlagen beschikt. De mail van [REDACTED] voorspelt weinig goeds.

Door de opstelling van eerst Lidl en hierna Jumbo is er 3 tot 4 jaar aan vertraging ontstaan en zeer veel tijd verloren.

Onze conclusie is dat er te veel partijen betrokken waren bij de ontwikkeling. Als gevolg hiervan zijn er helaas tot op heden geen concrete resultaten geboekt. Elke partij heeft zijn eigen belang en wil hier aan vast houden. Het lijkt ons zinvol de zaken te evalueren en een nieuw ontwikkelingsteam vast te stellen waarvan alleen uw gemeente en onze vennootschap deel zullen uit maken.

Ons voorstel is dat de contacten met WoonConcept door uw gemeente zullen worden behartigd en de contacten met de toekomstige gebruikers van de te realiseren ontwikkeling door [REDACTED] namens onze vennootschap zullen worden onderhouden. Dit zal een zeer positief effect hebben op de haalbaarheid en snelheid van de ontwikkeling.

Een gebiedsontwikkeling zou eventueel gerealiseerd kunnen worden zonder de inbreng van het voormalige EDAH pand. Dit is afhankelijk van eventueel gemaakte afspraken tussen uw gemeente en Jumbo. Als dit pand gehandhaafd zal blijven, kan Action zich hier in vestigen. In het verleden heeft Action aangegeven graag een winkel in dit pand te willen exploiteren.

De contacten met supermarkten om zich in de nieuwe ontwikkeling te vestigen zijn tot op heden zeer teleurstellend geweest. Het zou een optie kunnen zijn bij de ontwikkeling uit te gaan van een geheel andere invulling.

Op het perceel van WoonConcept en de locatie van het voormalige Welkoop pand kan een fraaie ontwikkeling worden gerealiseerd met appartementen die verhuurd kunnen worden aan senioren. Dit eventueel in combinatie met zorgvoorzieningen

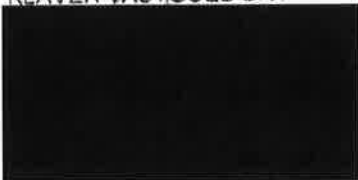
Qua architectuur gaan onze gedachten hierbij uit naar een zeer hoog niveau, dit met een uitstraling als het gebouw Woldpoort of zo mogelijk kwalitatief nog hoger.

Omdat de beleggingen van mijn vennootschappen nagenoeg geheel betrekking hebben op circa 20.000 m2 winkelruimte die in hoofzaak zijn verhuurd aan supermarkten, gaat mijn voorkeur uit oopunt van risicospreiding er naar uit om te investeren in woningen op een centrumlocatie in een stad met een sterke regio functie als Steenwijk.

Via de media krijg ik signalen dat er vanuit de samenleving enige druk ontstaat om snel te starten met een ontwikkeling van het gebied waarvan het voormalige Welkoop pand deel uitmaakt.

Daarom ben ik bereid om bij de aanpassing van de met uw gemeente gemaakte afspraken van gedachten te wisselen om het voormalige Welkoop pand op korte termijn te slopen zodat er een signaal aan de samenleving kan worden afgegeven dat er serieus aan de ontwikkelingsplannen wordt gewerkt.

Met vriendelijke groet,
KLAVER VASTGOED B.V.



-2-

Klaver Vastgoed BV
Postbus 3521
4800 DM Breda

Telefoon: 0517 41 70 70
E-mail: info@klavervastgoed.eu
Website: www.klavervastgoed.eu

IBAN: NL25ABNA 0643 074 554 BIC: ABNANL2A
BTW: NL827 12571.B01
KvK: 39069709

