

# Feitenrelaas ontwikkeling winkelcentrum 't Harde 2001 – 2016



## Feitenoverzicht Winkelcentrum 't Harde 2001 –febr. 2016

2001	<p>Op 22 februari 2001 stelde de gemeenteraad een krediet beschikbaar ten behoeve van een onderzoek naar het functioneren van en de toekomstmogelijkheden voor winkelvoorzieningen in de kernen Doornspijk, Elburg en 't Harde. De Kamer van Koophandel voor Veluwe en Twente, de Rabobank Nunspeet-Elburg en de plaatselijke ondernemersverenigingen stelden eveneens een bedrag beschikbaar om dit onderzoek te laten uitvoeren. Aan <b>MKB Reva B.V.</b> werd opdracht verleend dit onderzoek op te stellen. In juli 2001 bracht MKB Reva haar rapport uit. Na presentatie aan en bespreking met de diverse belanghebbende partijen – waaronder Ondernemersvereniging 't Harde - werd het rapport op 6 december 2001 in de commissie VRO besproken.</p> <p style="text-align: center;">≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈</p> <p>Bij brief van 17 juli 2001 verzocht Salverda B.V. namens de heer R. Docter, in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een plan om op <b>de locatie Sportlaan 27/27a</b>, ter vervanging van de op dat moment op deze locatie aanwezige woning/winkel/bakkerij, een wooncomplex met 19 appartementen in drie bouwlagen te realiseren. Deze locatie was opgenomen in het toenmalige bestemmingsplan "Winkelcentrum 't Harde 1970". In oktober 2001 oordeelde het college dit plan niet-acceptabel, vooral vanwege een negatieve beoordeling door de welstand (te hoog, te massaal voor deze locatie, te dicht op de bestaande woningen). Salverda/Docter trok daarop dit bouwplan in.</p>
2002	<p>Op 24 januari 2002 besloot de raad in te stemmen met de conclusies en aanbevelingen in het MKB Reva rapport.</p> <p>In het rapport werd voor wat betreft de kern 't Harde geadviseerd te kiezen voor het thema van de drie C's: Compact, Compleet en Comfortabel.</p> <p>Op basis van dit thema werden in het rapport op de volgende punten aanbevelingen gedaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verbeteren en onderhouden openbare verlichting;</li> <li>- betere commerciële uitstraling panden;</li> <li>- vergroten herkenbaarheid en eenheid winkelgebied;</li> <li>- betere routing winkelcentrum en parkeergelegenheden;</li> <li>- verwijzing naar winkelgebied bij A28 en Eperweg;</li> <li>- goede oversteekplaatsen Eperweg;</li> <li>- herontwikkeling en uitbreiding gedeelte winkelcentrum;</li> <li>- vorming werkgroep commerciële voorzieningen.</li> </ul> <p>In het betreffende raadsvoorstel werd aangegeven dat de aanbeveling om een gedeelte van het winkelcentrum te herontwikkelen, zal worden onderzocht in het kader van de in voorbereiding zijnde integrale herziening van het bestemmingsplan "'t Harde".</p> <p>Tussen de gemeente en vertegenwoordigers van het bestuur van Ondernemersvereniging 't Harde werden besprekingen gevoerd over de wijze waarop uitvoering kon worden gegeven aan de adviezen van MKB Reva. In die tijd kwam de <b>Stichting MKB Vastgoed Initiatief</b> in beeld. Deze stichting had destijds het initiatief genomen om zelfstandige ondernemers, gemeenten, investeerders en projectontwikkelaars te helpen bij het (her)ontwikkelen en verkrijgen van passende huisvesting voor mkb-ondernemers op goede locaties.</p> <p>Op 26 maart 2002 vond een bijeenkomst plaats waarbij door Stichting MKB Vastgoed Initiatief voorlichting werd gegeven aan alle ondernemers en vastgoedeigenaren in het winkelcentrum</p>

	<p>Het college verleende de Stichting MKB Vastgoed Initiatief opdracht een <b>haalbaarheidsstudie</b> uit te voeren naar de mogelijkheden van het (her)ontwikkelen van het winkelcentrum 't Harde.</p> <p>Deze haalbaarheidsstudie werd op 9 december 2002 door MKB Vastgoed Initiatief aan de portefeuillehouder en vertegenwoordigers van de Ondernemersvereniging 't Harde gepresenteerd.</p> <p style="text-align: center;">≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈</p> <p>Door Salverda/Docter werd voor de <b>locatie Sportlaan 27/27a</b> een nieuw plan voorgesteld. Dit plan voorzag in de bouw van 8 patiowoningen. Ook dit plan werd niet acceptabel geacht. Vervolgens werd een plan voorgesteld waarin de bibliotheek in combinatie met 6 appartementen was opgenomen en waarbij de bestaande fietsenzaak en de bestaande woning werden gehandhaafd. Ook dit ontwerp werd afgekeurd. Met Salverda/Docter werd afgesproken dat in opdracht van de gemeente de stedenbouwkundige in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan voor de kern 't Harde, ruimtelijke uitgangspunten zal opstellen voor de invulling van de locatie. Deze ruimtelijke uitgangspunten zouden de leidraad moeten vormen voor de herontwikkeling van de locatie.</p>
2003	<p>Op 21 januari 2003 verleende het college naar aanleiding van de door Stichting MKB Vastgoed Initiatief opgestelde haalbaarheidsstudie, het projectenbureau van de Stichting MKB Vastgoed Initiatief, <b>MKB Vastgoed Plan B.V.</b>, opdracht de herontwikkeling van het winkelcentrum nader uit te werken in een <b>conceptplan</b> waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden. Wegens gebrek aan knowhow en ambtelijke capaciteit kon de gemeente dit project niet zelf oppakken. Afsproken werd dat MKB voor het ontwikkelen van het plan als zodanig geen kosten in rekening zou brengen. Daarbij gold wel de voorwaarde dat wanneer de benodigde financiële middelen konden worden gevonden, MKB Vastgoed Plan B.V., in combinatie met een gezamenlijk te selecteren aannemer of ontwikkelaar, voor de uitvoering van het plan zou zorgdragen. De uitwerking van het project zou worden begeleid door een begeleidingscommissie onder de naam "<b>klankbordgroep herontwikkeling Winkelcentrum 't Harde</b>", bestaande uit: de wethouder EZ van de gemeente Elburg (voorzitter), twee beleidsmedewerkers van de gemeente Elburg, twee vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging, een vertegenwoordiger van de KvK en een vertegenwoordiger van MKB Nederland.</p> <p>Op 17 maart 2003 werd een informatiebijeenkomst "over de voortgang van het proces" gehouden voor alle eigenaren van panden in het winkelcentrum en voor alle detaillisten in de kern 't Harde. Door MKB werd tijdens deze bijeenkomst een toelichting op de conceptplannen gepresenteerd.</p> <p>In het kader van de verleende opdracht voerde MKB gesprekken / onderhandelingen met diverse vastgoedeigenaren in het gebied, waaronder Boni (eigenaar van het voormalige postkantoor), fam. Van de Weg en fam. Buitenhuis (elk eigenaar van een deel van het Boni pand) en dhr. Haklander (eigenaar boekhandel Marsman). Door het college werd met het bibliotheekbestuur gesproken over eventuele verplaatsing van de bibliotheek. Het bibliotheekbestuur verklaarde geen bezwaar te hebben tegen een eventuele verplaatsing.</p> <p style="text-align: center;">≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈</p> <p>Op 18 maart 2003 stemde het college is met de notitie "Randvoorwaarden ontwikkeling locatie Sportlaan 't Harde". Deze notitie bevat de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor het door de initiatiefnemer realiseren van een bouwplan voor <b>de locatie Sportlaan 27/27a</b>. De notitie voorzag in een complex van 8 appartementen met op de begane grond aan het winkelcentrum gelieerde voorzieningen. Dit plan zou een aanzet kunnen vormen voor de</p>

	<p>revitalisering van het winkelcentrum overeenkomstig het MKB-rapport. Het was de bedoeling deze notitie ter bespreking voor te leggen aan de commissie Openbare Ruimte, maar dit werd uitgesteld omdat de initiatiefnemer uitvoeringsproblemen voorzag. Diverse gesprekken met de initiatiefnemer hebben geleid tot een aanpassing van de notitie. De aangepaste notitie ging uit van 10 appartementen. Op 28 oktober 2003 stemde het college in met de aangepaste notitie. De notitie werd op 2 december 2003 in de commissie Openbare Ruimte besproken. Door de commissie werd een aantal opmerkingen gemaakt, onder meer over de massa van het gebouw, de verkeersaspecten en planschade. Naar aanleiding van deze opmerkingen werden diverse gesprekken met de initiatiefnemer gevoerd.</p>
2004	<p>Op 15 april 2004 liet MKB Vastgoedplan in een overleg met de gemeente weten dat er sprake is van een geraamd tekort van € 1.000.000. De gemeente werd gevraagd dit bedrag 'bij te passen'. Ambtelijk werd voorgesteld de raad te verzoeken in principe een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor de renovatie en herontwikkeling van het winkelcentrum van 't Harde. Dit bedrag zou gedeeltelijk kunnen worden gedekt door de opbrengst van het bibliotheekgebouw in het winkelcentrum. Het college besloot dit in te brengen in de besprekingen over de voorjaarsnota.</p> <p>Op 11 mei 2004 besloot het college de commissie Openbare Ruimte te informeren.</p> <p>Op 27 mei 2004 heeft MKB het herinrichtingsplan aan de leden van de gemeenteraad gepresenteerd.</p> <p>Op 29 juni 2004 werd tijdens een besloten vergadering van de commissie Openbare Ruimte door MKB een <b>haalbaarheidsstudie</b> – met een ontwikkelingsvariant en impressie (stedenbouwkundige opzet), een voorlopig programma en de daarbij behorende financiële onderbouwing – gepresenteerd. Dit plan had betrekking op het gedeelte van het winkelcentrum waar zich destijds het pand van boekhandel Marsman, de Boni, het voormalige postkantoor en het bibliotheekgebouw bevonden. Het plan voorzag in de sloop van 1.839 m<sup>2</sup> aan bebouwing, de nieuwbouw van 2.030 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte, 24 - 32 appartementen, de herinrichting van de parkeerplaats en een facelift van winkelpanden door de ondernemers. Het door MKB berekende financiële tekort voor de realisering van dit plan kwam uit op een bedrag van € 1.250.000. De commissie was kritisch over de plannen, vooral over een gemeentelijke financiële bijdrage daaraan.</p> <p>Op 6 juli 2004 besloot het college een eindgesprek te voeren met MKB, met als uitgangspunt de inbreng van de gemeente van het gebouw van de bibliotheek (behoudens goedkeuring raad), zulks gelet op de in het verleden namens het college gedane toezeggingen. Het college sprak daarbij uit dat voor de infrastructuurle maatregelen geen aparte bijdrage beschikbaar wordt gesteld omdat deze is begrepen in de waarde van het bibliotheekgebouw.</p> <p>Op 9 juli 2004 schreef MKB Vastgoedplan een brief aan de raad waarin hij zijn teleurstelling uitsprak over het feit dat de gemeente kennelijk niet bereid was een financiële bijdrage te leveren aan de revitalisering van het nieuwe winkelcentrum. MKB berekende dat door de fysieke en financiële inbreng van het bibliotheekgebouw het tekort kon worden gereduceerd tot € 746.000.</p> <p>Op 7 september 2004 werd het plan voor de herontwikkeling van het winkelcentrum opnieuw behandeld in de commissie Openbare Ruimte. De commissie wilde het plan op dat moment niet bespreken, maar wilde dat eerst een eindplaatje zou worden gemaakt bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een uitgewerkt stedenbouwkundig plan voor winkels en woningen, e.e.a. met inachtneming van de door de commissie gedane uitspraken;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- een aan dat plan aangepaste financiële onderbouwing;</li> <li>- een toekomstvisie voor het centrumgebied 't Harde op basis van het MKB Reva rapport 2001.</li> </ul> <p>Op 27 oktober 2004 werd het <b>definitieve voorstel "Centrumplan 't Harde, herontwikkeling winkelvoorzieningen"</b> door MKB Vastgoed Plan B.V. ingediend. De betreffende notitie omvatte o.m. een stedenbouwkundig plan, een op dat plan aangepaste financiële onderbouwing en een toekomstvisie voor het centrumgebied van 't Harde.</p> <p>Op 30 november 2004 wordt het voorstel van het college om het bibliotheekgebouw om niet in te brengen besproken in de commissie Openbare Ruimte. De meerderheid van de commissie steunde het collegevoorstel.</p> <p style="text-align: center;">~ ~ ~ ~ ~</p> <p>Op 18 mei 2004 stemde het college in met de na overleg met de initiatiefnemer aangepaste notitie "Randvoorwaarden ontwikkeling locatie Sportlaan 't Harde" en met een door de initiatiefnemer opgesteld plan. Dit plan behelsde het op de <b>locatie Sportlaan 27/27a</b> realiseren van een gebouw bestaande uit een commerciële ruimte (maximaal 200 m2 detailhandel) op de begane grond en in totaal 10 appartementen op de eerste en tweede verdieping. Op 7 juni 2004 stemde de commissie Openbare Ruimte eveneens in met de notitie en het plan. Op 30 juni 2004 werd de planologische procedure gestart, door de publicatie en het ten behoeve van de inspraak ter inzage leggen van het vrijstellingsverzoek in het kader van de zelfstandige projectprocedure als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de WRO. Op 26 augustus 2004 besloot de raad in principe medewerking te verlenen aan het vrijstellingsverzoek en voor de betreffende locatie en een voorbereidingsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 21 van de WRO. Op 14 september 2004 werd het voorbereidingsbesluit bekendgemaakt en werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hiertegen een bezwaarschrift in te dienen.</p> <p>Op 13 september 2004 besloot het college in te stemmen met het eindverslag van de inspraakprocedure, waarin de eindconclusie dat de ingebrachte inspraakreacties geen aanleiding geven om de plannen te (laten) wijzigen dan wel om de verdere procedure te stoppen. Tevens werd besloten de vrijstellingsprocedure te vervolgen. Op 28 september 2004 werd het voornemen om voor dit plan een vrijstelling te verlenen op grond van artikel 19, eerste lid, WRO, gepubliceerd ten behoeve van de zienswijzenprocedure. Door 5 belanghebbenden werd een zienswijze ingediend. Op 21 december 2004 besloot het college deze zienswijzen niet te honoreren en een verklaring van geen bezwaar bij GS aan te vragen.</p>
2005	<p>In januari 2005 besloot het college tot het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst / realisatieovereenkomst tussen de gemeente en MKB.</p> <p>Op 31 maart 2005 besloot de raad het bibliotheekgebouw fysiek en financieel in te brengen in de renovatie van het winkelcentrum 't Harde.</p> <p>MKB deelde mee dat tussen MKB en de families V.d. Weg en Buitenhuis overeenkomsten zijn gesloten over de aankoop van het Bonipand waardoor MKB eigenaar was geworden van dit pand. Ook deelde MKB mee dat er bijna overeenstemming is met Boni over de aankoop door MKB van het voormalige postkantoor en dat er onderhandelingen met de fam. Haklander plaatsvinden over de aankoop van hun winkelpand.</p> <p><b>Arlan Architecten</b> vervaardigde in opdracht van MKB (en tevens als mederiscodragende partij voor Fase I) een <b>voorlopig schetsontwerp</b> voor het te vernieuwen gedeelte van het centrumgebied.</p>

	<p>In het kader van vooroverleg over het voorlopig schetsontwerp, sprak de Welstandscommissie in haar advies van 20 april 2005 uit het ontwerp niet eerder te willen beoordelen dan nadat een stedenbouwkundige visie is ontwikkeld / vastgesteld. De bedenkingen van de commissie richtten zich vooral op de voorgestelde hoogte (vijf bouwlagen) van een deel van het complex i.r.t. de hoogte van de omliggende woonbebouwing.</p> <p>In verband met de opstelling van de welstandscommissie werd stedenbouwkundig bureau <b>Kuiper Compagnons</b> (KC) opdracht verleend, voor gezamenlijke rekening van MKB en de gemeente, een <b>stedenbouwkundige visie</b> voor het centrumgebied te ontwerpen.</p> <p>In mei 2005 werden door de PvdA-fractie vragen gesteld over mogelijke staatssteunaspecten van het door de gemeente fysiek en financieel in het project inbrengen van het bibliotheekgebouw. Besloten werd hierover extern advies te vragen aan Tauw Juridisch &amp; Financieel Advies.</p> <p>Op 10 nov. 2005 taxeerde Van Dijkhuizen Woon- en bedrijfsmakelaardij B.V. de waarde in het economische verkeer van het bibliotheekgebouw op € 445.000.</p> <p>Na advisering door de externe deskundige over het aspect staatssteun, besloot de gemeenteraad op 15 december 2005 m.b.t. de bibliotheek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het raadsbesluit d.d. 31 maart 2005 om het pand Centrum 18 te 't Harde fysiek en financieel in te brengen in het project renovatie winkelcentrum 't Harde, in te trekken;</li> <li>- in te stemmen met verkoop van het perceel Centrum 18 tegen de door een onafhankelijke taxateur te bepalen marktwaarde van het gebouw met ondergrond in zijn huidige staat;</li> <li>- een bijdrage beschikbaar te stellen in de kosten van de aanpassing van de infrastructuur en de realisering van kunstwerken/ornamenten ten behoeve van het algemeen belang ter grootte van maximaal de verkoopopbrengst van het perceel Centrum 18;</li> <li>- wanneer de verkoopopbrengst hoger is dan deze bijdrage, een subsidiebedrag van maximaal € 100.000 in het project te steken.</li> </ul> <p>Het bibliotheekbestuur maakte bezwaren tegen een eventuele verplaatsing van de bibliotheek buiten het centrumgebied. Het bestuur beriep zich daarbij op zijn recht van eerste koop.</p> <p style="text-align: center;">≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈</p> <p>Op 19 april 2005 verleenden GS de gevraagde verklaring van geen bezwaar ten behoeve van het plan voor de <b>locatie Sportlaan 27/27a</b>. Op 9 augustus 2005 verleende het college voor dit plan een vrijstelling op grond van artikel 19 eerste lid WRO. Tegelijkertijd werd een bouwvergunning verleend. Tegen het vrijstellingsbesluit en de verleende bouwvergunning werd door een omwonende een bezwaarschrift ingediend.</p>
2006	<p>Op 2 febr. 2006 gaf de welstandscommissie in het kader van het vooroverleg een positief oordeel over het door Arlan Architecten B.V. aangepaste schetsplan voor de revitalisering van het winkelcentrum ("Voorlopig ontwerp centrumontwikkeling 't Harde").</p> <p>Op 28 februari 2006 ondertekenden de gemeente en MKB Vastgoed Plan B.V. een <b>intentieovereenkomst</b>. In deze overeenkomst verklaarden partijen de intentie te hebben in goed overleg te komen tot definitieve en volledige overeenstemming over de herontwikkeling van het centrumgebied van 't Harde, zich tot het uiterste te zullen inspannen om het ingeslagen onderhandelingstraject tot</p>

een bevredigend eindresultaat te brengen en daartoe zo spoedig mogelijk een schriftelijke overeenkomst te ondertekenen.

Een concept realisatieovereenkomst werd door de gemeente voor advies voorgelegd aan adviesbureau Tauw.

De welstandscommissie stemde in met de door KC opgestelde stedenbouwkundige visie / uitgangspunten.

Vanaf maart 2006 ondernam de gemeente pogingen een provinciale subsidie te krijgen voor maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid van 't Harde. Het winkelcentrum werd hierin – samen met de bouw van een MFA en een Brede School - betrokken. Hiertoe werd door de gemeente voor het project "**Integraal herontwikkelingsplan 't Harde**" een subsidieaanvraag voor een bedrag van € 580.000 ingediend in het kader van de provinciale **ISV-regeling** (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing). In mei 2006 ontving de gemeente van GS van Gelderland het bericht dat het project in principe in aanmerking komt voor een ISV-subsidie van € 580.000.

In het kader van de ambtelijke beoordeling van de plannen, ontstond er vanaf maart 2006 een discussie tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de aantallen te realiseren parkeerplaatsen in het nieuwe winkelgebied. De discussie spitste zich toe op de vraag of de op dat moment geldende parkeernormen voor het hele gebied zouden moeten gelden of alleen voor de netto-uitbreiding.

Op 7 juni 2006 heeft MKB de plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum tijdens een informatieavond aan de winkeliers, het wijkcomité en de direct omwonenden gepresenteerd.

Op 12 juni 2006 stemde het college in principe in met het door Arlan Architecten ingediende **concept bouwplan** voor het vernieuwen van het winkelcentrum. Het college ging akkoord met toepassing van de op dat moment geldende parkeernormen voor alleen de netto-uitbreiding van het winkelcentrum. Het college besloot een groenstrook aan de Singel in het nieuwe bestemmingsplan voor de gehele woonkern 't Harde als parkeerruimte te bestemmen. Ook besloot het college dat zo spoedig mogelijk na indiening van een aanvraag door de initiatiefnemer een artikel 19, lid 2 WRO-procedure moet worden gestart.

Op 22 juni 2006 was er een informatiebijeenkomst over de plannen voor "de inwoners van 't Harde en andere belanghebbenden". Tijdens de bijeenkomst van 22 juni was er flink wat kritiek vanuit de bevolking op de omvang / hoogte van de voorgenomen bouw. Naar aanleiding van deze reacties heeft de architect het plan op onderdelen aangepast. Op 21 september 2006 belegde de gemeente een tweede informatieavond. Omwonenden gaven aan niet met het plan te kunnen instemmen, omdat naar hun mening vooral de hoogte van het gebouw en het grote aantal te realiseren wooneenheden een forse inbreuk op hun woongenot betekent.

Op 28 juni 2006 deelden GS van Gelderland mee dat zij op 9 juni 2006 hebben besloten definitief een ISV-investeringsbudget van € 580.000 beschikbaar te stellen voor het project "Integraal herontwikkelingsplan 't Harde"

Op 21 sept. 2006 vond opnieuw (in het gemeentekantoor) een informatieavond plaats voor de inwoners van 't Harde en andere belangstellenden.

Op 3 oktober 2006 besloot het college in te stemmen met het plan tot herontwikkeling van het winkelcentrum en een art. 19 lid 2 WRO-procedure te starten zodra alle relevante gegevens door de aanvrager zijn ingediend.



	<p>Tijdens een op 15 nov. 2006 door het wijkcomité georganiseerde wijkavond was er nogmaals forse kritiek op m.n. de hoogte van de bebouwing. Deze kritiek was aanleiding voor een discussie tussen de gemeente en MKB/de ontwikkelaar over het laten vervallen van 1 bouwlaag.</p> <p>Bij brief van 22 nov. 2006 verzocht het college Stichting MKB Vastgoed Initiatief een financiële onderbouwing te overleggen waaruit de juistheid blijkt van de stelling van MKB dat het om financiële redenen onmogelijk is het complex met één bouwlaag minder uit te voeren</p> <p>In december 2006 werd de door KC opgestelde stedenbouwkundige visie door de welstand goedgekeurd.</p> <p>Het centrumgebied werd buiten de integrale herziening van het bestemmingsplan voor de kern 't Harde gehouden. Voor het centrumgebied zou een artikel 19 WRO-procedure worden gevolgd met de door KC opgestelde stedenbouwkundige visie als ruimtelijke onderbouwing.</p> <p style="text-align: center;">~ ~ ~ ~ ~</p> <p>Het door een omwonende ingediende bezwaarschrift tegen het vrijstellingsbesluit en de bouwvergunning voor de <b>locatie Sportlaan 27/27a</b> werd op 11 januari 2006 door bezwaarmaker ingetrokken, waardoor de betreffende besluiten onherroepelijk werden.</p>
2007	<p>De commissie AB sprak op 31 jan. 2007 uit dat de bebouwingshoogte met één bouwlaag moet worden teruggebracht tot maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>Bij brief van 15 febr. 2007 heeft het college de raad geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van het laten vervallen van de vierde bouwlaag van het complex.</p> <p>Op 26 februari 2007 werd door de raad unaniem een <b>motie</b> aangenomen met de volgende inhoud: het college wordt dringend opgeroepen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de bouwhoogte te beperken tot maximaal 3 bouwlagen;</li> <li>- een onafhankelijk bureau opdracht te geven te toetsen of de te hanteren ramingen reëel zijn;</li> <li>- MKB te verzoeken mogelijkheden te ontwikkelen die een zorgvuldig evenwicht tussen ondernemersbelangen en draagvlak in de directe omgeving vormen</li> <li>- nog geen definitieve overeenkomst met MKB te sluiten</li> <li>- de stedenbouwkundige visies (winkelcentrum fase I en II, plan Docter, rk-kerk, rk-school en Poshuis) in hun samenhang in het openbaar te bespreken</li> </ul> <p>Aan bureau Tauw werd op 26 april 2007 opdracht verleend onderzoek te verrichten en advies uit te brengen over de financiële onderbouwing van de plannen van MKB. Tauw moest daarbij ook beoordelen wat de financiële gevolgen zouden zijn van het laten vervallen van de vierde bouwlaag.</p> <p>Op 26 april 2007 werd met het oog op het door de raad gewenste openbare debat over de stedenbouwkundige aspecten van het bouwen in 4 bouwlagen, door het college aan stedenbouwkundig bureau KC opdracht verleend een <b>integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie</b> op te stellen voor het centrumgebied van 't Harde en drie andere locaties in 't Harde (plan Docter/Sportlaan, RK-kerk/-school, 't Poshuis).</p>



Op 8 mei 2007 bracht KC de "**notitie samenhangende visie ontwikkelingslocaties 't Harde**" uit.

In mei 2007 verscheen de eerste "**voortgangsrapportage grote projecten**". Vanaf dat moment werd de raad drie keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken van een aantal lopende 'grote' projecten, waaronder het project "herontwikkeling winkelcentrum 't Harde".

Bij brief van 1 juni 2007 stuurde **Schutte B&O Projectontwikkeling BV**, mede namens een aantal vastgoedeigenaren in het centrumgebied van 't Harde (Van Twillert, Van Dam, Docter, Van de Schootbrugge, Kuiper en Broekhuis), een brief aan het college, met als bijlage een "**ontwikkelingsvisie op het centrum van 't Harde**", inclusief een haalbaarheidsstudie. De bijlage betrof een brochure inhoudende een "Voorstel tot herontwikkeling winkelcentrum 'Harde" met als titel "**Een nieuw hart voor 't Harde**". In de begeleidende brief verzochten Schutte c.s. "met klem om deze ontwikkelingsvisie, en daarmee de belangen van de genoemde eigenaren, te betrekken in de besluitvorming over de eerste fase. De raadsfracties, winkeliers en betrokken bewoners ontvingen eveneens een brochure. Bij brief van 20 juni 2007 nam het bestuur van Ondernemersvereniging 't Harde nadrukkelijk afstand van het 'plan Schutte'. Ook een aantal buurtbewoners kwam in het geweer tegen dit plan, omdat bij uitvoering van dit plan hun (huur)woning zou moeten verdwijnen. Bij brief van 9 juli 2007 deelde het college Schutte mee dat dit plan niet in behandeling wordt genomen. Het college was van mening dat Schutte zijn plan voortijdig had ingediend, omdat geconstateerd werd dat MKB Vastgoed niet bij dit plan betrokken is en het plan niet zonder MKB Vastgoed kan worden uitgevoerd.

Op 4 juli 2007 bracht bureau **Tauw** zijn advies "**juridische en financiële analyses winkelcentrum 't Harde**" uit. Tauw concludeerde kort samengevat dat de gemeente zich juridisch gezien niet zonder het risico van een te honoreren schadeclaim kan distantiëren van MKB en dat zonder geldelijke bijdrage het plan van MKB in zijn huidige omvang als financieel onhaalbaar kan worden beschouwd. Vanuit financieel oogpunt kan derhalve van vermindering van het programma (lees laten vervallen van een bouwlaag) geen sprake zijn. Het advies van Tauw werd tijdens de vergadering van de commissie AB d.d. 10 sept. 2007 besproken.

Op 24 sept. 2007 besloot de raad:

- I. In te stemmen met de integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor een viertal (woning)bouwlocaties te 't Harde, inclusief het winkelcentrum. Uitgangspunt is voor alle vier de locaties een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 13 meter. Bij de locatie Poshuis kan afwijken naar boven toe nodig blijken.
- II. In te stemmen met het door MKB volgens afspraak realiseren van fase 1 van de herontwikkeling van het winkelcentrum.
- III. MKB op te roepen over de realisering van fase 2 in overleg te treden met belanghebbenden.

Op 5 okt. 2007 werden door MKB Vastgoed Plan B.V. **een aanvraag bouwvergunning en een verzoek om vrijstelling op grond van artikel 19 (lid 2) WRO** ingediend voor de **eerste fase** van de herontwikkeling van het winkelcentrum ingediend.

Op 22 oktober 2007 werd een deel van het winkelcentrum (3 winkels en een kapsalon) door **brand** verwoest.

	<p>Op 27 nov. 2007 besloot het college in te stemmen met het projectplan en de ruimtelijke onderbouwing voor fase I van de herontwikkeling van het winkelcentrum en in beginsel medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>In nov. 2007 werd door een aantal vastgoedeigenaren in het centrumgebied (R. Docter, M. van Dam, J. van Twillert) een <b>schetsplan (stedenbouwkundige massastudie) voor fase II</b> van de herontwikkeling van het winkelcentrum ingediend. Dit schetsplan werd opgesteld door Buro Hoogstraat. Op initiatief van de gemeente vond overleg plaats tussen MKB en de initiatiefnemers van Fase II met als doel de plannen voor fase I en Fase II op elkaar af te stemmen. Deze gesprekken leidden niet tot het beoogde resultaat.</p> <p>Op 11 december 2007 besloot het college aan Tauw B.V. opdracht te verlenen voor het opstellen van een ontwerp ontwikkelingsovereenkomst Winkelcentrum 't Harde, conform offerte d.d. 19 nov. 2007.</p>
2008	<p>Op 16 jan. 2008 werd door de gemeente en MKB Vastgoed Plan B.V. voor het project "vernieuwing winkelcentrum 't Harde 1<sup>e</sup> fase" een <b>planschadeovereenkomst</b> ondertekend.</p> <p>Op 22 jan. 2008 bracht stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons een negatief advies uit over het door Buro Hoogstraat gemaakte stedenbouwkundig schetsontwerp "Ontwikkeling tweede fase Winkelcentrum 't Harde". Dit plan week af van de eerder door de gemeente vastgestelde integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor het centrumgebied. Met initiatiefnemers werd afgesproken dat ze een aangepast en onderbouwd schetsplan zouden aanleveren.</p> <p>Bij brief van 6 maart 2008 herinnerde het college, via de heer G.G.F van Dijkhuizen, de initiatiefnemers van Fase II aan het nog niet nakomen van de afspraak dat door hen een aangepaste en uitgewerkte stedenbouwkundige visie zal worden overgelegd. Daarbij gaf het college aan welke punten in een dergelijke visie in elk geval zullen moeten worden verwoord en gevisualiseerd.</p> <p>Op 22 april 2008 werden de door MKB ingediende bouwaanvraag en het vrijstellingsverzoek ex art. 19 lid 2 WRO c.a. voor Fase I gepubliceerd en ter inzage gelegd t.b.v. de zienswijzenprocedure. In totaal werden door 13 personen <b>zienswijzen</b> ingediend, waaronder een zienswijze namens de initiatiefnemers van Fase II.</p> <p>Op 4 juni 2008 werd door <b>Buro Hoogstraat</b> een nieuw stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van de <b>tweede fase</b> van het winkelcentrum, met als titel <b>"'t Hart van 't Harde"</b>, gepresenteerd aan alle eigenaren van onroerende objecten (winkels en woningen) in het centrumgebied en aan de ondernemers in het winkelcentrum. Dit plan werd overwegend goed ontvangen. Op 16 juni 2008 werd over dit plan een ingelaste infosessie gehouden. De heer Hoogstraat lichtte tijdens deze bijeenkomst het plan voor Fase II toe. Tijdens deze bijeenkomst was ook vertegenwoordiging aanwezig van het wijkcomité 't Harde en van eigenaren van de panden in het Fase II-gebied.</p> <p>Het plan voor fase II werd op 30 juni 2008 besproken in de gemeenteraad. De raad besloot met diverse kanttekening en voorbehouden in te stemmen met de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet. Onder andere werd de opmerking gemaakt dat de voorkeur uitgaat naar een integratie van de plannen voor Fase I en Fase II. Ook sprak de raad uit dat de stedenbouwkundige opzet qua bouwhoogte moet voldoen aan de door de raad d.d. 24 sept. 2007 vastgestelde integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie. Aan de initiatiefnemers van Fase II werd door het college verzocht de visie uit te werken tot concrete plannen, de nodige</p>

onderzoeken te verrichten en zorg te dragen voor afstemming met de plannen voor Fase I.

Op initiatief van de gemeente vond op 25 sept. 2008 een overleg plaats tussen MKB en de initiatiefnemers van Fase II. Door initiatiefnemers van fase II werd een (door hen zelf als zodanig omschreven) "*ultieme poging*" ondernomen om met MKB tot een vergelijk te komen, uitgaande van intrekking van de plannen voor fase I. Dit heeft niet geleid tot consensus tussen partijen over een gezamenlijke aanpak. MKB stelde zich op het standpunt dat het plan voor Fase I leidend moet zijn voor de ontwikkeling van Fase II.

Op 22 okt. 2008 liet MKB de portefeuillehouder weten in overleg te zijn getreden met woningstichting **UWOON** over een gezamenlijke aanpak van de integrale herontwikkeling van het winkelcentrum.

Bij brief van 22 okt. 2008 reageerde het college op schriftelijke vragen van de fracties van AB en CU over de voortgang van het ontwikkelproces. Op de vraag van beide fracties of en op welke wijze het college regie voert in dit proces, wees het college er onder meer op dat de herontwikkeling van het winkelcentrum primair een particulier initiatief c.q. een particuliere projectontwikkeling betreft. Het college schreef dat de gemeente de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden bepaalt, dat het college op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige beleidsvisies toetst of de ingediende plannen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoen en het college in zijn totaliteit de planvorming aanstuurt met inachtneming van de wettelijke voorschriften en procedures.

De gemeenteraad deed in zijn vergadering van 3 nov. 2008 "*een klemmend beroep op alle betrokken partijen om gezamenlijk en eendrachtig te werken aan de realisering van een vitaal en aantrekkelijk winkelcentrum*".

Bij brief van 10 nov. 2008 liet het college de initiatiefnemers van Fase I en II weten het te betreuren dat partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aanpak van een integrale herontwikkeling van het winkelcentrum en riep het college partijen op alsnog gezamenlijk op te trekken. Het college tekende daarbij aan dat het gemeentebestuur Fase I als een "*fait accompli*" voor de planontwikkeling van Fase II beschouwt.

Op verzoek van de gemeente werd door woningcorporatie Uwoon een **mediationstraject** gestart met als doel de initiatiefnemers van Fase I en II tot een vergelijk te brengen over de realisering van een integraal plan voor het gehele centrumgebied. Daartoe werden door Uwoon de heren Ad van Hamburg en Martijn Broekman (van DHV) als mediator ingeschakeld.

Op 4 december 2008 vond een **mediationbijeenkomst** plaats, waarbij vertegenwoordigers aanwezig waren van: de gemeente Elburg, MKB, vastgoedeigenaren in Fase II, ondernemersvereniging 't Harde en Uwoon, De bijeenkomst stond onder leiding van de door Uwoon ingeschakelde mediators Ad van Hamburg en Martijn Broekman. Verder was daarbij aanwezig de heer Johan Blokland van Fame Architectuur en Stedenbouw te Arnhem. Johan Blokland gaf tijdens deze bijeenkomst zijn visie op de plannen voor fase I en II en schetste een aantal uitgangspunten voor een integrale ontwikkeling van het centrumgebied. Tijdens deze bijeenkomst werd door partijen o.m. afgesproken dat:

- met de vrijstellingsprocedure voor Fase I wordt doorgedaan;
- met alle betrokken partijen wordt onderzocht of er een integraal plan kan worden ontwikkeld;
- bureau Fame zal participeren in het ontwikkelproces voor een integraal plan

2009	<p>- Uwoon in de ontwikkeling van een integraal plan zal participeren.</p> <p>Op 22 jan. 2009 werd aan de eigenaar van het voormalige Blokkerpand een bouwvergunning voor de herbouw van het pand verleend.</p> <p>Op 9 februari 2009 vond er een vervolgbijeenkomst in het kader van het mediationstraject plaats. Buro <b>Fame</b> presenteerde een <b>stedenbouwkundige visie op de integrale ontwikkeling van het gehele centrumgebied</b>. Tijdens deze bijeenkomst werd afgesproken dat op 25 febr. 2009 een overleg zal plaatsvinden over het door Buro Fame opgestelde stedenbouwkundige ontwerp en een (door Uwoon opgestelde) financiële haalbaarheidsanalyse van dat plan. Verder werd de afspraak gemaakt dat het college het integrale plan op draagvlak zal toetsen. Tijdens dit overleg werd door MKB de bereidheid uitgesproken het plan voor fase I niet door te zetten opdat het integrale plan ten uitvoer kan worden gebracht, mits aan MKB een onkostenvergoeding wordt betaald (a raison van € 1.150.000)</p> <p>Naar aanleiding van een persbericht van de gemeente verscheen in De Stentor van 13 febr. 2009 een bericht onder de kop "Plan valt in de smaak". In dit bericht werd melding gemaakt van het feit dat een schetsplan "door alle partijen positief is ontvangen". Hierbij werd bedoeld op een door bureau Fame gemaakt schetsplan voor een integrale herontwikkeling van het centrumgebied en met "partijen" werd bedoeld de partijen die in het mediationstraject betrokken waren.</p> <p>Op 20 febr. 2009 verzond het college aan MKB het eerste concept van de "<b>ontwikkelingsovereenkomst en koopovereenkomst winkelcentrum 't Harde, fase 1 tussen MKB BV en de Gemeente Elburg</b>". Deze conceptovereenkomst was in overleg met de gemeente voorbereid door Purple Blue (voorheen Tauw B.V.). Volgens planning zou over deze overeenkomst besluitvorming plaatsvinden tegelijkertijd met het nemen van een besluit in het kader van de vrijstellings- en vergunningsprocedure voor Fase I (inclusief een reactie op de ingediende zienswijzen). Aan MKB werd gevraagd op de conceptovereenkomst te reageren.</p> <p>Door Purple Blue / Zadelhof was een taxatierapport opgesteld van de door de gemeente aan MKB in het kader van de realisering van Fase I te verkopen gronden en opstallen.</p> <p>Op 2 maart presenteerde Buro Fame zijn stedenbouwkundige visie op een integrale ontwikkeling van het centrumgebied aan college en raad. Het plan werd overwegend positief ontvangen.</p> <p>Bij brief van 11 maart 2009 reageerde het college op de brief van MKB d.d. 9 maart 2009 waarin MKB zijn verrassing en verontrusting uitsprak over het voorstellen van de gemeente om belanghebbenden en de pers informatie te verstrekken over de planontwikkeling rond het winkelcentrum. MKB concludeerde in deze brief dat het verstrekken van deze informatie betekent dat "het proces rond de eerste fase terstond als beëindigd moet worden beschouwd", dat MKB er van uitgaat dat het college hiermee "impliciet afscheid" neemt van het in procedure zijnde plan voor Fase I en het college akkoord gaat met de door MKB ingediende "onkostennota" ad € 1.150.000. In zijn brief van 11 maart gaf het college aan de conclusies en aannames van MKB voorbarig en onterecht te vinden. Het college sprak uit de nadelen van het niet verstrekken van informatie over de planvorming groter te vinden dan verstrekken van informatie over een nog onvoldragen plan.</p> <p>Op 12 maart 2009 vond over het integrale plan en het mediationstraject een informatiebijeenkomst voor direct belanghebbenden en omwonenden plaats. Na afloop was er voor de aanwezigen een informatiesetje. Op 13 maart 2009 werd over dezelfde onderwerp een persbijeenkomst gehouden.</p>
------	---

Na de presentaties van de stedenbouwkundig schets van Fame aan college, raad en bevolking, werd het plan, inclusief een verkenning van de financiële haalbaarheid, door Uwoon verder geoptimaliseerd. Dit resulteerde in een integraal plan voor de realisering van 119 woningen en plm. 6000 m2 commerciële ruimten. Door Uwoon werd berekend dat dit plan een financieel tekort kende van € 2,7 mln. Als de gemeente zou meewerken aan een fiscale optimalisering, zou dit tekort kunnen worden teruggebracht tot € 2,1 mln. (inclusief schadevergoeding aan MKB). Uwoon ging samen met de gemeente op zoek naar mogelijkheden om het financiële tekort op te heffen, o.m. in de vorm van extra subsidies.

Bij brief van 31 maart 2009 reageerde MKB op de brief van het college van 11 maart 2009, onder meer met het verwijt aan de gemeente het mediationproces te hebben afgebroken. Ook stelde MKB dat als gevolg van door de gemeente gezette stappen (w.o. communicatie over gewijzigde planvoorstellen) Fase I niet kan worden uitontwikkeld. Ook in deze brief repte MKB over een onkostenvergoeding van € 1.150.000.

Op 29 april 2009 reageerde het college op de brief van MKB. Het college deelde MKB mee dat de brief van 31 maart geen nieuwe gezichtspunten biedt en dat het college zijn standpunt dat er geen grond is voor een verzoek om vergoeding van gemaakte kosten, handhaaft. Het college verwierp het standpunt van MKB dat de gemeente afspraken in het kader van het mediationtraject niet is nagekomen en dat er – in aanwezigheid van en met instemming van de gemeente - afspraken zouden zijn gemaakt over een aan MKB te betalen onkostenvergoeding van € 1.150.000.

Omdat een reactie van MKB op de op 20 febr. 2009 aan MKB toegezonden concept ontwikkelingsovereenkomst voor Fase I uitbleef, verzocht het college MKB bij brief van 16 juli 2009 alsnog op korte termijn op het concept te reageren.

Op 13 okt 2009 besloot het college voor de herontwikkeling van het winkelcentrum een aanvraag **ISV II subsidie (extra indieningsronde)** in te dienen bij de provincie. In totaal werd van de provincie een subsidie gevraagd van € 1 mln. Het college sprak de bereidheid uit – onder het voorbehoud van instemming van de gemeenteraad – een gemeentelijke bijdrage van € 1,2 mln. beschikbaar te stellen t.b.v. de herinrichting van de openbare ruimte in het projectgebied.

Op 27 okt. 2009 besloot het college de raad voor te stellen ten behoeve van de leefbaarheid van 't Harde en ter verkrijging van de aangevraagde ISV II subsidie een gemeentelijke bijdrage aan het project herontwikkeling centrum 't Harde beschikbaar te stellen en deze bijdrage in te zetten voor de herinrichting van de openbare ruimte. Op 23 nov. 2009 stemde de gemeenteraad in met een gemeentelijke bijdrage van € 1,13 mln. onder de voorwaarde dat de provincie een subsidiebedrag toekent van minimaal € 1 mln. Ook stemde de raad in met de inbreng in het project van de (getaxeerde actuele marktwaarde) van het bibliotheekgebouw en met een bijdrage aan het project van € 300.000 uit de reserve volkshuisvesting. De gemeenteraad sprak daarbij (n.a.v. een amendement van de CDA-fractie) uit zich het recht voor te behouden de gemeentelijke bijdrage aan het project te heroverwegen wanneer er vóór 1 maart 2010 geen overeenstemming is tussen de betrokken partijen over de verwerving van het vastgoed, de gronden en de afkoop van MKB.

De provincie besloot een bedrag van € 1 mln. beschikbaar te stellen voor het vernieuwen en opknappen van het winkelcentrum. De provincie stelde daarbij o.m. als voorwaarde dat in 2010 moet worden gestart met de fysieke uitvoering van het project en dat op uiterlijk 1 febr. 2010 moet worden aangetoond dat het project door Uwoon contractueel zeker is gesteld.

	<p>Tussen MKB en Uwoon werd intensief overleg gevoerd over het door Uwoon overnemen van de contracten die MKB met diverse eigenaren in het centrum had gesloten.</p>
2010	<p>Op 8 jan. 2010 verleenden GS van Gelderland op grond van de regeling Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor het project "Winkelcentrum 't Harde" een <b>aanvullende ISV-2 subsidie van € 1mln.</b></p> <p>Tijdens een bijeenkomst op 12 jan. 2010, in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de gemeente, Uwoon en wijkcomité 't Harde, presenteerde Fame een aangepast plan voor de integrale herontwikkeling van het centrumgebied 't Harde.</p> <p>Tussen MKB en Uwoon ontstond een hoogoplopend geschil over de hoogte van het bedrag waarvoor Uwoon het Boni-pand van MKB wilde overnemen. De gemeente speelde hierin een bemiddelende rol, o.m. via het 'schikkingsvoorstel' d.d. 13 jan. 2010 van wethouder Sneevliet aan MKB.</p> <p>In febr. 2010 bereikten MKB en Uwoon overeenstemming over het door Uwoon van MKB overnemen van het project.</p> <p>Op 10 febr. 2010 vond er een informatieavond plaats over het centrumgebied voor raadsleden / omwonenden.</p> <p>Bij brief van 11 maart 2010 deelde het college aan Uwoon mee bereid te zijn om, wanneer op het moment dat het plan voor het centrumgebied van 't Harde definitief is en Uwoon besloten heeft daadwerkelijk tot uitvoering ervan over te gaan, blijkt dat er nog sprake is van een exploitatietekort, een voorstel aan de gemeenteraad te doen om aanvullende financiële middelen (tot een bedrag van maximaal € 100.000 tot € 200.000) beschikbaar te stellen teneinde – samen met de provincie – te helpen dit exploitatietekort op te lossen.</p> <p>Uwoon verleende stedenbouwkundig bureau Oostzee opdracht een stedenbouwkundig plan te maken.</p> <p>Op 28 april 2010 sloten MKB en Uwoon een overeenkomst waarin partijen afspraken dat MKB al haar werkzaamheden aan het project zal beëindigen, Uwoon de door MKB gemaakte kosten ad € 1.147.000 aan MKB zal vergoeden, Uwoon de tussen MKB en derden gesloten overeenkomsten betreffende het project kan overnemen en MKB het pand Centrum 19-21 aan Uwoon verkoopt.</p> <p>Uwoon ging met de eigenaren van de in het projectgebied gelegen registergoederen (winkels en woningen) in gesprek / onderhandeling over aankoop van deze registergoederen. Vooral de eigenaren van woningen in het gebied leverden (ook publiekelijk) forse kritiek op de opstelling van Uwoon in dit aankooptraject). In een persbericht d.d. 8 juli 2010 deelde Uwoon mee dat inmiddels ong. 50% van het voor de ontwikkeling van het winkelcentrum benodigde onroerend goed in handen is van Uwoon en dat op 1 oktober 2010 er duidelijkheid zou zijn of Uwoon door kan gaan met de integrale planontwikkeling. De gemeente heeft in de aankooponderhandelingen tussen Uwoon en een aantal vastgoedeigenaren in het centrumgebied een bemiddelende rol gespeeld, o.m. door het organiseren van een bijeenkomst op 2 sept. 2010 tussen Uwoon en de eigenaren van de percelen Centrum 12, 14, 16 en 17 en van Oldenboschweg 1 en 1a.</p> <p>Op 23 juni 2010 vond er een bestuurlijk overleg plaats met gedeputeerde Theo Peters. Tijdens dit overleg gaf de gedeputeerde (zonder een toezegging te doen) aan dat wanneer sprake blijft van een tekort, de provincie wil meedenken aan een oplossing daarvoor.</p>

In zijn brief van 20 juli 2010 aan MKB deelt het college mee dat, in verband met de terugtrekking van MKB uit het project herontwikkeling winkelcentrum en 'overdracht' door MKB van haar positie/belangen in het project aan Uwoon, de intentieovereenkomst tussen MKB en gemeente als ontbonden wordt beschouwd.

Uwoon ging op zoek naar een risicodragende marktpartij om het project gezamenlijk van de grond te krijgen. Uwoon vond deze partij in Assen Projecten B.V. / Berginvest B.V.

Vanuit de provincie werd aangegeven dat er mogelijk een **aanvullende ISV subsidie van € 580.000** voor het winkelcentrum beschikbaar kan worden gesteld. Door de gemeente werd hiervoor op 29 sept. 2010 een subsidieaanvraag ingediend.

Op 19 okt. 2010 besloot het college de raad voor te stellen een **aanvullende financiële bijdrage ad € 200.000** beschikbaar te stellen onder de voorwaarde dat de provincie Gelderland een aanvullend subsidiebedrag van € 580.000 toekent in het kader van ISV2. De aanvullende subsidie was nodig omdat het geraamde tekort op het project centrumgebied 't Harde wegens tegenvallende afzetmogelijkheden van het commerciële vastgoed en de hoger uitvallende aankoopbedragen was opgelopen tot € 2,2 mln. Voor de gemeente ging het om een aanvullende bijdrage van € 200.000. Het voorstel was om dit bedrag te dekken uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting.

Op 1 nov. 2010 ging de raad middels vaststelling van de 58<sup>e</sup> begrotingswijziging akkoord met een aanvullende subsidie van € 200.000. Het totale bedrag van de door de gemeente beschikbaar gestelde subsidie voor het centrumgebied van 't Harde kwam daarmee op (afgerond) € 1,33 mln.

Uwoon verzocht de gemeente medewerking te verlenen aan belastingbesparende aankoopconstructies. Op 30 november 2010 besloot het college in principe medewerking te verlenen aan het op verzoek van UWOON in het kader van een '**fiscale optimalisatie**' door de gemeente aankopen van registergoederen ten behoeve van de herontwikkeling van het centrumgebied van 't Harde. Een dergelijke constructie kon fiscaal voordeel opleveren omdat de gemeente bij aankoop van de betreffende registergoederen geen overdrachtsbelasting hoeft te voldoen.

Aan de bereidheid om aan een dergelijke constructie medewerking te verlenen, stelde het college een drietal voorwaarden, nl.:

1. De constructie moet wettelijk geoorloofd zijn.
2. Voor de gemeente mogen hieruit geen extra kosten voortvloeien.
3. Voor de gemeente mogen hieruit geen risico's, noch juridisch noch financieel, voortvloeien.

Uit overleg met onze belastingadviseur bleek dat er wettelijk niets tegen was op de voorgestelde constructie tot overdracht van onroerende zaken.

De voorgestelde constructie zag er op hoofdlijnen als volgt uit:

- UWOON sluit een koopovereenkomst met de eigenaar van het registergoed;
- De gemeente treedt door 'contractsoverneming' in de plaats van UWOON en wordt zo eigenaar van het registergoed;
- De gemeente betaalt de koopsom c.a. (waaronder eventuele met UWOON overeengekomen vergoedingen) rechtstreeks aan de eigenaar; de gemeente is over deze transactie geen overdrachtsbelasting verschuldigd;
- De gemeente krijgt van UWOON een renteloze hypothecaire geldlening ter grootte van de aankoopssom van het registergoed, van de eventuele



	<p>verdere vergoeding welke door UWOON met de verkoper is overeengekomen en van de kosten koper;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente verleent tegelijkertijd hypotheek aan UWOON met het registergoed als onderpand tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de gemeente uit de geldleningovereenkomst;</li> <li>- De gemeente neemt het registergoed tijdelijk in 'beheer' en zal in overleg met UWOON het registergoed desgewenst 'fiscaal bouwrijp' maken (d.w.z. het slopen van de gebouwen);</li> <li>- Het registergoed wordt vervolgens verkocht en geleverd aan UWOON (of eventueel via een zgn. abc-levering aan derden). Op dat moment worden door UWOON <u>alle</u> (nog resterende) door de gemeente gemaakte kosten volledig vergoed, zoals de kosten in verband met het 'beheer' van het registergoed, de kosten van het fiscaal bouwrijp maken, advieskosten, enz.</li> </ul> <p>Om deze constructie juridisch waterdicht te regelen, moesten met UWOON de volgende overeenkomsten worden gesloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Samenwerkingsovereenkomst centrumgebied 't Harde", waarin de rechtsverhouding tussen de gemeente en UWOON ter zake van de ontwikkeling van het centrumgebied in algemene zin is geregeld;</li> <li>- "Algemene overeenkomst centrumplan 't Harde", waarin de hierboven beschreven fiscale constructie op hoofdlijnen is geregeld;</li> <li>- "Overeenkomst contractoverneming", waarin per registergoed is geregeld dat de gemeente de tussen UWOON en de huidige eigenaar gesloten koopovereenkomst overneemt;</li> <li>- "Overeenkomst geldlening" waarin per registergoed de geldlening door UWOON aan de gemeente ter financiering door de gemeente van de aankoopsom en de aankoopkosten is geregeld;</li> <li>- "Hypotheekakte", waarin per registergoed de gemeente aan UWOON het recht van eerste hypotheek verleent tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de gemeente uit de geldleningovereenkomst;</li> </ul> <p>UWOON verleende notaris Pieltjes te Nunspeet opdracht om deze constructie uit te werken in conceptovereenkomsten.</p> <p>Bij memo van 6 dec. 2010 informeerde het college de raad over de voorgestelde constructie voor fiscale optimalisatie. Daarbij was de vraag aan de orde of de aankoop van registergoederen in het centrumgebied aan de raad moet worden voorgelegd. Deze vraag werd door het college ontkennend beantwoord, omdat deze constructie budgettair neutraal verloopt en de gemeente geen risico's loopt.</p>
2011	<p>Op 6 januari 2011 werd afgesproken dat een werkgroep met vertegenwoordigers van Uwoon, Assen Berg Projecten (ABP) en de gemeente wekelijks zal samenkomen om de voortgang van het project centrumplan 't Harde te bespreken.</p> <p>Op 10 febr. 2011 verleende de gemeente opdracht aan Purple Blue voor het maken van een juridische toets van de door Uwoon voorgestelde constructie voor fiscale optimalisatie.</p> <p>Op 17 febr. 2011 besloten GS van Gelderland aan de gemeente Elburg voor het project winkelcentrum 't Harde een aanvullende ISV 2-subsidie van € 580.000 te verlenen, zijnde 50% van het exploitatietekort dat blijvend ten laste van de gemeente komt.</p> <p>Op 22 maart 2011 organiseerde Uwoon in MFC Aperloo een inloopavond voor de inwoners van 't Harde. Tijdens deze avond werden de plannen voor het nieuwe winkelcentrum - waaronder het stedenbouwkundig ontwerp (concept ontwerpbestemmingsplan) - gepresenteerd.</p>

Op 30 maart 2011 werd het **ontwerpbestemmingsplan "Centrum 't Harde"** voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal zijn binnen deze periode 10 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. 1 zienswijze is ingediend na het verstrijken van de genoemde periode.

Op 19 april 2011 ging het college akkoord met het met Uwoon en Ontwikkelingsbedrijf Assen Berg Projecten BV sluiten van de "**Samenwerkingsovereenkomst centrumgebied 't Harde" (SOK)** en de andere overeenkomsten in het kader van de constructie voor fiscale optimalisatie. In de SOK was geregeld op welke wijze en onder welke voorwaarden partijen samenwerken bij de ontwikkeling van het centrumgebied 't Harde.

Op 17 mei 2011 verleende de gemeente opdracht aan Purple Blue voor het opstellen van een advies over mogelijke staatssteunrisico's in relatie tot de ontwikkeling van het centrumgebied in 't Harde (o.m. grondtransacties en financiële bijdragen door de gemeente en de provincie).

Op 19 mei 2011 werd de SOK door de gemeente, Uwoon en Assen Berg Projecten ondertekend.

Op 19 mei 2011 berichtte de provincie over te gaan tot het verlenen van een voorschot van € 580.000, zijnde 100% van de verleende aanvullende ISV 2-subsidie.

In zijn taxatierapport van 31 mei 2011 stelde: "Van Dijkhuizen woon- en bedrijfsmakelaars B.V." de waarde in het economische verkeer van het pand Centrum 18 (voormalig bibliotheekgebouw) vast op € 437.500.

Vanaf medio 2011 sloot de gemeente in het kader van de constructie voor fiscale optimalisatie een groot aantal overeenkomsten met Uwoon en later met Centrumplan 't Harde B.V.

Na een hierover gehouden infosessie d.d. 15 juni 2011, besloot de gemeenteraad op 27 juni 2011 in te stemmen met de "Zienswijzennota Centrum 't Harde" en het **bestemmingsplan "Centrum 't Harde" gewijzigd vast te stellen**. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen werden enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Op 28 juni 2011 besloot het college aan Uwoon een subsidievoorschot voor de realisatie van de openbare ruimte binnen het centrumgebied te verlenen ter grootte van een bedrag van € 2.034.000, zijnde 90% van het door het college vastgestelde maximaal uit te keren subsidiebedrag van € 2.260.000. In het betreffende besluit werd een aantal subsidieverplichtingen opgenomen, waaronder de verplichting dat de fysieke uitvoering van het project moet zijn gestart op uiterlijk 31 dec. 2011. Ook werd vastgelegd dat het restantsubsidiebedrag ad € 226.000 wordt uitbetaald na afronding van het project, wanneer de openbare ruimte conform afspraak is ingericht en dit conform de subsidieverplichting is verantwoord.

Met ingang van 6 juli 2011 werd het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Centrum 't Harde" gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode van terinzagelegging konden belanghebbenden die reeds bij de gemeenteraad een zienswijze hadden ingebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kon worden verweten dat zij geen zienswijze hadden ingebracht, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Binnen genoemde beroepstermijn

werd door 7 belanghebbenden beroep ingesteld en door 4 belanghebbenden (Strijkert, Kampinga/Mondria, Holstege en Van 't Hul) een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak ingediend.

Bij uitspraak van 18 oktober 2011 heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak de door 4 appellanten ingediende verzoeken om een voorlopige voorziening afgewezen. Daarmee was het **bestemmingsplan "Centrum 't Harde" in werking getreden.**

Op 25 okt. 2011 werd aan Uwoon een bouwvergunning verleend voor de realisering van 4 sociale huurwoningen aan de Singel (**Fase 1a** van het project). Hierdoor kon worden voldaan aan de door de provincie gestelde subsidievoorwaarde dat in 2011 met de bouw moet worden gestart.

In haar uitspraak van 11 nov. 2011 verklaarde de Afdeling bestuursrechtspraak het beroep van H.J. Strijkert (bodemprocedure) tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum 't Harde" kennelijk niet-ontvankelijk, omdat dhr. Strijkert niet als belanghebbende kon worden aangemerkt. Tegen deze uitspraak heeft Strijkert verzet bij de Afdeling bestuursrechtspraak gedaan.

Bij brief d.d. 15 nov. 2011 deelde Uwoon het college mee dat zij, mede door gewijzigde regelgeving, tot een herpositionering is gekomen van haar rol binnen de ontwikkeling van het centrumgebied in 't Harde. Dit kwam er op neer dat Uwoon niet langer als medeontwikkelaar betrokken was bij het project en dat ABP voor eigen risico het gehele centrumgebied van 't Harde zou gaan ontwikkelen.

**Uwoon trad dus terug als partij in de Samenwerkingsovereenkomst.** Hoewel in een andere rol, bleef Uwoon wel nauw bij het project betrokken. Uwoon kwam nl. met ABP overeen dat zij alle woningen in het projectgebied 'turnkey' tegen een vaste koopsom van ABP afneemt. Uwoon was daarbij verantwoordelijk voor de afzet van alle huur- en koopwoningen en droeg daarvoor ook het verkooprisico. Uwoon bleef in die rol betrokken bij de ontwikkeling van het centrumgebied en zou in die hoedanigheid o.m. ook blijven deelnemen aan het periodieke bestuurlijk overleg met de gemeente. Ook naar buiten toe bleef de naam van UWOON verbonden met het project. Uwoon en ABP hadden een en ander vastgelegd in de door partijen d.d. 24 okt. 2011 gesloten "samenwerkings- en afnameovereenkomst centrumgebied 't Harde".

Formeel was Uwoon dus geen partij meer in de Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. Dit betekende dat alle rechten en verplichtingen uit de Samenwerkingsovereenkomst bij ABP gingen berusten. De gewijzigde rolverdeling tussen UWOON en ABP had daarom ook gevolgen voor de constructie voor fiscale optimalisatie. De overeenkomsten die de gemeente met Uwoon al had gesloten m.b.t. de (op dat moment 6) door de gemeente reeds van Uwoon in eigendom verkregen registergoederen, werden door ABP van Uwoon overgenomen. En in alle nieuwe gevallen van gemeentelijke eigendomsverwerving i.h.k.v. de fiscale optimalisatie, werd ABP de wederpartij van de gemeente. Het beheer en het onderhoud van de door de gemeente tijdelijk in eigendom verworven registergoederen werd door ABP verzorgd. Door notariaat Pieltjes te Nunspeet werd een juridische constructie voor contractoverneming c.a. uitgewerkt die aan de gemeentelijke voorwaarden voldeed. Op 24 okt. 2011 ondertekenden Uwoon en ABP de "Samenwerkings- en afnameovereenkomst centrumgebied 't Harde".

Bij uitspraak van 12 dec. 2011 verklaarde de Afdeling bestuursrechtspraak het beroep van de dhr. en mevr. Van 't Hul tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum 't Harde" kennelijk niet-ontvankelijk (wegens het niet betalen van het verschuldigde griffierecht).

	<p>Op 16 december 2011 werd gestart met de bouw van de vier huurwoningen aan de Singel.</p> <p>Bij brief van 27 december 2011 verzocht ABP het college in te stemmen met het door ABP (c.q. een financier van ABP) in de plaats treden van Uwoon bij zowel de bestaande als de nieuwe 'contractovernemingen' c.a.</p>
2012	<p>Op 3 jan. 2012 besloot het college conform het verzoek van ABP d.d. 27 dec. 2011, in te stemmen met het door ABP overnemen van de positie van Uwoon in de samenwerkingsovereenkomst c.a.</p> <p>Bij uitspraak van 10 febr. 2012 verklaarde de Afdeling bestuursrechtspraak het verzet van H.J. Strijkert tegen de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 11 nov. 2011, ongegrond.</p> <p>Bij uitspraak van 4 april 2012 verklaarde de Afdeling bestuursrechtspraak de nog resterende beroepen (van 4 appellanten) tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum 't Harde" ongegrond.</p> <p>Op 1 mei 2012 stemde het college in met het sluiten van een "<b>realiserings-overeenkomst</b>" met "<b>Centrumplan 't Harde B.V.</b>". Deze overeenkomst vloeide voort uit de op 19 mei 2011 met woningstichting Uwoon en Ontwikkelingsbedrijf Assen Berg Projecten BV (ABP) enerzijds en de gemeente anderzijds gesloten "Samenwerkingsovereenkomst centrumgebied 't Harde". In deze Samenwerkingsovereenkomst was o.m. vastgelegd dat partijen over bepaalde onderwerpen nadere afspraken zullen maken en deze nadere afspraken zullen vastleggen in een nog te sluiten realiseringsovereenkomst. ABP had een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Kondor Wessels Projecten B.V. (KWP) ten behoeve van de gezamenlijke verdere herontwikkeling van het centrumgebied 't Harde. ABP en KWP vormden gezamenlijk een nieuwe B.V.: "<b>Centrumplan 't Harde B.V.</b>" (<b>CPH</b>). Het leek het college een goede zaak dat ABP de herontwikkeling van het centrumgebied samen met een sterke partner als KWP zou oppakken. Aan de zijde van het college bestonden er daarom geen bezwaren tegen dat "Centrumplan 't Harde B.V." in de plaats trad van de combinatie Uwoon/ABP. Dit betekende dat "Centrumplan 't Harde B.V." in plaats van Uwoon/ABP partij werd in zowel de op 19 mei 2011 gesloten Samenwerkingsovereenkomst als de daarop gebaseerde realiseringsovereenkomst.</p> <p>In de realiseringsovereenkomst wordt bevestigd dat de gemeente instemt met het feit dat alle rechten en verplichtingen uit de Samenwerkingsovereenkomst bij "Centrumplan 't Harde B.V." berusten en dat alle in verband met grondaankopen in het exploitatiegebied gesloten en nog te sluiten algemene overeenkomsten, alsmede de overeenkomsten van contract overneming, de overeenkomsten van geldlening en de daaraan verbonden hypotheekrechten (KWP als hypotheekhouder), op naam van de B.V. zullen worden gesteld. Verder regelde deze overeenkomst dat de B.V. gerechtigde wordt tot het door de gemeente aan Uwoon toegekende subsidiebedrag en de partij wordt die de in de subsidiebeschikking gestelde voorwaarden dient na te komen. Tenslotte bevat de realiseringsovereenkomst een aantal bepalingen over het tijdpad, de grondtransacties en over planschade.</p> <p>Op 23 mei 2012 diende de gemeente een sloopmelding in voor het slopen van diverse winkelpanden en woningen in het centrumgebied. Bij beschikking van 21 juni 2012 verbond het college een aantal voorwaarden aan deze sloopmelding. Op 20 juni 2012 verleende de gemeente opdracht aan Scheffer Betonboren – Sloopwerken B.V. opdracht voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden tegen het geoffreerde bedrag van € 61.400.</p>

	<p>Op 27 juni 2012 werd de "Realiseringsovereenkomst" door partijen (gemeente, CPH en Uwoon) ondertekend.</p> <p>Op 27 juni 2012 ondertekenden Centrumplan 't Harde B.V. en de gemeente de "<b>verhaalsovereenkomst in het kader van planschade</b>".</p> <p>Op 18 sept. 2012 werd een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van winkelpanden met 37 appartementen op de percelen Centrumplein 1, 3, 7, 21 t/m 57 en 61 t/m 93 (<b>Fase 1b</b>). Nog diezelfde maand werd gestart met de bouw van deze panden. Ook werd gestart met de verkoopprocedure voor de 26 koopappartementen. Door Uwoon / CPH werd in het centrumgebied een verkoopinformatiepunt geopend.</p> <p>Op 21 nov. 2012 diende de gemeente een sloopmelding in voor het slopen van de panden op het perceel Centrum 19-21. Bij beschikking van 6 dec. 2012 verbond het college een aantal voorwaarden aan deze sloopmelding.</p>
2013	<p>De verkoopprocedure voor de koopwoningen in Fase 1b verliep zeer moeizaam. De niet-verkochte woningen zouden door Uwoon als huurwoningen worden aangeboden.</p> <p>Op 9 april 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 3 grondgebonden woningen aan de Singel. In september 2013 is met de bouw van deze woningen gestart. Ook werd gestart met de inrichting van (een deel van) de openbare ruimte in het centrumgebied.</p>
2014	<p>In jan. 2014 werd het eerste pand met woningen en commerciële ruimten opgeleverd. In februari 2014 opende Boni haar deuren. De 10 sociale huurappartementen werden bewoond. Het lukte Uwoon niet voor de 26 koopappartementen een koper te vinden, met als gevolg dat Uwoon deze woningen ging verhuren. Ook de Read Shop en een slagerij vestigden zich in de commerciële ruimten.</p> <p>Op 21 juli 2014 diende de gemeente – ten behoeve van de realisering van <b>Fase 2</b> - een sloopmelding in voor de sloop van 7 winkelpanden (Centrum 8, 10, 12, 14, 16, 17, en 18) en 12 woningen in het centrumgebied. Bij besluit van 23 juli 2014 verbond het college een aantal voorwaarden aan deze sloopmelding. De winkels die gevestigd waren in deze te slopen panden, werden verplaatst naar het 'oude' pand van de Boni.</p> <p>Met de sloop van de panden ten behoeve van Fase 2 werd, anders dan door de ontwikkelaar was aangegeven, geen aanvang gemaakt. De ontwikkelaar stelde de sloop uit omdat nog geen koper voor een tweede supermarkt was gevonden, de grondtransactie met één eigenaar (het perceel Centrum 12) nog niet rond was en de ontwikkelaar fiscaal nadelige gevolgen voorzag. De ontwikkelaar verklaarde niet met de bouw van Fase 2 te zullen beginnen voordat een overeenkomst is gesloten over de vestiging van een tweede supermarkt.</p> <p>Op 23 dec. 2014 besloot het college aan CPH een tweede subsidievoorschot te verlenen van € 175.000 i.v.m. het door CPH kunnen aankopen van het pand Centrum 12. Als voorwaarde daarbij werd gesteld dat de rentederving als gevolg van het verstrekken van dit voorschot in rekening zal worden gebracht bij CPH. Bij beschikking van 31 dec. 2014 werd dit besluit geëffectueerd. Het nog uit te keren subsidiebedrag bedroeg daardoor € 226.000 - € 175.000 = € 51.000.</p> <p>Op 29 dec. 2014 werd een sloopmelding voor de sloop van de panden Sportlaan 57 en 59 gedaan / geaccepteerd.</p> <p>Volgens afspraak zou de ontwikkelaar na het onherroepelijk worden van de vergunning bekend maken welke tweede supermarkt zich in het winkelcentrum zou</p>

	<p>gaan vestigen. Het feit dat dit niet gebeurde, gaaf veel frustratie bij de inwoners en ondernemers van 't Harde.</p> <p>Omdat de communicatie door de ontwikkelaar met de buurt niet naar wens verliep, besloot de gemeente hierin het voortouw te nemen, o.m. door het plaatsen van een nieuwsbericht op de gemeentelijke informatiepagina.</p>
2015	<p>De sloop van het bovengrondse gedeelte van de panden ten behoeve van Fase 2 werd uitgevoerd. De funderingen werden echter niet gesloopt en er bleef veel puin op het sloopterrein aanwezig.</p> <p>Met het oog op de realisatie van Fase 2 werd de "klankbordgroep Centrumplan" in het leven geroepen. Deze klankbordgroep staat onder voorzitterschap van de voor het winkelcentrum verantwoordelijke portefeuillehouder en wordt, naast een aantal medewerkers van de gemeente, bemenst door vertegenwoordigers van Dorpscomité op 't Harde, ondernemersvereniging 't Harde en de ontwikkelaar. Deze klankbordgroep heeft in 2015 vanaf mei 2015 (minimaal) zes keer vergaderd.</p> <p>Op 27 mei 2015 werden belangstellenden tijdens een dorpsavond in MFA Aperloo op de hoogte gesteld van de stand van zaken rond het centrumgebied.</p> <p>Vanwege de vele klachten vanuit de omgeving over de aanwezigheid van puin van gesloopte woningen en winkelpanden en het uitblijven van acties van de ontwikkelaar ter zake, besloot het college in overleg met de ontwikkelaar en het dorpscomité de volgende maatregelen uit te laten voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het verwijderen van de in de grond aanwezige asbestleidingen;</li> <li>- het breken van het aanwezige puin en het opslaan daarvan in de kruipruimtes van de gesloopte winkelpanden en het bibliotheekgebouw;</li> <li>- het afvoeren van het restant puin naar een verwerkingsbedrijf en</li> <li>- het egaliseren van het terrein.</li> </ul> <p>Bij beschikking van 16 juni 2015 wijzigde het college de subsidiebeschikking d.d. 5 juli 2011, waarbij destijds een bedrag van € 2.260.000 aan subsidie voor de aanleg van de openbare ruimte in het centrumgebied van 't Harde werd verleend. De maximaal te verlenen subsidie werd daarbij verlaagd met € 17.675. Dit hield verband met het feit dat de gemeente voor dit bedrag kosten had gemaakt voor het – met het oog op de voortgang van het project – verwijderen van vloeren, funderingen en puin uit het projectgebied. Er was al een subsidievoorschot verleend van in totaal € 2.034.000 + € 175.000 = € 2.209.000. Het nog uit te keren restantsubsidiebedrag bedroeg na deze aanpassing van de subsidiebeschikking maximaal € 33.325.</p> <p>Op 22 juni 2015 werd een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van de tweede fase van het centrumplan. Naast de tweede supermarkt voorziet het bouwplan in meerdere 'kleine' winkels en komen er 24 koopappartementen. Daarnaast komen er in het te realiseren complex 23 huurappartementen en een ontmoetingsruimte voor cliënten van 's Heerenloo.</p> <p>De ontwikkelaar van het centrumplan 't Harde bevestigde dat Deen Supermarkten zich in het winkelcentrum 't Harde zal gaan vestigen.</p> <p>Eind 2015 werd gestart met het bouwrijp maken van het plangebied: het verwijderen van de fundering van de voormalige opstallen, het aanbrengen van riolering, het aanleggen van wegen en kabels en leidingen nutsvoorzieningen, etc.</p>
2016	<p>Febr. 2016: alle nog resterende funderingen, de weg en de vervallen riolering zijn verwijderd. De nutsbedrijven zijn aan de slag met het verleggen van de kabels en leidingen. Het is de bedoeling dat medio maart wordt gestart met de bouwwerkzaamheden. De eerste woningen die bestemd zijn voor 's Heerenloo</p>

	<p>moeten in februari 2017 worden opgeleverd. De overige woningen en de winkels zullen dan volgens planning in april/mei 2017 worden opgeleverd.</p> <p>Met de klankbordgroep vindt regelmatig overleg plaats over de stand van zaken en de geplande ontwikkelingen.</p>
--	--