Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl

Gemeente Emmen

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Projectmanagement

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
300551-2026:831301	300551-2026	-	Mw.mr. A. Haanstra
datum	**telefoon**	**fax**	**e-mail**
2 september 2026	14 0591	-	gemeente@emmen.nl

onderwerp
Toelichting college vanwege vragen rondom ontwikkeling De Tweeling

Geachte leden van de raad,

Aanleiding
Recent zijn vragen ontstaan over de totstandkoming van twee bedrijfsmatige ontwikkelingen: het distributiecentrum bij Oranjedorp en de voorgenomen ontwikkeling op bedrijventerrein De Tweeling in Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Deze vragen zijn mede ontstaan naar aanleiding van berichtgeving in de media en hebben betrekking op het verloop van beide trajecten, de rol van betrokken partijen en de informatievoorziening aan de raad.

Met deze brief informeren wij u over de gang van zaken, de afwegingen die gedurende het proces zijn gemaakt en de momenten waarop de raad hierover is geïnformeerd. Zo bieden wij een overzicht van het verloop van beide ontwikkelingen en de context waarbinnen besluiten en stappen tot stand zijn gekomen.

In de berichtgeving worden verschillende kwalificaties gebruikt ten aanzien van het acquisitieproces en de informatievoorziening. Om die reden lichten wij hieronder toe welke werkwijze in dergelijke trajecten gebruikelijk is en hoe deze in de voorliggende gevallen is toegepast.

Duiding: geheimhouding versus misleiding
In het artikel worden de begrippen 'misleiding' en 'geheim' door elkaar gebruikt. Het college hecht eraan deze begrippen van elkaar te onderscheiden en ook vertrouwelijkheid te benoemen. Misleiding houdt in dat bewust onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt met het doel een verkeerde indruk te wekken. Daarvan is naar het oordeel van het college geen sprake geweest. Vertrouwelijkheid, het gedurende een bepaalde periode niet openbaar maken van namen van marktpartijen of de inhoud van onderhandelingen, is in economische acquisitietrajecten wel gebruikelijk en noodzakelijk, en onderscheidt zich daarmee wezenlijk van misleiding. Maar niet alles kan en hoeft openbaar te worden gemaakt. Geheimhouding is vereist in de situatie dat informatie over bedrijfseconomische informatie niet gedeeld kan worden, omdat er sprake is van een absolute weigeringsgrond als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid van de Woo. Bedrijven hebben het recht dat deze informatie beschermd wordt door geheimhouding.

Gebruikelijke werkwijze bij bedrijfsacquisitie
Sinds het samenwerkingsverband Vierkant voor Werk (2017–2021, gemeenten Emmen, Coevorden, Hoogeveen en Hardenberg), en het latere verband Dutch Tech Zone, werkt de gemeente Emmen actief aan het aantrekken van bedrijvigheid, mede vanwege de gunstige ligging aan de A37. In dit soort trajecten werkt de gemeente regelmatig samen met partijen als de NOM, NFIA, makelaars.

Partijen die interesse tonen in vestiging willen dit, vanwege bedrijfs- en concurrentiegevoelige informatie, in een vroeg stadium vaak niet bekend maken. Om deze reden wordt in dergelijke trajecten regelmatig gebruikgemaakt van geheimhoudingsverklaringen (NDA's), werknamen niet herleidbaar naar partijen. Dit is een in de vastgoed- en acquisitiepraktijk gangbare werkwijze en geen indicatie van onzorgvuldig of misleidend handelen. Het college hanteert daarbij als uitgangspunt dat met de raad wordt gecommuniceerd over contracten – dat wil zeggen over besluiten en overeenkomsten die daadwerkelijk aan de orde zijn – en niet over ieder verkennend contact dat niet tot een resultaat leidt.

Deze inspanningen werpen hun vruchten af. Emmen mag zich, mede dankzij de ligging aan de A37, verheugen in belangstelling van uiteenlopende bedrijven en ook internationale vestigers die op zoek zijn naar bedrijfslocaties voor grootschalige ontwikkeling. Op bedrijventerrein De Tweeling West is mede op basis van deze marktvraag, en met instemming van de provincie Drenthe, gekozen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, waarvoor het bestemmingsplan is aangepast om ruimte te bieden aan grootschalige vestigers. Dat de gemeente er daarbij ook daadwerkelijk in slaagt grote partijen aan zich te binden, laat zien dat deze aanpak aansluit bij de marktvraag en bijdraagt aan de economische ontwikkeling en werkgelegenheid van de regio.

De rol van de heer Middendorp
De heer Albert Jan Middendorp (agrariër, Nieuw-Weerdinge) is sinds 2020 bij de gemeente bekend. Samen met de heer Puts (oud-vennoot Deloitte/ING) meldde hij zich destijds omdat vanuit hun netwerk een partij op zoek was naar bedrijfsgrond. Beide heren toonden zelf interesse in een grondpositie op het Rundedal en vroegen daarvoor een optie aan; voor het verlenen van een optie eist de gemeente een inschrijving bij de Kamer van Koophandel, wat leidde tot de oprichting van Rundedal Investment B.V.

Middendorp en Puts hebben vanaf het begin de rol van bemiddelaar vervuld. Hierover zijn destijds mondelinge afspraken gemaakt, mede in aanwezigheid van de toenmalige wethouder. Uitgangspunten daarbij waren: geen betaling door de gemeente, geen opslag op de grondprijs (speculatie), en de mogelijkheid dat een eventuele managementfee of courtage voor rekening kwam van de uiteindelijke initiatiefnemer. Ook was afgesproken dat, indien de gemeente zelf een geschikte partij zou vinden, de optie zou worden teruggegeven.

Tijdlijn: wat wist het college wanneer?
Onderstaand een feitelijke tijdlijn van de belangrijkste momenten in beide trajecten.

<u>Oranjedorp (Rundedal)</u>

- 2020: Eerste contacten tussen de gemeente en de heren Middendorp en Puts; oprichting Rundedal Investment B.V.
- 2021: Optie op 10 hectare grond aan Rundedal Investment B.V.; kennismaking wethouder met Middendorp.
- 2022: Gemeente en Rundedal Investment B.V. tekenen de definitieve uitgifteovereenkomst.
- 5 oktober 2023: Rundedal Investment B.V. komt in handen van Second Euro Industrial Properties, de entiteit gaat verder als P3 Emmen bv.
- Augustus 2026: de gemeente had zelf geen contact met en geen invloed op de transactie waarbij Rundedal Investment B.V. door P3 is overgenomen – dit is een private transactie tussen marktpartijen, vergelijkbaar met eerdere bedrijfsovernames in de gemeente (zoals GETEC Park Emmen, voorheen Emmtec).

Bedrijventerrein De Tweeling (Emmen Twins / Panattoni)

- Een collegebesluit van 1 februari 2022 waarin het college de eerdere collegebesluiten van 4 september 2017 en 8 januari 2019 herziet en de koers van de zonneakker wordt losgelaten. Dit besluit markeert eigenlijk het begin van de procedure van het vastgestelde bestemmingsplan van 30 mei 2024.
- 2020 en 2021: Diverse grote partijen tonen interesse in grote vestigingen op de Tweeling. Partijen kiezen voor andere locaties vanwege noodzakelijke bestemmingsplanwijziging.
- 2022: Oprichting Emmen Twins B.V.; eerste contacten tussen gemeente en Panattoni, onder meer tijdens de PROVADA (14–16 juni 2022). Vanaf de eerste gesprekken was voor de gemeente duidelijk dat Panattoni een mogelijke partij achter de ontwikkeling zou worden.
- 2022: Optie ten behoeve van grote partij verstrekt, onder geheimhouding; Partij trekt zich later terug vanwege de geopolitieke situatie.
- 20 september – 31 oktober 2022: terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan; 9 overlegreacties en, na de inloopbijeenkomst van 12 oktober 2022 (circa 40 aanwezigen), 14 inspraakreacties ontvangen.
- 13 oktober 2023: publicatie van het voornemen tot gronduitgifte aan Emmen Twins B.V. (Didam-publicatie). Op dat moment was het college al bekend dat Panattoni via aandelenoverdracht zeggenschap over Emmen Twins B.V. zou krijgen.
- 28 juni tot en met 8 augustus 2023 ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd
- 27 december 2023 tot en 6 februari 2024 aangepast ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd. De reden hiervoor is dat o.a. nadere onderzoeken zijn opgesteld en in het plan zijn opgenomen. Ook zijn enkele planregels aangepast.
- April 2024: bespreking van bestemmingsplan en exploitatieplan in de raadscommissie.
- 30 mei 2024: de raad stelt het bestemmingsplan en exploitatieplan De Tweeling vast (29 voor, 2 tegen).
- 18 december 2025: aandelenoverdracht van Emmen Twins B.V. naar Panattoni, bestuurder wordt hoofd juridische zaken van Panattoni Europe.
- 19 december 2025: ondertekening van de uitgifteovereenkomst tussen de gemeente en Emmen Twins B.V. voor een bedrag van € 14.248.000 'as is'; levering en betaling zijn gekoppeld aan o.a het onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen.
- 23 maart 2026: publicatie van het voornemen tot levering van de grond aan Emmen Twins B.V.

Informatievoorziening aan de raad
Het college onderkent dat de vraag of de raad op de relevante momenten voldoende was geïnformeerd, de kern vormt van de huidige discussie. Hierover het volgende.

Voor Oranjedorp geldt dat de gemeente geen partij was bij en geen zicht had op de aandelentransactie waarbij Rundedal Investment B.V. P3 is geworden; de gemeente kon de raad hierover dan ook niet vooraf informeren, op dezelfde wijze als bij een reguliere bedrijfsovername de gemeente evenmin vooraf wordt betrokken. Wel wist de gemeente dat Solidiam de aandelen van Rundedal Investment B.V. ging overnemen, aangezien zij ook de partij waren die de ontwikkeling gingen uitvoeren.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling, op 30 mei 2024, beschikte het college over kennis van de omvang van de betrokken bedrijfskavel en de planologische mogelijkheden. Er lag op dat moment nog geen definitief uitgewerkt bouwplan; de onderhandelingen over de grondverkoop liepen nog. Om die reden is destijds in de bestemmingsplanprocedure vooral gesproken over de maximale bouwmogelijkheden, het bebouwingspercentage van 70% en de ruimtelijke en verkeerskundige effecten, en niet over een specifiek eindbeeld van een gebouw van ongeveer 150.000 m².

Het college was destijds van oordeel dat de raad via de openbare Didam-publicatie van 13 oktober 2023, de omvang van de bedrijfskavel en de onderliggende onderzoeken bij het bestemmingsplan voldoende informatie had om te kunnen begrijpen dat op deze locatie een bedrijfsgebouw van grote omvang gerealiseerd zou kunnen worden. Ook is expliciet in de bestemmingsomschrijving van de bestemming bedrijventerrein de functie e-fulfilmentcentra opgenomen. Ook in beide ter inzage gelegde ontwerpversies van het bestemmingsplan stond deze functie expliciet genoemd. In het voorontwerp stond de functie nog niet.

Vervolgstappen richting raad, bewoners en pers
Om de raad, bewoners en pers op basis van dezelfde feiten te informeren, onderneemt het college de volgende stappen:

- Zo spoedig mogelijke beantwoording van de door de fracties PVV Emmen en Hart voor Emmen gestelde raadsvragen.
- 25 en 26 augustus 2026: ambtelijke gesprekken gevoerd met de EOP Nieuw-Amsterdam/Veenoord en met bewoners van de Trekkenweg.
- 1 september 2026: inloopbijeenkomst voor bewoners en belangstellenden geweest, met een plenair deel en een informatiemarkt; Panattoni was hierbij aanwezig. De avond werd begeleid door een onafhankelijke moderator. Tijdens de informatieavond hebben bewoners aandacht gevraagd voor de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Daarbij zijn zorgen geuit over de schaal van het project, de toekomstige invulling van het pand en de vraag hoe langdurige leegstand kan worden voorkomen.

Tot slot
Het college is van mening dat de gemaakte keuzes in beide trajecten zorgvuldig tot stand zijn gekomen en pasten binnen de gemeentelijke acquisitiestrategie, waarbij vertrouwelijkheid in de precontractuele fase een functioneel, gebruikelijk en noodzakelijk instrument is.
Het college heeft begrip voor het gevoel van raadsleden van het hebben van een informatieachterstand. Deels wordt dit ook verklaard door de verschillende rollen en taken in onze samenwerking en het openbaar bestuur. Het college hecht zeer veel belang aan een goede samenwerking met en het tijdig en volledig informeren van de gemeenteraad. Deze samenwerking is gebaseerd op vertrouwen en wederzijds respect voor elkaars positie in het openbaar bestuur. Met onze huidige ambitie gaan er grote en impactvolle ontwikkelingen op ons af komen. Het college wil dus graag samen met u leren hoe we bij toekomstige en vergelijkbare ontwikkelingen over en weer voldoende beeld en scherpte kunnen krijgen in onze samenwerking om de gemeente Emmen de groei te geven die het ambieert en nodig heeft.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen

de gemeentesecretaris	de burgemeester
N.A. Plantinga	H.F. van Oosterhout