

Het Centrum Centraal part II

“This is not a love song”¹



¹ Public Image Limited, 1983

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Onderzoeksopzet	5
3. In hoeverre zijn de aanbevelingen uit het onderzoek “Het Centrum Centraal” (2013) in praktijk gebracht?	9
4. Hoe is het beleidsproces inzake het Marktplan in de periode 2012-2017 verlopen en wat speelde daarbij met name in de trajecten met Lidl, Roerink en Nordwick?	15
5. Wat speelde er financieel?	33
6. Wat speelde er juridisch?	46
7. Wat speelde er communicatief en informatief?	53
8. Beantwoording onderzoeksvragen	70
9. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	80
Literatuurlijst	89
Bijlage 1: tijdlijn Marktplan	90
Bijlage 2: kleurenschema	173
Bijlage 3: bestuurlijk wederhoor	174
Bijlage 4: repliek rekenkamercommissie op bestuurlijk wederhoor	176

1. Inleiding

In het voorjaar van 2013 presenteerde de rekenkamercommissie het eerste rapport over de centrumplannen van de gemeente Haaksbergen: “het Centrum Centraal”. Al decennia werd geprobeerd het centrum van Haaksbergen door herinrichting, nieuwbouw en verbouw aantrekkelijker te maken, maar dat had tot dan toe niet veel meer opgeleverd dan een ‘gat in de markt’, zoals de meeste politieke partijen en de media het uitdrukten.

In dat rapport beschreef de rekenkamercommissie gedetailleerd de verwickelingen tot en met 2011. Rode draad in die periode vormden twee ontwikkelingen. De eerste was het slepende proces om tot overeenstemming te komen met Rabo Vastgoed inzake de afhandeling van de oorspronkelijke plannen voor de markt, die geen doorgang hadden kunnen vinden. De tweede ontwikkeling was de steeds scherper wordende tegenstelling tussen coalitie en oppositie in de raad, waarbij de laatste er niet voor terugdeinsde om bij de Europese Commissie een procedure tegen het college aan te spannen vanwege mogelijke ontoelaatbare staatssteun bij het realiseren van het Marktplan.

De eerste ontwikkeling was niet, in ieder geval niet in eerste instantie, politiek getint. Het Marktplan was een project dat in haar oorspronkelijke vorm wellicht te groot was voor een gemeente als Haaksbergen, en dat door de gevolgen van de economische crisis onhaalbaar werd. Bij de tweede ontwikkeling speelde de politiek juist wel een belangrijke rol. De oppositie, en met name Leefbaar Haaksbergen (LH) en haar toenmalige fractievoorzitter Peter van Vlaanderen, haalde alles uit de kast om de ontwikkeling van de oorspronkelijke centrumplannen tegen te houden. Zowel coalitie als oppositie beriepen zich op het belang van Haaksbergen. En beide bleven even hard overtuigd van hun gelijk.

In de periode vanaf 2012 heeft het even geduurd voordat het centrumplan weer prominent op de politieke agenda kwam te staan. De gevolgen van de slechte financiële positie van de gemeente, het verscherpte toezicht van de provincie als gevolg daarvan en ook de nasleep van het ongeluk met de monstertruck zorgden daarvoor.

Maar ook in de periode 2012-2017 lijken met name de politieke verhoudingen snelle besluitvorming inzake het Marktplan in de weg te hebben gestaan. Spil in dat besluitvormingsproces werd uitgerekend Peter van Vlaanderen, toen deze in het voorjaar van 2014 van scherpste criticus van het college zelf wethouder ruimtelijke ontwikkeling werd, met in zijn portefeuille het Marktplan. Totdat hij in februari 2017 als wethouder opstapte, waarvoor het Marktplan overigens niet de directe aanleiding was.

Op dit moment lijkt het er niet op dat het Marktplan nog dit jaar vlot getrokken gaat worden. Ook nu zijn er weer juridische hobbels op de weg gekomen. De Raad van State verklaarde op 17 oktober 2018 een beroep van de heer Roerink gegrond en vernietigde een raadsbesluit van 27 september 2017, waarbij het bestemmingsplan ‘Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan, deelgebied Midden’ werd vastgesteld. De kans is desondanks toch reëel dat het Marktplan gerealiseerd gaat worden, in welke vorm dan ook, maar zeker niet voor 2020. Hopelijk is de “gunfactor”, die in het verleden geregeld ontbrak, er nu wel.

Volgens artikel 182 van de Gemeentewet heeft een rekenkamercommissie tot taak de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van lokaal overheidsbeleid te

onderzoeken en aanbevelingen voor noodzakelijk geachte verbeteringen te formuleren. Met het rapport inzake het vervolgonderzoek naar de status van de marktplannen neemt de rekenkamercommissie deze taak opnieuw op zich.

De rekenkamercommissie is zich ervan bewust dat een beladen onderwerp opnieuw aan de orde wordt gesteld. Desondanks was de medewerking van de mensen die wij benaderden royaal en loyaal. Dit was voor de rekenkamercommissie een aangename constatering. En dat is de kwaliteit van het onderzoek beslist ten goede gekomen. Waardoor onze dank.

2. De onderzoeksofzet van het “Centrum Centraal part II”

2.1. Aanleiding en doel van het onderzoek

Het enigszins geruchtmakende rapport “Het Centrum Centraal” over het Marktplan in Haaksbergen werd in februari 2013 door de rekenkamercommissie Haaksbergen gepresenteerd.

De probleemstelling van dat onderzoek luidde:

“Hoe is het beleidsproces centrumvernieuwing verlopen en wat valt daaruit te leren voor toekomstig beleid?”

De zes meer gedetailleerde onderzoeksvragen binnen de probleemstelling waren:

1. *Hoe is de geschiedenis van dit beleidsproces?*
2. *Wat speelt er financieel?*
3. *Wat speelt er juridisch?*
- 4A. *Wat speelt er in Staatssteun-‘affaire’?*
- 4B. *Wat speelt er in de Rabo Vastgoed BV/Bouwfonds ‘affaire’?*
5. *Wat speelt er communicatief en informatief?*
6. *Hoe kon het zo misgaan?*

In maart 2013 stemde de raad in met de in dit onderzoeksrapport opgenomen conclusies en aanbevelingen. Daarbij werd vanuit de raad wel de suggestie gedaan om na een paar jaar te onderzoeken wat er met die aanbevelingen zou zijn gedaan.

Het is nu najaar 2018, meer dan vijf jaar later. Tijd om te onderzoeken wat er na de vaststelling van het rapport “Het Centrum Centraal” met de marktplannen is gebeurd en wat er van alle aanbevelingen terecht is gekomen.

2.2. Probleemstelling en onderzoeksvragen

Het vervolgrapport valt in twee delen uiteen:

In het eerste deel wordt onderzocht in hoeverre de aanbevelingen uit het rapport “Het Centrum Centraal” in de jaren daarna in praktijk zijn gebracht.

De bevindingen zijn samengevat in hoofdstuk 4.

In het tweede deel wordt onderzocht welke ontwikkelingen zich na 2012 rondom het Marktplan hebben voorgedaan en hoe de besluitvorming daarbij verlopen is. Uitgangspunt voor het vervolgonderzoek vormen de onderzoeksvragen uit het oorspronkelijke rapport. Uiteraard zijn niet alle oorspronkelijke onderzoeksvragen meer even actueel of relevant. Over de staatssteunaffaire en de Rabo Vastgoed/Bouwfonds affaire zijn vanaf het verschijnen van het eerste rapport geen nieuwe ontwikkelingen meer te melden. De betreffende onderzoeksvragen hoeven daarom niet opnieuw te worden gesteld. Wel hebben zich verschillende nieuwe ontwikkelingen voorgedaan en blijkt er sprake van nieuwe belanghebbenden. Dat heeft tot nieuwe onderzoeksvragen geleid. Ook de onderzoeksvraag “Hoe kon het zo misgaan?” moest opnieuw worden geformuleerd.

De probleemstelling van het vervolgonderzoek luidt:

“Wat is de voortgang van het Marktplan in de periode 2012–2017 geweest en in hoeverre hebben college, raad en ambtelijk apparaat in de periode na 2012 lering getrokken uit de conclusies van het onderzoek “het Centrum Centraal” uit 2013?”

De onderzoeksvraag van het eerste deel van het onderzoek luidt nu:
In hoeverre zijn de aanbevelingen uit het onderzoek “Het Centrum Centraal”(2013) in praktijk gebracht?

De onderzoeksvragen van het tweede deel van het onderzoek luiden nu:

1. *Hoe is het beleidsproces inzake het Marktplan in de periode 2012-2018 verlopen en wat speelde daarbij met name in de trajecten met Lidl, Roerink en Nordwick?*
2. *Wat speelde er financieel?*
3. *Wat speelde er juridisch?*
4. *Wat speelde er communicatief en informatief?*
5. *Wat is er voor nodig om nu tot daadwerkelijke realisatie van het Marktplan te komen?*

2.3. Het onderzoekkader

Een rekenkamercommissie doet onderzoek naar de effectiviteit, de efficiency en de legitimiteit van gemeentelijk beleid. Daarbij vormen vragen naar de structuur, cultuur, werkprocessen en communicatie van de gemeentelijke organisatie de leidraad.

Vragen naar de structuur richten zich op de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen de organisatie.

Vragen naar de cultuur houden zich bezig met de gemeenschappelijke waarden en normen en de daaruit voortvloeiende gedragingen van een groep mensen. In dit onderzoek is gekeken naar de gedragingen van de bij de ontwikkeling van het Marktplan betrokken personen en groepen van personen. Een groep mensen deelt waarden en normen, die de manieren van doen van de groepsleden mede bepalen. Het feitelijk gedrag van de organisatieleden geeft een indruk van wat zij kennelijk belangrijk vinden.

Hoe de werkzaamheden binnen een organisatie ingericht zijn wordt in de werkprocessen vastgelegd.

Tenslotte wordt gekeken naar de manier waarop over de voortgang van het Marktplan tussen de verschillende betrokkenen gecommuniceerd wordt, en hoe informatie erover gedeeld wordt.

2.4. Onderzoektype

Het onderzoek is een ‘casestudy’. Methodologisch betekent dit dat hier alleen op de centrumplannen is gefocust. Of andere grote projecten in Haaksbergen beter of slechter zijn verlopen, is in dit onderzoek niet aan de orde. Er wordt dan ook niet gestreefd naar een generalisatie van de onderzoeksbevindingen naar het beleid in die andere, meer of minder, complexe gevallen.

2.5. De werkwijze van het onderzoek

Tijdsbestek

Eenzijds wordt teruggekeken op de conclusies en aanbevelingen van het vorige onderzoek, dat de periode 1992-2011 besloeg. Vervolgens wordt de periode 2012-2018 onder de loep genomen. De onderzoeksvragen die over de periode 1992-2011 werden gesteld, vormen het uitgangspunt voor de onderzoeksvragen uit het vervolgonderzoek met uitzondering van onderzoeksvragen 4 en 6. Deze werden geherformuleerd.

Dataverzameling

Voor het verkrijgen van een compleet en zo betrouwbaar mogelijk overzicht wordt gebruik gemaakt van dossierstudie, aangevuld met mondelinge interviews. De geïnterviewden werden geselecteerd uit raad, college, betrokken ambtenaren en overige belanghebbenden, zowel uit de periode vanaf 2012 als uit de periode waarop het eerste onderzoek van toepassing was.

Uit de dossierstudie kwam een uitgebreide chronologie voort. Mede om een verband te kunnen leggen tussen de periodes 1992-2011 en 2012-2018 werd van eerstgenoemde periode een beknopte chronologische samenvatting gemaakt. Daardoor wordt het vervolgrapport ook zelfstandig leesbaar.

2.6. Leeswijzer

Er is in de afgelopen jaren opnieuw veel geschreven, gesproken en geadviseerd over de centrumplannen. Een uittreksel hiervan staat opgenomen in een chronologie die de periode 2012-2017 beslaat en als bijlage 1 aan het rapport is toegevoegd.

In analogie met het eerste onderzoeksrapport kon ook in dit rapport de onderzochte periode in zes fases verdeeld worden. Deze fases zijn nader uitgewerkt in de chronologie.

Fase 1: selectieprocedure variant 1 (30 november 2011 tot 12 maart 2013)

Op basis van de besluitvorming in de raad op 30 november 2011 heeft het toenmalige college besloten over te gaan op een selectieprocedure voor variant 1 (met supermarkt).

Fase 2: ontwikkelaar variant 2 (12 maart 2013 tot 30 januari 2014)

Na het beëindigen van de selectieprocedure voor variant 1 zijn er met verschillende partijen gesprekken gevoerd. De resultaten van deze gesprekken zijn vervolgens met de raad gedeeld in een vertrouwelijke raadsvergadering op 23 september 2013.

Fase 3: intentieovereenkomst Explorius/Lidl variant 1 (30 januari 2014 tot 9 oktober 2014)

Op basis van de uitkomsten van de vertrouwelijke raadsvergadering en gesprekken met ontwikkelaars heeft het college op 30 januari 2014 besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Explorius en Lidl inzake de ontwikkeling van een Marktplan. Daarnaast heeft de raad besloten om het ruimtelijk kader voor variant 1 te verruimen.

Fase 4: Lidl variant 1 (31 oktober 2014 tot 9 september 2015)

Ondanks het mislopen van de onderhandelingen tussen de gemeente, Explorius en Lidl verzoekt Lidl de gemeente de mogelijkheden te onderzoeken om alsnog een Lidl te realiseren binnen het Marktplan.

Fase 5: gesprekken diverse partijen variant 1 en 2 (4 juni 2015 tot 24 mei 2016)

Na het mislopen van de onderhandelingen met Lidl heeft het college op verzoek van diverse partijen die interesse hadden in de ontwikkelmogelijkheden aan de Markt gesprekken gevoerd. Daarnaast heeft Lidl in de maanden die volgden kenbaar gemaakt haar plannen te willen aanpassen en samen te willen werken met een lokale ontwikkelaar. Uiteindelijk heeft Lidl alleen een bod uitgebracht. Naast Lidl hebben ook Nordwick v.o.f. en Roerink een bod uitgebracht.

Fase 6: Nordwick v.o.f. variant (24 mei 2016 tot december 2017)

Op basis van een intentieovereenkomst praten gemeente en Nordwick exclusief met elkaar over de ontwikkeling van het Marktplan op basis van de bieding van Nordwick. De offertes van Lidl en Roerink zijn niet meer in beeld. Deze fase eindigt met het ondertekenen van een koopovereenkomst door Nordwick en de daarop volgende besluitvorming.

3. Wat is er van de aanbevelingen in “Het Centrum Centraal” terechtgekomen ?

In maart 2013 stemde de raad in met de in het onderzoeksrapport “Het Centrum Centraal” (februari 2013) opgenomen conclusies en aanbevelingen. Daarbij werd vanuit de raad de suggestie gedaan na een paar jaar te onderzoeken in hoeverre die aanbevelingen in de jaren daarna in praktijk zouden zijn gebracht.

Dat wordt in het eerste deel van dit vervolgonderzoek onderzocht. Hoewel de oorspronkelijke aanbevelingen niet exclusief voor ontwikkelingen rondom het Marktplan waren bedoeld, is bij het onderzoek naar de toepassing ervan wel gericht naar de ontwikkelingen rondom het Marktplan gekeken.

“Het Centrum Centraal” bevatte 11 algemene, financiële en juridische aanbevelingen, en daarnaast aanbevelingen op het gebied van informatie en communicatie. De bevindingen zijn per aanbeveling in de oorspronkelijke volgorde vastgelegd:

Ad Algemene aanbevelingen:

1. Voer complexe projecten als centrumvernieuwing fasegewijs uit: maak hapklare brokken, koop alles in een brok op, voer deelplan uit en verkoop het, zover mogelijk, aan particulieren.

Bevindingen:

Deze aanbeveling werd in de periode na 2012 gedeeltelijk nagevolgd. Het bestemmingsplan werd bewust opgeknipt in drie delen. Daardoor had het bestemmingsplan theoretisch ook in kleinere delen gerealiseerd kunnen worden. Wel werden de corresponderende kavels daarna verkocht aan dezelfde partij.

Het Marktplan is ook geen groot veelomvattend plan meer, waarin alles moest kloppen en alles op elkaar afgestemd moest worden. Ook de uitvoering zou daardoor eenvoudiger moeten worden. Maar uit de besluitvorming van de afgelopen periode blijkt toch dat de centrumvernieuwing nog steeds als één project wordt uitgevoerd. De aanpassing van de infrastructuur wordt wel apart uitgevoerd.

Ook de verkoop van het pand Molenstraat 1 aan een particulier heeft gevolgen gehad voor de verdere besluitvorming. Dat betekent dat het project toch complex en moeilijk te controleren blijft.

2. Ambtenaren dienen financieel, juridisch, inhoudelijk en communicatief goed te zijn toegerust, bijvoorbeeld door een opleidingsplan. Zij moeten ingehuurde derden een passende opdracht kunnen verstrekken, die goed aan kunnen sturen en hun conclusies en adviezen goed kunnen interpreteren. Verstrek strikte opdrachten en eis ‘verantwoord’ advies.

Bevindingen:

Deze aanbeveling werd deels nagevolgd. Uit interviews bleek dat ambtelijk lering is getrokken uit de diverse gebeurtenissen in de periode tot en met 2011. De ambtenaren zelf hebben de nodige ervaring opgebouwd en in geval van twijfel en/of tekort aan expertise wordt extern deskundige hulp ingeroepen. Dat gebeurt frequenter dan in de periode tot 2011. Een concreet opleidingsplan ontbreekt echter. De voortgang oogt kwetsbaar indien één of meer van de ‘gangmakers’ uitvalt.

3. Zet de deskundige ambtenaren in als projectteam in een stafafdeling en plaats dat team voor de duur van het project buiten de lijn van de ambtelijke organisatie.

Bevindingen:

Deze aanbeveling wordt niet nagevolgd. De betrokken ambtenaren werken nog steeds “in de lijn” maar roepen wel, indien noodzakelijk en gewenst, financiële en juridische hulp in. Volgens een voormalig wethouder schoof geregeld een financiële ambtenaar aan bij besprekingen van de gemeente met derden.

Ad Financiële aanbevelingen:

4. Stel voor een complex project een gedegen risicoanalyse op rekening houdend met:
 - financiële aspecten: zijn er voldoende financiële middelen;
 - juridische aspecten: impact en financiële gevolgen uitspraken;
 - personele aspecten: kunnen de eigen mensen een complex project trekken en begeleiden;
 - politieke aspecten: wat zijn de gevolgen voor de relatie in het college en met de raad;
 - communicatieve aspecten: afbreuk imago Haaksbergen, vermindering kansen om succesvol aan fondsenwerving te doen en/of samenwerking te zoeken voor andere projecten.

In de risicoanalyse moet de omvang van de risico's, de kans dat deze zich voordoen en wat de gevolgen zijn voor het benodigde weerstandsvermogen in beeld worden gebracht. Ook moet regelmatig worden getoetst of het aanwezige weerstandsvermogen nog voldoende is.

Bevindingen:

Bovenstaande aanbevelingen worden gevolgd bij de samenstelling van de planning en control stukken, maar er wordt niet specifiek gerapporteerd over grote projecten als het centrumplan, tenzij sprake is van noodzakelijke afboekingen. De toelichting is summier. Men kan zich afvragen of en in hoeverre politieke en communicatieve aspecten als risico worden beschouwd.

Ad Juridische aanbevelingen:

5. Verwerf meer kennis van Europese wet- en regelgeving en van Europese aanbestedingsregels, bij voorkeur binnen een regionale constructie.

Bevindingen:

Deze aanbeveling wordt uitgevoerd.

Europese regelgeving heeft in de periode 2012-2018 weliswaar geen rol meer gespeeld bij de verdere ontwikkelingen rond het Marktplan, maar wanneer dat wel het geval zou zijn lijkt de ambtelijke organisatie daarop nu aanzienlijk beter voorbereid.

Men heeft geleerd van de vorige procedures en een aantal zaken beter afgedekt. Zo werkt Haaksbergen in regionaal verband samen (met twaalf andere gemeenten en de Regio Twente en de Veiligheidsregio) met betrekking tot het Europese inkoop- en aanbestedingsbeleid (gebaseerd op de nieuwe Aanbestedingswet 2012).

Voor subsidies geldt dat de subsidieregels (de Algemene subsidieverordening en de nadere regels over subsidieverstrekking) voldoen aan de Europese staatssteunregels.

Tenslotte geldt dat bij vastgoedtransacties vaker extern advies ingewonnen wordt, bijvoorbeeld bij een advocaat.

6. Screen veelomvattende en verstrekkende samenwerkingsovereenkomsten juridisch beter of laat deze juridisch beter screenen; werk indien mogelijk meer met deelovereenkomsten.

Bevindingen:

Deze aanbeveling wordt uitgevoerd.

7. Vergroot ambtelijk de juridische kennis over grote vastgoedprojecten en PPS-constructies, bij voorkeur binnen een regionale constructie, opdat ook duidelijk is welke overeenkomsten extern juridisch gescreend zouden moeten worden en door welk type deskundige.

Bevindingen:

De betrokken ambtenaren hebben de nodige ervaring opgebouwd en roepen, indien noodzakelijk, externe juridische hulp in. Sommige ondervraagden zetten echter wel vraagtekens bij de volstrekte onafhankelijkheid van de betrokken ambtenaren en suggereren dat de opleiding van de projectleider mogelijk een rol heeft gespeeld bij de keuze van de projectontwikkelaar. Een direct verband kan echter niet worden aangetoond.

8. Verbeter de juridische control-functie structureel.

Bevindingen:

Deze aanbeveling is uitgevoerd.

De juridische control-functie werd daadwerkelijk structureel verbeterd:

- kwaliteitseisen die aan ambtelijke adviezen (aan het college) gesteld worden, zijn aangescherpt, onder meer op het punt van juridische aspecten en risico's. Daardoor doen medewerkers vaker een beroep op de juridische consultants.
- de voorbereiding van de agenda van de collegevergadering is aangescherpt. De gemeentesecretaris toetst adviezen op de afgesproken kwaliteitseisen.
- sinds 1 april 2018 is een concerncontroller aangesteld. Het gaat om een brede control-functie. De concerncontroller is adviseur van de gemeentesecretaris/directeur en van het college. Hij toetst adviezen aan management en bestuur op doeltreffendheid, doelmatigheid, rechtmatigheid en met name op risico's. Voor rechtmatigheid/juridische aspecten schakelt hij de juridische specialisten in.

Bij de besluitvorming vindt dus (vaker) een expliciete juridische toets plaats vanuit de organisatie. Binnen de organisatie lijkt er voldoende juridische kennis aanwezig om projecten als het Marktplan te kunnen trekken. Vaker wordt ook externe expertise aangetrokken.

De gemeente Haaksbergen raakt relatief weinig bij juridische procedures betrokken en verliest niet veel rechtszaken. Een belangrijke testcase was de procedure bij de Raad van State, die door Roerink in november 2017 is aangespannen en eind augustus in Den Haag is behandeld. De gemeente Haaksbergen lijkt zich hierop adequaat voorbereid te hebben. De uitspraak van de Raad van State op 17 oktober 2018 (die in het voordeel van de appellant uitviel) wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6.

9. “Een man een man, een woord een woord” zou de norm moeten zijn, maar dat is helaas achterhaald: alleen daadwerkelijk getekende overeenkomsten zijn rechtsgeldig.

Bevindingen:

Voor zover kon worden nagegaan, wordt niet (meer) met mondelinge overeenkomsten gewerkt, maar met schriftelijke intentieovereenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten, waarin beide partijen de wederzijdse verplichtingen vastleggen. Ondanks geruchten in die richting hebben wij niet kunnen constateren dat er bij het Marktplan mondelinge ‘deals’ zijn gesloten.

Ad aanbevelingen Communicatie en informatie:

10. Dure communicatiecursussen en cultuurveranderingsprocessen voor plaatselijke bestuurders en politici zijn meestal overbodig. Maar meer bezinning op de communicatie op kritische momenten versterkt de kracht van de argumentatie.

Bevindingen:

De manier waarop communicatie plaatsvindt en informatie gedeeld wordt, lijkt ten opzichte van de vorige periode niet verbeterd. Ook de bestuurscultuur in Haaksbergen lijkt sinds 2012 niet significant te zijn veranderd. Partijen lijken alleen maar van positie gewisseld te zijn: de partijen die eerst deel uitmaakten van het college kwamen in de oppositie terecht en omgekeerd.





11. Houdt alle stakeholders aan communicatie met én informatie aan alle belanghebbenden.

Bevindingen:






Bij belangrijke besluitvorming wordt een persbericht opgesteld dan wel een persconferentie gegeven. Uit de stukken blijkt niet dat er sprake is van een strategisch communicatieplan. Inwoners blijken in de nieuwe ontwikkelingen rondom het Marktplan onvoldoende meegenomen te zijn.

Conclusie:

De bevindingen uit het onderzoek zijn in aanvulling op de tekst in een samenvattend kleurenschema verwerkt waarvan de kleuren als volgt moeten worden begrepen:

voldoet goed tot zeer goed	
voldoet grotendeels	
voldoet matig/enigszins	
voldoet niet of nauwelijks	

Voor de bevindingen uit het eerste deel van het onderzoek, in hoeverre zijn de aanbevelingen uit het “Het Centrum Centraal” daadwerkelijk in de praktijk gebracht, ziet het kleurenschema er als volgt uit:

Algemene aanbevelingen (3)	
Financiële aanbevelingen (1)	
Juridische aanbevelingen (5)	
Risico -analyse	
Communicatie en informatie (2)	

Is er lering getrokken uit het eerste onderzoek?

Ja en nee.

De *ambtelijke organisatie* heeft veel aanbevelingen zichtbaar in praktijk gebracht. Men is door ervaringen uit het verleden wijzer en voorzichtiger geworden. Er is meer ervaring opgebouwd. Er is meer (juridische) kennis aanwezig. Er wordt extern meer (juridische) deskundigheid aangetrokken. Procedures zijn beter vastgelegd en worden ook beter gevolgd. Maar het is nog wel steeds zo dat het Marktplan 'erbij wordt gedaan' naast de vele andere werkzaamheden en dat men zich omringt met onderzoeken van derden om draagvlak te zoeken voor de planvorming.

College en raad: er lijken aanzienlijk minder van de aanbevelingen uit "Het Centrum Centraal" in praktijk gebracht. Politiek blijft kennelijk toch ook politiek. Hoewel in de loop van de jaren raads- en collegeleden gekomen en gegaan zijn, lijkt in het verleden verzameld "oud zeer" als deel van de cultuur binnen de fracties steeds weer doorgegeven te worden. Allen zeggen het algemeen belang van Haaksbergen voor ogen te hebben en in het licht van de verschillende politieke opvattingen kan dat altijd betekenen dat er andere prioriteiten gesteld worden. Maar de kwaliteit van het besluitvormingsproces zou niet afhankelijk moeten zijn van de politieke kleur van een college, wanneer het gaat om de inhoud van beslissingen met een overwegend financieel en/of juridisch karakter die bovendien van groot algemeen belang voor Haaksbergen zijn. Collegepartijen hebben de neiging besluiten van het college waar zij zelf deel van uitmaken te steunen, ook als de inhoudelijke kwaliteit ervan tekort schiet. Terwijl oppositiepartijen dat dan vaak juist niet doen, ook niet wanneer de kwaliteit ervan wel dik in orde is. Daardoor kan beleid nogal eens gaan "zwalken" wanneer de samenstelling van opeenvolgende colleges na elke verkiezing weer ingrijpend van politieke kleur verandert. "Zo zit de politiek nu eenmaal in elkaar", zult u misschien verzuchten. Maar een consequent ingezet en doorgevoerd beleid is meestal goedkoper voor een gemeente en geeft ook betere resultaten.

Het kleurenschema dat samenvat in hoeverre er lering is getrokken uit de aanbevelingen uit het "Het Centrum Centraal" ziet er als volgt uit:

Is er lering getrokken door:

raad
college
ambtenaren



In bovenstaand plaatje zit bij de raad de kleur tussen rood en oranje in. De positie van coalitie en oppositie valt hiervan niet los te zien. Steun aan de marktplannen hangt vooral af van of een partij deel uitmaakt van de coalitie of niet. Van dualisme lijkt nauwelijks sprake te zijn. Dit kenmerkt de politieke cultuur van Haaksbergen.

Enkele citaten van betrokkenen uit de mondelinge interviews bevestigen bovenstaande conclusies:

"De raad heeft echter net zo'n kwalijke rol gespeeld als vóór 2012. Het was een soort terugpakken van wethouder Peter van Vlaanderen. Van Vlaanderen werd het door bepaalde partijen in de raad niet gegund om van het Marktplan een succes te maken, ook al vanwege zijn houding en optreden als raadslid in het verleden. Hij was het onder meer die klachten

indiende bij de Europese Commissie over vermeende staatssteun en daarmee vorige versies van het Marktplan frustreerde. Dan kon het niet zo zijn dat uitgerekend hij degene zou zijn die het Marktplan alsnog tot een goed einde zou brengen.”

“Het was wel bekend dat oppositiefracties hebben gezegd: Van Vlaanderen heeft ons dwarsgezeten, nu krijgt hij het Marktplan binnen zijn termijn niet voor elkaar. De houding van sommige fracties riep bij ons ook vraagtekens op. Eerst is de raad unaniem voor, twee maanden later weer verdeeld.”

“Er is wel wat veranderd de afgelopen jaren. LH en D66 namen voor 2014 veel afwijkende standpunten in en schopten tegen de besluitvorming in het college aan. Dat is anders nu ze een coalitie vormen. De raadsleden zijn nu minder hard van tong. Coalitieverandering is van grote invloed geweest in de politieke verwickelingen rond het Marktplan. Kijk maar naar de wisselende opstelling van D66 en PvdA.”

“Wij hebben ons de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie in het eerste onderzoek ter harte genomen. Maak het project behapbaar. Dat is ook gebeurd, en het is ook geslaagd.”

“We hebben afscheid genomen van het Marktpromenadeplan. We waren als gemeente toch niet zo geschikt om zelf het plan te ontwikkelen.”

“Via de Motie Winkelhuis is destijds een formele streep gezet onder het Marktpromenadeplan. We gingen ons als gemeente concentreren op het bestemmingsplan (daar zijn we ook goed in) en de grond verder verkopen aan een projectontwikkelaar.”

4. Hoe is het beleidsproces inzake het Marktplan in de periode 2012-2017 verlopen en wat speelde daarbij met name in de trajecten met Lidl, Roerink en Nordwick?

4.1. Inleiding

Het dossier Marktplan doelt op de locatie tussen Markt 19 (voormalig Konings Schoenen) en de Molenstraat 2 (Ter Avest Sport).

Volgens de Gemeentewet is de raad bevoegd de kaders vast te stellen en het college bevoegd deze verder uit te werken. Dat is ook bij het Marktplan gebeurd: in de periode 2012 - 2017 hebben de opeenvolgende colleges de nodige acties ondernomen om de door de raad vastgestelde kaders voor het Marktplan verder uit te werken en invulling te geven aan het Marktplan. Circa halverwege deze periode, in 2014, veranderden raad en college na reguliere gemeenteraadsverkiezingen van samenstelling. Daarbij kwamen collegepartijen in de oppositie terecht en werd het nieuwe college samengesteld uit voormalige oppositiepartijen.

4.2. Welke kaders werden door de raad voor het Marktplan vastgelegd?

Er wordt een formele streep gezet onder het Marktpromenadeplan.

Op 1 november 2011 presenteert Droogh Trommelen en Partners (DTNP) aan de raad de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal", waarin voor de invulling van het Marktplan van een "commercieel" programma wordt uitgegaan dat zou moeten bestaan uit een supermarkt met een eigentijdse omvang van circa 1800 m² en enkele kleinere winkelunits. De supermarkt, "substantiële publiekstrekker", moet ook op doordeweekse dagen voldoende levendigheid garanderen. Dit wordt variant 1 genoemd.

Er is ook nog een tweede variant waarbij er geen supermarkt gerealiseerd wordt, maar deze variant heeft niet de voorkeur.

Op 30 november 2011 neemt de raad, mede op basis van deze haalbaarheidsstudie, diverse besluiten over de overgang van het Marktpromenadeplan naar het Marktplan:

1. Het aangepaste "Masterplan Marktpromenade d.d. 30 januari 2008 (2008-8/1a)" wordt ingetrokken en er zal dus niet tot verdere uitvoering van dit masterplan worden overgegaan.
2. De Grondexploitatie behorende bij het aangepaste "Masterplan Marktpromenadeplan" wordt ingetrokken en de bijbehorende gronden worden overgeheveld naar niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).
3. De haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" wordt als ruimtelijk kader aangenomen.
4. De gronden die bij de gemeente in eigendom zijn zullen op de gebruikelijke wijze als reguliere kavels aangeboden worden.

Sinds deze besluiten op 30 november 2011 geldt de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" als ruimtelijk kader. Het ruimtelijk kader maakt zodoende twee varianten voor de ontwikkeling van het centrum mogelijk: variant 1 met supermarkt en variant 2 zonder supermarkt.

Variant 1 gaat uit van een supermarkt met een oppervlakte van circa 1800 m². Haaksbergen heeft echter al enige grote supermarkten, een nieuwe supermarkt erbij wordt mogelijk teveel van het goede. Daarom is het in eerste instantie de bedoeling dat een reeds bestaande supermarkt in Haaksbergen naar de nieuwe locatie verhuist en dat een projectontwikkelaar

dan zorgt voor invulling van de oude locatie van de betreffende supermarkt. Het pand van Konings Schoenen (Markt 19) wordt gesloopt, waardoor er ruimte ontstaat voor de supermarkt, appartementen, parkeerplaatsen en een passage naar de Hibbertsstraat. Ook wordt er naast het Grieks restaurant Sirtaki een pand met ruimte voor detailhandel met daarboven appartementen gerealiseerd.

Mocht blijken dat partijen het niet eens kunnen worden en variant 1 niet gerealiseerd kan worden, dan wordt ingezet op uitvoering van variant 2 (zonder supermarkt, maar met detailhandel en appartementen aan de Markt en woningbouw aan de Hibbertsstraat), waarin alleen de huidige bouwkavels worden bebouwd.

Variant 1 (met supermarkt)

Variant 2 (zonder supermarkt)



4.3. De verschillende fases van het besluitvormingsproces rondom het Marktplan

Vanaf dat moment doorloopt het dossier Marktplan in de periode november 2011 tot medio 2018 grofweg de volgende fases:

Fase 1: Selectieprocedure variant 1 (30 november 2011 tot 12 maart 2013)

De raad heeft in eerste instantie in meerderheid de voorkeur voor variant 1. Op basis van de besluitvorming van de raad op 30 november 2011 gaat het college dan ook over tot een selectieprocedure voor variant 1 (met supermarkt).

Dat lijkt in eerste instantie voorspoedig te verlopen: in de Tubantia van 24 november 2012 geeft wethouder Diepenmaat aan dat circa 15 projectontwikkelaars in het Marktplan interesse hebben getoond. Gegadigden kunnen zich tot 1 februari 2013 aanmelden.

Om na de verwachte aanbesteding snel tot grondverkoop, sloop en nieuwbouw over te kunnen gaan, maakt het college alvast een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Aan de hand van dat ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt ambtelijk een "leidraad" vastgesteld, een reeks criteria waaraan een geschikte partij voor het realiseren van het Marktplan zou moeten voldoen. Alle criteria worden samengevat in een soort "kleurenschema", een soort scoreformulier, met behulp waarvan een geschikte projectontwikkelaar kan worden geselecteerd.

De wijkraad wordt actief geïnformeerd en er wordt een informatieavond gehouden.

Er worden (voorlopige) koopovereenkomsten afgesloten met Woningstichting Domijn (voor de grond hoek Hibbertsstraat en Het Meuke) en met T.A. Konings Holding B.V. (voor het pand Markt 19).

Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt eind 2012 ter inzage gelegd.

Daartegen worden zienswijzen ingebracht, onder andere door Jumbo Leussink, Antvelink (Property Beheer) en enige omwonenden. Volgens supermarkt Jumbo Leussink, aan de rand van het centrum tegenover het Museum Buurtspoorweg gevestigd, is onvoldoende onderzocht of het Marktplan niet leidt tot leegstand elders in het centrum. Ook is de behoefte aan meer supermarkt-oppervlakte volgens Leussink niet bewezen. De Jumbo trekt daarom de haalbaarheid van het Marktplan mét supermarkt in twijfel.

De zienswijzen van twee omwonenden richten zich vooral op geluids- en verkeersoverlast en rondslingerend afval ten gevolge van een nieuwe supermarkt. Zij vinden dat de nadelige effecten voor het woongenot onvoldoende door de gemeente zijn onderzocht.

Ondanks de aanvankelijke belangstelling blijkt er toch geen ontwikkelaar geselecteerd te kunnen worden voor de ontwikkeling van variant 1 van het Marktplan. Er blijken zich wel ontwikkelaars gemeld te hebben, maar geen daarvan blijkt aan de vooraf gestelde eisen voor de realisatie van het Marktplan te voldoen. Ook blijkt er onder de huidige supermarkten in Haaksbergen te weinig animo om naar de nieuwe locatie aan de markt te verhuizen. Met een beroep op art. 25 lid 2 en 4 van de Gemeentewet worden de onderliggende stukken onder de belofte van geheimhouding ter inzage gelegd. Het betreft de details van vijf inschrijvingen en de financiële vergelijking daarvan.

Het college besluit daarom op 13 november 2012 op basis van deze resultaten de haalbaarheid van variant 1 niet verder actief te onderzoeken en verder te gaan met variant 2. Voor de realisatie van variant 2 moet wel het bestemmingsplan wat aangepast worden: minder winkelloppervlakte en meer appartementen moeten mogelijk gemaakt worden.

Het college legt op 5 maart 2013 het ontwerpbestemmingsplan Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan en ook het beeldkwaliteitsplan Marktplan Haaksbergen aan de raad ter goedkeuring voor. Beide voorstellen worden op 27 maart 2013 door de raad goedgekeurd.

Fase 2: Selectie ontwikkelaar variant 2 (12 maart 2013 tot 30 januari 2014)

Het college gaat over tot een selectieprocedure voor variant 2 (zonder supermarkt).

De (voorlopige) koopovereenkomsten met Woningstichting Domijn (grond hoek Hibbertsstraat en Het Meuke) en T.A. Konings Holding B.V. (pand Markt 19) worden ontbonden.

Na het beëindigen van de selectieprocedure voor variant 1 voert het college met verschillende partijen gesprekken voor het realiseren van variant 2. Daarbij geeft het college aan dat “kleine verschuivingen” binnen het kader van het Marktplan mogelijk zijn. Geïnteresseerde partijen hoeven zich ook niet in te schrijven voor het volledige plan, verschillende onderdelen van het plan kunnen volgens de voor het Marktplan verantwoordelijke wethouder Diepenmaat ook prima los van elkaar uitgevoerd worden.

“De ondernemers gaan uiteindelijk zelf over de nadere invulling van het Marktplan”, maakt hij in de Tubantia van 6 juni 2013 duidelijk.

Maar ook met het vinden van een gegadigde voor variant 2 wil het niet vlotten. Er blijken zich wel ontwikkelaars gemeld te hebben, maar opnieuw blijkt geen daarvan aan de vooraf gestelde eisen voor de realisatie van het Marktplan te voldoen.

De resultaten van de met hen gevoerde gesprekken worden vervolgens met de gemeenteraad gedeeld in een vertrouwelijke raadsvergadering op 23 september 2013. Later volgt op 19 december 2013 nog een brief met details “onder geheimhouding” aan de gemeenteraad.

Dan dient zich op 18 december 2013 toch nog een kandidaat voor het Marktplan aan, maar voor variant 1: Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. uit Rijssen en supermarktketen Lidl Nederland B.V. zien toch mogelijkheden om in het kader van het Marktplan een nieuwe supermarkt te realiseren.

Op 19 december 2013 heeft ook bouwbedrijf Wijlens overleg met de gemeente over het Marktplan. Er volgt een tweede gesprek op 16 januari 2014, maar daar komt niets concreets uit, terwijl Wijlens serieuze belangstelling toont.

Fase 3: Overleg met Explorius en Lidl variant 1 en intentieovereenkomst (30 januari 2014 tot 9 oktober 2014)

Op 30 januari 2014 besluit het college om tot 1 juli 2014 een intentieovereenkomst aan te gaan met Explorius en Lidl Nederland inzake de ontwikkeling van het Marktplan.

Ondertussen wordt er over de precieze invulling van de grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat verder onderhandeld. Op 4 februari 2014 stemt de gemeenteraad hiermee in. In diezelfde raadsvergadering stemt de gemeenteraad ook in met het sluiten van een koopovereenkomst voor het perceel Molenstraat 1. Werklust II van Peter Antvelink koopt het perceel Molenstraat 1 voor een bedrag van € 250.000 k.k.. Voor de verkoop van de grond blijken geen aanbestedingsrichtlijnen te gelden.

Om de realisatie van variant 1 door Explorius en Lidl mogelijk te maken, blijkt het ruimtelijk kader wat verruimd te moeten worden. Daarbij komt de verbinding met het centrum te vervallen.

De bestaande supermarkt Jumbo Leussink maakt daartegen echter bezwaar: een verruiming van het ruimtelijk kader voor variant 1 opdat de vestiging van een Lidl mogelijk wordt, zal leiden tot leegstand en faillissement bij anderen. Er is al sprake van overbewinkeling. Ook is het onwenselijk dat de verbinding met het centrum komt te vervallen.

Ook Bouwbedrijf Wijlens is ontstemd: had men geweten dat de gemeente een intentieovereenkomst met Explorius overwoog, dan had Wijlens geen tijd en moeite aan planvorming voor het Marktplan besteed.

Het voorstel voor de verruiming van het ruimtelijk kader van variant 1 ten gunste van de komst van een Lidl wordt op 5 maart 2014 desondanks door het college aan de gemeenteraad voorgelegd en door deze goedgekeurd. Het pand van Konings Schoenen (Markt 19) kan eventueel behouden blijven en aan de achterkant kan toch een nieuwe supermarkt gerealiseerd worden met de entree aan een nieuw parkeerterrein aan de Hibbertsstraat.

Een deel van de oppositie in de raad stemt tegen, onder andere omdat niet alle (Haaksbergse) ondernemers op een open en transparante wijze de gelegenheid zouden hebben gekregen voor de realisatie van het Marktplan mee te dingen.

“We hebben destijds afgesproken dat als Explorius die supermarkt kon realiseren, de gemeente bereid was zijn grond tegen een marktconforme prijs te verkopen. Toen kwam Lidl in beeld. Die wilde de ingang (van de te bouwen supermarkt) niet aan de marktkant, maar aan de andere kant. Ik heb toen de raad benaderd. Wilde die de kaders van het bestemmingsplan oprekken om dat mogelijk te maken? De raad is daarmee in grote meerderheid akkoord gegaan. Ik heb nog een intentieovereenkomst opgesteld, maar toen kwamen de verkiezingen (van 2014) ertussen. Ik had toen echt het idee dat de overgrote meerderheid van de raad achter onze plannen stond. Géén moeilijke constructies en de gemeente doet waar hij goed in is. De projectontwikkelaars moeten vervolgens de plannen realiseren. D66 ging daar schoorvoetend in mee.”

Op 19 maart 2014 vinden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. De uitslag daarvan betekent een forse verschuiving in de verhoudingen binnen de gemeenteraad. De oppositiepartijen Leefbaar Haaksbergen (LH) en D66 winnen samen 4 zetels ten opzichte van 2010 en gaan daarmee van 5 naar 9 zetels in de raad, terwijl CDA, PvdA en VVD samen die 4 zetels verliezen en het daarna ook met 9 zetels moeten doen. Er komt een nieuw college van LH, D66 en PvdA.

Het nieuwe college treedt aan op 14 mei 2014. Daarin wordt Van Vlaanderen (LH) de voor het Marktplan verantwoordelijke wethouder. De financiën komen voor rekening van Prent (PvdA). Er wordt met Explorius en Lidl verder onderhandeld over variant 1.

Op 26 mei 2014 komt Explorius met een bieding voor de verruimde variant 1, maar die wordt door het college afgewezen: de prijs voor de te kopen gronden is te laag en zou tot € 1.250.000 verhoogd moeten worden zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het plan en de bebouwing. Ook moet er een andere parkeeroplossing voor de appartementen komen en wil de gemeente zelf de openbare ruimte inrichten.

Hoewel de intentieovereenkomst op 1 juli 2014 afloopt, onderhandelt het college daarna wel nog tot september 2014 met Explorius en Lidl, maar de door de gemeente gevraagde aanpassingen blijken voor Explorius geen haalbare kaart. Explorius doet een laatste bod, dat op 22 september 2014 door het college wordt afgewezen. Het college ziet daarna geen reden meer met Explorius verder te onderhandelen en deelt dat in oktober 2014 per brief aan Explorius en Lidl mee.

Een citaat: “In het dossier “Marktplan” werd ambtelijk voorgesteld de gesprekken die zij hadden met Explorius/Lidl maar te gaan beëindigen. Het college besliste unaniem dat zij zelf in gesprek wilde gaan met Explorius/Lidl, om zelf te kunnen vaststellen of er nog een opening was. Na een paar maanden is alsnog afscheid genomen van Explorius/Lidl.”

Ondanks de verruiming van het ruimtelijk kader blijkt er volgens het college zodoende dus toch geen plan voor variant 1 te ontwikkelen, dat binnen de vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders past. Explorius geeft echter later aan stellig van mening te zijn geweest tot een overeenkomst te zullen komen. Dat veranderde toen er na de verkiezingen een college van een geheel andere samenstelling aangetreden was. Explorius haakt op 9

oktober 2014 definitief af. Tijdens de openbare begrotingsbehandeling op 5 november 2014 wordt de raad hierover geïnformeerd.

Fase 4: Overleg met Lidl over variant 1 (31 oktober 2014 tot 1 september 2015)

Ondanks het mislopen van de onderhandelingen tussen de gemeente, Explorius en Lidl, verzoekt Lidl de gemeente in november 2014 toch de mogelijkheden te onderzoeken om alsnog een Lidl te realiseren binnen het Marktplan. Dat gebeurt. Er wordt vervolgens bijna een jaar met Lidl over variant 1 onderhandeld.

Lidl doet tenslotte een bieding op 29 april 2015. Die bieding is in eerste instantie niet volledig.

Op 26 juni 2015 doet Lidl een aangepaste bieding. Maar ook die bieding blijkt voor het college niet acceptabel: er wordt geen nieuwe brede Marktsteeg gerealiseerd, er worden geen appartementen aan de markt gerealiseerd en de ruimtelijke uitstraling voldoet niet. Daarnaast past het voorstel niet binnen het geldende financiële kader.

Ondanks de aanpassing van het ruimtelijk kader blijkt er zodoende volgens het college met Lidl geen plan te ontwikkelen dat binnen de door de raad vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders past. Lidl haakt ook af. De gemeenteraad wordt hierover per brief op 9 september 2015 geïnformeerd.

Fase 5: Gesprekken diverse partijen variant 1 en 2 (4 juni 2015 tot 24 mei 2016)

Na het mislopen van de onderhandelingen met Lidl voert het college gesprekken met diverse andere partijen, die interesse tonen of al in een eerder stadium getoond hebben in de ontwikkelmogelijkheden aan de Markt.

In de maanden die volgen maakt Lidl daarnaast kenbaar haar plannen toch te willen aanpassen en samen te willen werken met een lokale ontwikkelaar.

De gemeente geeft tenslotte aan dat de deadline voor het indienen van biedingen 1 mei 2016 is. Voor die datum worden er biedingen uitgebracht door Lidl (zonder lokale ontwikkelaar, voor variant 1), door Nordwick v.o.f. (voor variant 2) en op het laatste moment ook nog door Roerink (voor variant 1). Er wordt geen gezamenlijke bieding door Lidl en Roerink uitgebracht.

De termijn van 1 mei 2016 wordt vervolgens circa drie weken verlengd om Roerink de gelegenheid te geven een beter onderbouwd voorstel te doen. Dat voorstel komt maar Roerink vindt naderhand dat hij eigenlijk te weinig tijd gekregen heeft om zijn bieding voldoende uit te werken en te onderbouwen.

Aan alle partijen wordt medegedeeld dat het college de drie bovengenoemde biedingen tegen elkaar en tegen het ruimtelijk en financieel kader afweegt. Ook wordt duidelijk gemaakt dat op basis van deze biedingen bepaald wordt met wie in eerste instantie verder gepraat gaat worden over de ontwikkeling van het Marktplan.

Alle partijen krijgen de kans hun bieding te doen en toe te lichten. Ook Roerink, die zich op het laatste moment bij de gemeente meldde.

De drie biedingen worden door het college beoordeeld op basis van een drietal hoofdcriteria:

1. *Ruimtelijke aanvaardbaarheid*: de plannen worden onder meer gelegd langs het in procedure zijnde bestemmingsplan, het concept beeldkwaliteitsplan en de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal".

2. *Financiële aanvaardbaarheid*: in hoeverre de plannen passen binnen de vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie en bijbehorende door de raad vastgestelde financiële kaders.
3. *Uitvoerbaarheid/haalbaarheid*: in hoeverre hebben de partijen de beschikking over de voor hun plan noodzakelijke gronden, is het bestemmingsplanrisico ingeschat en zijn de verdere ontbindende en aanvullende voorwaarden beoordeeld/afgewogen.

De biedingen betreffen echter zowel variant 1 als variant 2, en kunnen daardoor feitelijk onderling niet alleen op de kwantitatieve componenten van de drie hoofdcriteria vergeleken worden. Daarvoor zijn ze onderling ook te verschillend.

De keuze voor een van beide varianten bevat ook een sterke kwalitatieve component: welke variant zou voor Haaksbergen als gemeente de meeste meerwaarde opleveren en op basis van welke argumenten?

Die afweging werd feitelijk al in een eerder stadium in 2011 gemaakt en was toen ten gunste van variant 1 uitgevallen. Dezelfde afweging wordt onder andere omstandigheden in 2016 echter niet opnieuw door raad en college gemaakt.

Fase 6: Overleg met Nordwick v.o.f. over variant 2 (24 mei 2016 tot 21 december 2016)

Op basis van de vergelijking van de drie biedingen aan de hand van de drie met name kwantitatieve hoofdcriteria besluit het college alleen met Nordwick verder te onderhandelen over variant 2 en de gesprekken met de overige partijen voorlopig op te schorten.

Exclusiviteit in ruil voor het feit dat Nordwick geld en tijd in de onderhandelingen investeert. Er wordt een intentieovereenkomst met Nordwick gesloten die in principe op 1 november 2016 eindigt.

De bieding van Roerink (variant 1) valt volgens het college ruim buiten het door de raad vastgestelde financiële kader (met name de grondexploitatie).

De belangrijkste reden om de onderhandelingen met Lidl (ook variant 1) op te schorten is dat het college diverse risico's ziet in de uitvoerbaarheid van de plannen van Lidl, zoals het bestemmingplanrisico, benodigde grondposities en bepaalde ontbindende voorwaarden.

De gemeenteraad wordt over de besluiten van het college, samen met de terinzagelegging van alle onderliggende stukken, waaronder de intentieovereenkomst, eind mei 2016 onder geheimhouding geïnformeerd. Daarmee meent het college aan haar actieve informatieplicht te voldoen, zodat de gemeenteraad haar kaderstellende, controlerende en vertegenwoordigende rol kan vervullen. Het college vindt het in het dossier Marktplan in dat stadium onvermijdelijk dat bepaalde informatie met inachtneming van de wettelijke bepalingen buiten de openbaarheid blijft.

Hoewel het college van mening is op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet bevoegd te zijn tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals een koopovereenkomst of een intentieovereenkomst, zegt het toe een eventuele koopovereenkomst met Nordwick v.o.f. voor ondertekening daarvan voor wensen en bedenkingen voor te zullen leggen aan de gemeenteraad.

Om het plan van Nordwick te kunnen realiseren zal ook een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn. Daar moet de gemeenteraad dan wel haar formele toestemming voor geven.

Roerink neemt echter geen genoegen met het besluit van het college alleen met Nordwick verder te onderhandelen voor een variant zonder supermarkt. De ondernemer meent dat hij onvoldoende de tijd en gelegenheid heeft gekregen zijn plannen voor variant 1 goed uit te werken en te onderbouwen. Dat doet hij alsnog, maar het college wil van zijn aangepaste bieding geen kennis meer nemen, hoewel Roerink meent aan te kunnen tonen dat zijn plan voor Haaksbergen gunstiger uit zou pakken. Roerink voelt zich oneerlijk behandeld en zoekt steun voor zijn eigen aangepaste plan bij bewoners, ondernemers en raadsleden. Hij dient een WOB-verzoek in om alle stukken en correspondentie inzake het Marktplan openbaar te kunnen maken. Hij is bereid de financiële onderbouwing van zijn eigen plan openbaar te maken en doet dat uiteindelijk op 22 september 2016.

Op 28 september 2016 neemt de gemeenteraad een motie aan waarin het college wordt opgeroepen ook inwoners, ondernemers en ondernemersorganisaties te betrekken bij de ontwikkeling van het Marktplan.

En op 10 oktober 2016 blijken Roerink en Lidl elkaar toch weer gevonden te hebben in een plan voor variant 1.

Het college houdt echter vast aan haar keuze voor Nordwick en variant 2.

Op 12 oktober 2016 informeren het college, bij monde van wethouder Van Vlaanderen, en Nordwick v.o.f. de gemeenteraad over de stand van zaken door middel van een presentatie tijdens een openbare raadscommissie Ruimte & Milieu. Er worden impressieschetsen getoond. Volgens Van Vlaanderen passen de plannen van Nordwick goed bij Haaksbergen: "Het is een realistisch plan dat past bij de Haaksbergse maat der dingen. Geen megalomaan plan zoals destijds het Marktpromenadeplan. Bovendien ziet het er ook gewoon goed uit. We zijn benieuwd naar de verdere uitwerking door Nordwick. Wij als college hebben er alle vertrouwen in".

De intentieovereenkomst met Nordwick wordt door het college op 1 november 2016 dan ook verlengd tot 31 december 2016.

Op 28 oktober 2016 krijgt Roerink uiteindelijk toch nog de gelegenheid zijn plan in de commissievergadering te presenteren.

Daarna roept de raad het college in een motie op de bewoners en ondernemers van Haaksbergen toch meer bij de ontwikkelingen rond het Marktplan te betrekken.

Daarop organiseert het college op 7 november 2016 een openbare informatiebijeenkomst waar bijna 200 mensen op af komen om hun mening over de gepresenteerde plannen te kunnen geven. Ook conform de motie van de gemeenteraad opent de gemeente op 7 november 2016 een week lang een digitaal meldpunt waar gereageerd kan worden op het gepresenteerde plan voor de Markt. Volgens wethouder Van Vlaanderen worden alle binnengekomen reacties meegewogen in de besluitvorming.

Op 9 november 2016 keert de Haakbergse Ondernemingsvereniging (HOV) zich tegen het plan Nordwick. De HOV wil dat het college alsnog serieus kijkt naar het plan van Roerink en Lidl. De ondernemersvereniging heeft een enquête onder haar leden gehouden. Zij vinden dat het plan van Nordwick niet aan de uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" voldoet: detailhandel, woningen en appartementen zijn geen "publiekstrekker" en er wordt voor leegstand gebouwd. Juist het plan van Roerink en Lidl krijgt van de ondernemers veel bijval.

Op 7 december 2016 krijgt Roerink alsnog de kans in een commissievergadering zijn aangepaste plannen voor variant 1 te presenteren. Roerink betoogt dat zijn plannen veruit beter passen bij de uitgangspunten van de Haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal” en de Structuurvisie 2030. Zijn plannen zouden ook financieel voor de gemeente gunstiger uitpakken. Zijn plan kan met een zogenaamde Laddertoets onderbouwd worden. Hij beschikt over een getekend huurvoorstel waarin Lidl zich verplicht gedurende minimaal 10 jaar de ruimte voor de nieuwe supermarkt te huren. Roerink is bereid aan eventuele planschade bij te dragen. Roerink vindt ook dat Nordwick bevoordeeld wordt doordat er een groter aantal appartementen gebouwd zouden mogen worden dan het oorspronkelijke bestemmingsplan toestaat.

Een meerderheid van de commissie stemde ermee in dat Roerink zijn aangepaste plan uiterlijk de week daarna, dus uiterlijk op 16 december 2016, aan de raad mag voorleggen. En dat gebeurt inderdaad. Daarmee maakt Roerink zijn plan voldoende concreet en tijdig “kenbaar” voor besluitvorming in de raadsvergadering op 21 december 2016.

In een ultieme poging de lokale politiek te overtuigen presenteert Roerink drie dagen voor die raadsvergadering, op 19 december 2016, zijn aangepaste plan voor de Markt in theater De Kappen voor circa 150 aanwezigen.

Op 20 december 2016 worden nog twee tegenstrijdige adviezen gepubliceerd: uit een quickscan van DTNP op verzoek van het college zou blijken dat het supermarktplan van Roerink niet aan de uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie zou voldoen: er zou geen sprake zijn van “een onderlinge zichtrelatie” tussen markt en supermarkt waardoor het “combinatiebezoek” zou dalen.

Maar op verzoek van Roerink maakt economisch adviesbureau Stec Groep dezelfde dag bekend dat de plannen van Roerink met Lidl juist erg haalbaar zouden zijn en dat zijn plan aan de criteria van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voldoet.

Uiteindelijk komt het plan Nordwick op 21 december 2016 voor besluitvorming in de gemeenteraad. Daar mag echter alleen over het plan Nordwick gestemd worden. De oppositie wil echter “iets te kiezen hebben” en daarom ook het aangepaste plan van Roerink in de besluitvorming betrekken. Even lijkt het erop dat voor dat standpunt in de gemeenteraad een meerderheid gevonden wordt omdat een van de coalitiepartijen in eerste instantie toezegt met de oppositie mee te zullen stemmen, maar de betreffende coalitiepartij bedenkt zichzelf “te elfder ure”: “Helaas is er geen andere bieding bij ons binnengekomen. Uit financieel oogpunt kiezen wij voor het plan Nordwick”.

De gemeenteraad gaat zodoende in meerderheid akkoord met het plan Nordwick en variant 2, ook al heeft Roerink geen kans gehad zijn aangepaste plan te presenteren.

De oppositie neemt daar echter geen genoegen mee: de VVD kondigt met steun van CDA en GGH aan een doorberekening uit te voeren van de twee ingediende plannen: het plan Nordwick en het aangepaste plan van Roerink. Mocht daaruit blijken dat het plan van Roerink meer geld oplevert dan die van Nordwick, dan wordt dat de coalitieleden persoonlijk aangerekend.

De oppositie stelt later dat uit haar doorberekening van de plannen een verschil van minimaal € 750.000 ten nadele van Haaksbergen blijkt. Onacceptabel, ook al gezien de financiële toestand van Haaksbergen. Maar het college vindt dat appels met peren vergeleken worden en dat het bod van Nordwick “kwalitatief” beter is dan dat van Roerink.

Pogingen van de oppositie in 2017 het plan Roerink opnieuw op de agenda te zetten lijdten schipbreuk. In 2017 wordt dan ook het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld.

Een betrokkene: “Eind september 2016 hadden wij een overeenkomst met de PvdA over een motie van wantrouwen tegen Van Vlaanderen. Die heeft woensdagochtend (voor de raadsvergadering in december 2016) Oltwater en Prent ontboden. De PvdA moest weer terug in het hok. Ellen Prent heeft Oltwater onder druk gezet om die motie in te trekken. Dat was vreemd, want haar positie stond absoluut niet ter discussie. Integendeel: we wilden haar graag behouden als wethouder.”

Een andere betrokkene: “Nordwick kreeg de mogelijkheid om zijn plannen te presenteren. De PvdA diende toen een motie in, die ook aangenomen werd, om Roerink ook te laten presenteren. De motie werd staande de vergadering gewijzigd. Met de hand werd bij de motie geschreven dat het om het oorspronkelijke plan van Roerink moest gaan. Dat was intussen al behoorlijk bijgesteld en voor Roerink en Lidl niet meer aan de orde. Roerink presenteerde zijn uitgewerkte plan in Theater De Kappen terwijl Nordwick deze in het gemeentehuis mocht presenteren. Oltwater (PvdA) gaf toen aan dat het plan Roerink te laat was ingediend. Maar het ging om details, bijvoorbeeld dat een handtekening namens de Lidl ontbrak.”

“De PvdA liet eerst blijken niet mee te willen gaan met de collegeplannen, maar steunde de plannen uiteindelijk toch. Oltwater gaf destijds aan dat hij dat deed “om privé-redenen van wethouder Prent”, zo heeft hij aan een van de raadsleden gemeld. Dit is ook in een van de vergaderingen door het betreffende raadslid benoemd.”

“Net voor de behandeling van de kadernota is een collegebesluit genomen om mee te doen met Nordwick. Die was de enige die voldeed aan de meetlat. Die meetlat kon door raadsleden worden ingezien. Er was een financieel kader gemaakt. Ik heb alle financiële afwegingen kunnen inzien. Ik heb ook gekeken naar de juridische aspecten. Maar de motie Winkelhuis overruledde alles (maart 2014). Het mandaat voor het college was daardoor aardig breed geworden. Het college heeft dat verbrede mandaat gehanteerd.”

“De raad heeft geen duidelijke piketpalen geslagen. Het college had die blijkbaar wel, maar ik kende ze niet. Het college had aangegeven dat bepaalde dingen wel konden. Maar dat kon ik niet controleren. Ik heb zelf getwijfeld of er geen andere keuzemogelijkheden waren.”

“Bestuurlijk en ambtelijk is in gezamenlijkheid de besluitvorming voorbereid. Daarbij is alles meegenomen. Realiseerbaarheid, juridische toets, eigen kosten voor de gemeente, financiën. Enzovoort. De kleurenmatrix gaf de integrale afweging weer. Er was een duidelijke winnaar, een duidelijke voorkeur voor één variant. Dat was voorjaar 2016.”

Achtergrond: de raadsvergadering van 21 december 2016

Uit het beeld- en geluidsverslag over agendapunt betreffende het Marktplan worden hieronder enkele relevante passages geciteerd.

1^{ste} termijn

Oude Groen (GGH):

Als je van te voren een keuze maakt moet je de raad direct informeren. Dat is niet gebeurd. Ik schaam mij ervoor.

Presentatie van andere partijen dan Nordwick had feitelijk geen zin. Het college had de keuze al gemaakt.

Leuk die quick scan, maar waarom geen uitvoerige doorrekening? Daar moet je de tijd voor nemen. Bijvoorbeeld door deze raadsvergadering met een maand uit te stellen. Ik ben zwaar teleurgesteld, met name in de PvdA. Die was niet bereid de uitvoerige doorrekening door te zetten.

Ten Voorde (CDA):

Veel geschreeuw en weinig wol. Wethouder Van Vlaanderen zegt op Facebook: wat Ben Roerink zegt is niet correct. We staan nu met onze rug tegen de muur. Er is nu geen keuze. Maar wel veel onrust in het dorp.

Het oorspronkelijke plan was geen idee van de PvdA, maar is op last van de wethouder erbij ingevuld. Het oorspronkelijke plan van Nordwick hebben wij nooit gezien. Er waren plannen! Onder meer met een Aldi. Toen De Bron niet meer te koop was zijn deze plannen in de prullenbak verdwenen. De aanbieding is overgetypt op dezelfde lettergrootte en vervolgens weggelakt.

Er was blijkbaar een lek. Er is een onderzoek ingesteld naar raadsleden en dat was wel bij het college bekend, maar niet bij de raad. Maar het was niet het CDA, want wij wilden die geheime stukken namelijk niet inzien.

Geef ons iets te kiezen! Het voorstel is nu de persoonlijke voorkeur van de portefeuillehouder.

Er is geen financiële garantie gevraagd bij Nordwick, bij Roerink/Lidl wel.

De quick scan is puur erop gericht om het plan van Roerink ongeloofwaardig te maken. Maar een supermarkt vervult een trekkersrol!

Erger dan de quick scan is de begeleidende brief van het college. De ingang stond niet op de juiste plek. En dat is misleiding. Want er ligt een besluit van de gemeenteraad in 2014 om het kader te verruimen. Een motie van wantrouwen tegen dit college is gerechtvaardigd.

Conclusie van het onderzoek van DTNP: variant 2 (geen super) is niet haalbaar, variant 1 wel.

Lang was onze hoop op PvdA gericht. PvdA: u wilde een keus om het plan vlot te trekken. Uw hart voor Haaksbergen kan niet op tegen het pluche. De positie van de wethouder van de PvdA heeft voor het CDA niet ter discussie gestaan.

Wij hebben veel gesprekken met de PvdA gevoerd in de laatste drie maanden. We hadden een uitnodiging voor een gesprek gekregen, maar die keutel werd weer ingetrokken. We zouden de deadline laten verlopen en Roerink zijn plannen laten uitwerken en presenteren. Maar u trok dat aanbod weer in.

Vonkeman (D66):

Met de kennis van nu moeten wij constateren dat het kader niet goed is vastgesteld en dus voor meerderlei uitleg vatbaar is. Hoe kun je een bestemmingsplan en ruimtelijk kader als een geheel vaststellen en dan de stukjes grond apart verkopen en laten ontwikkelen?

We kunnen plannen van het college alleen maar toetsen aan het kader. Maar dat kader is zo ruim dat feitelijk alles door de beugel kan. We hadden als raad opnieuw naar het kader kunnen kijken. Dat hebben wij niet gedaan. De grondexploitatie is gebaseerd op variant 2. Vandaar dat variant 1 buiten het kader viel. Meer kosten, meer risico's.

Ook het bijgestelde plan, dat gepresenteerd was in De Kappen hebben wij meegenomen in onze overwegingen. En afgewezen. Het geeft niet het gewenste effect voor het Marktplein.

Woortman (VVD):

In 2011 heeft de raad gekozen voor de supermarktvariant. Ook deskundigen bevestigen dat. Maar de ingediende variant 2 voldoet niet aan de kaders!

De wethouder had het initiatief vanuit Haaksbergen met beide handen moeten aangrijpen, dat heeft hij niet gedaan. Er lag maar één variant om voor te kiezen. Er is een intentieovereenkomst getekend en de raad staat nu buitenspel. Wij willen over een belangrijke zaak als deze iets te kiezen hebben.

Er zit hier een wethouder die coute que coute zijn eigen plannen erdoor drukt. Wij hadden er vertrouwen in dat PvdA tegengas zou geven. Maar zij zijn onder de druk van de wethouder gezwicht. Slappe hap!

Gelet op de opkomst in De Kappen kiest de bevolking voor de variant met supermarkt. VVD wil een weloverwogen keuze, en dat kan nu niet.

Cats (Leefbaar Haaksbergen):

Het college heeft de bevoegdheid om te onderhandelen met partijen. Dat is zijn bevoegdheid, want privaatrechtelijk. Raad stelt de kaders vast, en die zijn vastgesteld. Die kaders waren vaag: "te onderzoeken", en gaven het college veel ruimte. Maar de raad heeft verder niet de kaders gewijzigd, terwijl de mogelijkheden er wel waren.

Eén bieding stak er financieel bovenuit. En dat is belangrijk bij een gemeente die zich financieel geen risico's kan veroorloven.

Voorliggend plan past binnen de kaders en brengt de financiën niet in gevaar.

Oltwater (PvdA):

Roerink mat breed uit via Facebook hoe slecht de plannen van Nordwick waren voor Haaksbergen. Wij bewonderen zijn vasthoudendheid, maar vonden zijn handelswijze niet kies.

PvdA heeft in augustus gezegd: wij willen een keuze. Dat bracht ons aan de rand van de bestuurlijke verantwoordelijkheid. Maar er was geen alternatief plan. En wij kunnen die plannen niet zelf ontwikkelen. Uiteindelijk namen wij in november zelf het initiatief. We hebben het HOV benaderd, de plannen moesten concreet haalbaar en betaalbaar zijn en binnen de kaders. 7 december was de deadline: er lagen geen plannen. Roerink had aangegeven dat hij meer tijd nodig had. We wilden tot het uiterste gaan. Uiteindelijk kwamen pas vrijdagavond 16 december de plannen per koerier binnen. Dat was voor ons te laat. Er was dus geen keuze. De schop moet de grond in.

Wij willen een betrouwbare partner. Anders loop je teveel risico. Maar de handelswijze van Roerink daarvoor gaf de nodige schroom.

Schorsing**Wethouder Van Vlaanderen:**

Eerst hebben we exclusief gesproken met Explorius, daarna exclusief met Lidl, beide pogingen zijn mislukt. Het werd tijd dat we tot zaken zouden komen. Dus eind april moest er een bod komen, die mogelijkheid om te bieden stond open voor iedereen. Op het laatste moment kwam Roerink. We hebben hem uitstel gegeven. Maar het bod van Roerink was buiten het financieel kader.

Het college heeft altijd het maatschappelijk belang in het oog gehouden. Ontwikkelaars mochten niet alle risico's op het bordje van de gemeente neerleggen. Gemeente bepaalt de bestemmingsplankaders, daarbinnen kunnen ontwikkelaars hun werk doen.

Bij vergelijking van de biedingen kwam Nordwick als beste uit de bus.

In het najaar kondigde Roerink aan met een nieuw plan te komen. Maar het college ging door met z'n werk. Het college heeft wel degelijk een keuze geboden, namelijk wat in het kleurenschema staat. Als de raad meer wil moet hij maar extra geld beschikbaar stellen, en de risico's van juridische procedures voor z'n rekening nemen.

Intentieovereenkomsten zijn niet aan de raad voorgelegd. Dat klopt, want het is een collegebevoegdheid.

Variant 1 was nog wel degelijk aan de orde, maar we kwamen niet tot een overeenkomst.

We hebben niet gevraagd om biedingen. De partijen hebben zichzelf gemeld.

DNTP heeft naar de stukken van Roerink gekeken, op 19 december. Prent en ik hebben alle onderhandelingen gevoerd. We hebben steeds alles verteld in het college en steun daarvoor gekregen.

Het bestemmingsplan is in feite in 2012 stilgelegd. We kunnen het niet meer hanteren, omdat het dan door de Raad van State zal worden afgeschoten. We moeten een nieuwe maken.

Wethouder Prent:

Consistent financieel beleid met beperkte financiële risico's en binnen het financieel kader. Daarop wordt getoetst.

Het tweede plan van Roerink is niet doorgerekend. Maar dat ligt er pas drie dagen. Dus daarvoor hebben wij geen tijd gehad. We hebben wel veel financiële onzekerheden gevonden. Aanleg parkeerplaatsen, consequenties van niet geldig zijn van het bestemmingsplan en de overeenkomst met de parochie.

Nordwick moest wel degelijk garanties afgeven, maar die moesten nog worden uitonderhandeld.

2de termijn

Oude Groen (GGH):

Er is afgesproken in commissie november dat op de 19^e het bod van Roerink mocht binnenkomen. Dat was geaccepteerd door de PvdA. En de PvdA draaide.

Het plan van Nordwick valt niet binnen de kaders.

Ten Voorde (CDA):

Mensen die iets willen doen voor Haaksbergen worden te kakken gezet. Lidl en Roerink mochten alleen het oorspronkelijke plan presenteren.

In het plan Nordwick worden teveel woningen gebouwd. Vraag aan college: hoe kom je aan die extra woningen. Waar komen ze vandaan? Waarom worden garanties onder geheimhouding ter inzage gelegd. Zijn er wel garanties van Nordwick?

Wat zijn de vervolgstappen nu? Er had én financieel én inhoudelijk een keuze moeten zijn.

Er kan binnen twee dagen wel een quick scan komen van een plan, maar geen financiële doorrekening. Vreemd. Dus we kunnen nu geen weloverwogen besluit nemen.

Laten wij een maand extra nemen. Roerink heeft 3 ton extra geboden plus 90 parkeerplaatsen. Reken het uit, en leg het volgende maand opnieuw ter besluitvorming aan ons voor.

Vonkeman (D66):

Er is een voorstel dat binnen de kaders ligt, dus er moet een besluit komen. Maar de kaders zijn zo ruim. Wat voor plan je ook indient, het valt erin. Dat moeten wij onszelf als raad aanrekenen.

Woortman (VVD):

75% was voor het plan met een supermarkt. We zijn al dertig jaar bezig. Die ene maand kan er ook nog wel bij. Het plan van Roerink gaat waarschijnlijk 3 ton opleveren.

Alkoutobi (Leefbaar Haaksbergen):

Het is een goed plan, we gaan niet meer wachten. De schop moet de grond in. Roerink krijgt maanden de tijd en komt 5 voor 12 met een gewijzigd plan. Dat kan niet: het gaat hier om betrouwbaar bestuur.

Ten Voorde (CDA):

LH heeft de gemeenschap al miljoenen gekost, en nu willen ze niet een maand wachten om drie ton te verdienen. Er moet een bredere visie komen. Wat is belangrijk voor Haaksbergen? Dat hoeft niet persé een Lidl te zijn.

Oltwater (PvdA):

Hij herhaalt dat hij te weinig tijd heeft gehad om het plan Roerink te bekijken. Hij vond er teveel onzekerheden in zitten. Er ligt nu te elfder ure een bod, dat niet goed beoordeeld kan worden. Dat vindt hij niet correct.

Woortman (VVD):

Ik heb alle vertrouwen verloren in de heer Oltwater als raadslid. Maandag bij de presentatie vond hij nog dat alles doorgerekend moest worden voor een besluit. Nu gaat hij direct met het voorstel mee.

Schorsing**Wethouder Van Vlaanderen:**

Lang zittende raadsleden begrijpen nu nog niet hoe bestemmingsplanwijzigingen werken. Variant 1 en 2 kwamen uit de koker van Diepenmaat. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, dat in de raad moet worden behandeld. Opmerkingen van Lam (advocaat van de heer Roerink) in de afgelopen maanden kloppen feitelijk niet! Het plan Roerink ligt niet voor ter besluitvorming.

Wethouder Prent:

Wat laten we liggen als we naar het tweede plan Roerink kijken? We konden het supermarktplan financieel niet sluitend krijgen. In het plan Roerink zitten veel te veel financiële onzekerheden. Dus wat levert het op: veel te veel risico. De risico's bij Nordwick zijn veel kleiner.

Er heeft geen financiële doorrekening plaatsgevonden van het tweede plan Roerink, we hebben er alleen kennis van genomen en geconstateerd dat er veel financiële risico's liggen.

Na afloop van de tweede termijn wordt hoofdelijk gestemd over het collegevoorstel. Er worden geen moties en amendementen ingediend. Het voorstel wordt met een krappe meerderheid aangenomen.

Conclusies die kunnen worden getrokken uit dit debat:

Roerink kwam op het allerlaatste moment met een nieuw en verbeterd voorstel, twee dagen voor de raadsvergadering. Het college heeft daarop door DTNP een quick scan laten verrichten maar geen financiële doorrekening, althans niet compleet en/of in het openbaar. Het college en de collegepartijen willen vervolgens niet de besluitvorming een maand uitstellen om de gewijzigde plannen goed te laten doorrekenen en te toetsen aan het bestemmingsplan.

Roerink heeft het er wel op laten aankomen met zijn zeer late gewijzigde bod, maar waarom niet een maand wachten als je toch al dertig jaar bezig bent, zeker als je weet dat Roerink de Raad van State opzoekt, met alle verdere uitstel van dien?

Opvallend is de draai van de PvdA. In de commissie een week eerder meegaan met een maand uitstel, maar in de raad die keutel intrekken. Zeker als je nagaat dat de PvdA vanaf september in vertrouwelijkheid al met de oppositie gesproken heeft. Waarom heeft de PvdA een draai gemaakt richting het college?

Het is inderdaad een collegebevoegdheid om tot een privaatrechtelijke overeenkomst te komen met Nordwick. Wat bijzonder is, is dat het college niet de raad actief opzoekt om de wensen en gevoelens, zoals dat heet, in te winnen, zodat er een breed draagvlak ontstaat. Het college onderhandelt echter geheel zelf en laat de raad erbuiten. Maar dat mag het college wettelijk gezien ook.

De raad heeft inderdaad de bal laten vallen door niet meer naar het ruimtelijke kader te kijken, en dat eventueel aan te passen.

Interessant is de financiële discussie. In de begroting wordt rekening gehouden met variant 2. Dat is een belangrijk argument om variant 1 af te wijzen, want daar gaat meer geld in om en de risico's zijn groter. College en collegepartijen verschuilen zich hierachter, wethouder Prent voorop. Niet onbegrijpelijk, omdat de gemeente Haaksbergen toen volop bezig was met een herstelplan. Maar er is niet voldoende gekeken of extra baten en extra risico's tegen elkaar opwegen.

De indruk wordt gewekt dat de politieke controversale coalitie/oppositie compromissen en oplossingen in de weg zit. In het debat wordt vaak op de man gespeeld. Waarom geen motie om de besluitvorming met een maand op te schuiven? Er wordt wel over gepraat, maar die kaart wordt niet getrokken.

Nog enkele citaten over de raadsvergadering van 21 december 2016:

“Ik merkte wel dat het begon te wringen in de coalitie. De PvdA gaf in zowel raads- als collegevergaderingen aan iets te kiezen te willen hebben. Van Vlaanderen zei echter: “dat zijn de biedingen die er lagen. Dat is dus de keuze. Als u het als raad anders wilt, dan zult u de spelregels aan moeten passen.”

“Jammer achteraf dat Van Vlaanderen niet gevallen is op het Marktplan. We hebben ervoor gestemd, omdat we het college en onze wethouder niet wilden laten vallen. Als wij in de oppositie hadden gezeten zouden wij een andere koers hebben gevaren.”

“De oppositie (CDA) betoogde dat het bod van Roerink veel beter was dan dat van Nordwick, maar wij hebben de berekening van het CDA nooit gezien. De biedingen zijn ook op het oog moeilijk vergelijkbaar. Het gaat om de uitwerking van twee verschillende varianten, de biedingen en bijbehorende voorwaarden. Wij denken dat het bod van Nordwick beter was.”

“Alle procedures zijn op zich correct afgewikkeld. Het was met name het politieke spel dat voor alle gerommel en onduidelijkheid heeft gezorgd.”

“Het klopt dat de PvdA haar wethouder niet wilde laten vallen en dus tevreden was met de uitleg van Van Vlaanderen. Maar achteraf waren wij niet blij met de keuzes die gemaakt zijn.”

“Ik heb er grote moeite mee dat een gemeenteraad een besluit neemt, waar de meerderheid van de raadsleden tegen is, maar toch in het coalitiebelang akkoord gaat. De variant met de supermarkt was volstrekt haalbaar, maar is het toch niet geworden. En dat had niet alleen met ambtelijke loyaliteit aan het college te maken, maar ook met persoonlijke voorkeuren.”

Tenslotte: De ontwikkelingen in 2017

Nadat de hoofdmoot van de marktplannen door Nordwick lijkt te worden gerealiseerd, blijft nog de invulling van Molenstraat 1 over. Ook dat verloopt niet zonder strubbelingen.

In eerste instantie willen Werklust II van Antvelink, de architect Olde Egberink en de aannemer Vogt de locatie samen ontwikkelen. Maar in 2016 haakt Antvelink af, waardoor de samenwerking spaak loopt. Daarna willen Olde Egberink en Vogt het project Molenstraat 1 onder de naam Nywerv toch samen voortzetten.

Op en na 30 november 2016 overleggen college en Nywerv over het overnemen van de omgevingsvergunning die oorspronkelijk op naam van Property Beheer was afgegeven. Kennelijk verlopen die gesprekken voldoende gunstig, want op 14 februari 2017 dient Nywerv vervolgens een eerste bieding in bij wethouder Prent. Prent heeft het dossier Marktplan inmiddels overgenomen van wethouder Van Vlaanderen die heeft moeten terugtreden, overigens op een niet-Marktplan gerelateerd dossier.

Er ligt dan ook een bieding van Nordwick voor de ontwikkeling van Molenstraat 1.

Op 14 maart 2017 wijst het college in eerste instantie beide biedingen af: de bieding van Nywerv zou niet marktconform zijn en de bieding van Nordwick zou niet binnen het ruimtelijk kader passen.

Op 4 april 2017 leveren Nywerv en Nordwick beiden een aangepaste bieding aan.

Op 18 april 2017 besluit het college de onderhandelingen echter alleen met Nordwick voort te zetten.

In de laatste beoordeling blijkt het college de biedingen alleen nog maar op twee hoofdcriteria te hebben beoordeeld: het ruimtelijk kader en de financiën.

Omdat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan al onherroepelijk geworden zijn, en beide biedingen daarbinnen moeten passen, lijken beide biedingen wat betreft architectuur dan ook (sterk) op elkaar. Daardoor vervalt het ruimtelijk kader als onderscheidende factor in de biedingen en blijft alleen het financiële aspect over.

Het aanbod van Nordwick zou volgens het college voor gemeente Haaksbergen financieel € 26.000 aantrekkelijker zijn dan dat van Nywerv en dus gunt het college de bouwlocatie Molenstraat 1 uiteindelijk toch aan Nordwick, de partij die ook het 'gat in de Markt' gaat vullen.

Nywerv neemt daarmee geen genoegen: weliswaar heeft Nordwick een beter bod uitgebracht voor de grond, maar volgens Nywerv is dat financiële voordeel door alle vertragingen al weer teniet gedaan. Bovendien past het plan van Nordwick ook ten aanzien van het aantal appartementen juist niet in het ruimtelijk kader. Ook op andere punten zouden de afwegingen van het college niet kloppen.

Nywerv spant daarom in mei 2018 een rechtszaak tegen de gemeente Haaksbergen aan. Dan heeft Roerink op 23 november 2017 al een zaak aangaande het Marktplan bij de Raad van State tegen gemeente Haaksbergen aanhangig gemaakt. Die rechtszaak heeft op 21 augustus 2018 plaatsgevonden, de uitspraak (die in het voordeel van Roerink uitviel), was op 17 oktober 2018.

Een citaat uit die periode:

Na het vertrek van Van Vlaanderen veranderde het samenspel. De besluiten lagen er eigenlijk al. Het Marktplan was geen issue meer. Nu ging het om het uitwerken van de overeenkomsten met de projectontwikkelaar. We konden positief/constructief met elkaar verder. We zaten nu ook in een minderheidscollege, dus we hadden ook veel meer contact met de oppositie. Toen Van Vlaanderen weg was veranderde er wel iets in de gesprekken.

4.4. Conclusie

Het dossier Marktplan domineert inmiddels al meer dan twintig jaar de politieke agenda van de gemeente Haaksbergen. Ooit omvatte het ambitieuze plan zelfs de bouw van woontorens. Na de staatssteunaffaire (2006) en de breuk met projectontwikkelaar Rabo Vastgoed (2008) werd ingezet op een sterk versoerd Marktplan met een bescheidener invulling van het 'Gat in de Markt'.

De gemeente Haaksbergen liet in 2012 de ambitie het Marktplan (grotendeels) zelf te willen ontwikkelen los en liet dat in plaats daarvan door projectontwikkelaars doen. Men accepteerde dat er minder sturend opgetreden kon worden, ook niet met financiële prikkels. De gemeente besloot alleen nog maar voorwaardenscheppend bezig te zijn: het vaststellen van (gewijzigde) bestemmingsplannen, en kiezen van een ontwikkelaar, het verkopen van de benodigde grond tegen een marktconform tarief. Dit past overigens in de beoogde transitie van Haaksbergen naar een regiegemeente.

Het Marktplan werd niet meer als integraal ondeelbaar project benaderd maar in plaats daarvan in een aantal deelprojecten opgedeeld, die separaat uitgevoerd konden worden. Het bestemmingsplan werd ook navenant in delen opgesplitst. De raad ging met deze strategische koerswijziging akkoord.

Men was minder bereid om grote financiële risico's te lopen en dat zou ook niet meer mogelijk geweest zijn: zowel de gevolgen van de economische crisis als de gehele financiële problemen waarin Haaksbergen terecht gekomen was, legden forse beperkingen op aan de omvang van de financiële verplichtingen die de gemeente zich kon permitteren. Het beleidsproces werd in eerste instantie ook niet met scherpe politieke controverses belast: raad en college hadden andere zorgen. Het Marktplan had geen prioriteit. Dat veranderde later echter wel.

Met de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal” (2011) als uitgangspunt bleken twee varianten haalbaar om het centrum van Haaksbergen op te waarderen: een variant met een grote supermarkt als publiekstrekker en een variant zonder supermarkt. De variant met supermarkt had in eerste instantie de voorkeur van de meeste betrokkenen.

Het zoeken naar partijen die het Marktplan zouden willen ontwikkelen werd stapsgewijs aangepakt. Daarin was men in eerste instantie consistent: eerst werden kandidaten voor de variant met supermarkt gezocht en toen dat niet lukte, werd geopteerd voor de variant zonder supermarkt. Daarbij werd steeds “behoudend” begroot.

Gaandeweg het proces werd de consistente beleidslijn echter losgelaten: men begon regelmatig van voorkeur voor het realiseren van variant 1 of variant 2 te wisselen: dan weer werd ingezet op de ene dan weer op de andere variant. Waar deze wisseling van perspectief vanuit het zicht van het college in eerste instantie vrijwel zuiver door economische omstandigheden en financiële argumenten veroorzaakt werd, ontstonden gaande dit proces binnen de raad, onder inwoners en ondernemers van Haaksbergen twee kampen met elk hun eigen ook niet-financiële argumenten om een bepaalde variant juist wel of niet gerealiseerd te willen zien. Daarbij werd nagelaten in later jaren de voor- en nadelen van beide varianten nog eens goed integraal tegen elkaar af te wegen en daarbij alle belanghebbenden ook daadwerkelijk te betrekken.

Het college heeft geprobeerd haar keuzes in het proces te objectiveren door onder andere met de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal”, het beeldkwaliteitsplan en financiële criteria een soort leidraad samen te stellen waarmee de verschillende biedingen voor de twee varianten vergeleken konden worden.

Maar juist die leidraad bood gaandeweg het proces onvoldoende houvast.

De biedingen betroffen zowel variant 1 als variant 2, en konden daardoor feitelijk onderling niet alleen op de kwantitatieve componenten van de drie hoofdcriteria vergeleken worden.

De keuze voor een van beide varianten bevat ook een sterke kwalitatieve component: welke variant zou voor Haaksbergen als gemeente de meeste meerwaarde opleveren en op basis van welke argumenten? De gebruikte “meetlat” was voor de kwalitatieve afweging onvoldoende geschikt.

Hoewel die afweging feitelijk al in een eerder stadium in 2011 gemaakt werd en toen ten gunste van variant 1 uitgevallen was, had het voor de hand gelegen wanneer dezelfde afweging onder andere omstandigheden en in meer gepolariseerde verhoudingen in 2016 opnieuw door raad en college gemaakt had kunnen worden. Het college was daartoe echter niet bereid.

5. Marktplan 2 - wat speelde er financieel ?

In dit hoofdstuk wordt geprobeerd de financiële gevolgen van het ontwikkelen van het Marktplan, en de gevolgen van het uitstel van de besluitvorming daarover, zo goed mogelijk in kaart te brengen. Wat heeft de ontwikkeling van het Marktplan de gemeente Haaksbergen inmiddels gekost, nog voordat de schop daadwerkelijk in de grond gaat?

5.1 Kosten gedurende de periode 2008 t/m 2011

In de periode tot en met 2011 heeft de rekenkamercommissie geraamd dat de volgende bedragen zijn uitgegeven voor de planvorming van het Marktplan, zonder dat het gewenste resultaat is bereikt.²

Overzicht inkomsten en uitgaven vanaf krediet januari 2008

	per 01.01.08	2008 t/m 2010	2011	tlv bestemmingsres.	totaal
verwervingen	2.090.143				2.090.143
renteverliezen	282.645	537.045	219.715	-1.039.405	-
plankosten	788.138	382.439	50.321	-1.170.576	50.322
interne uren	269.589	346.931	19.416	-589.348	46.588
slopen/civiel	4.365	13.996	50.562		68.923
beheer	10.081	21.595	5.033		36.709
huurinkomsten/					-
schadevergoeding	-121.832	-208.654	-		-330.486
overige inkomsten	-22.190				-22.190

Boekwaarde per 18.11.2011:	4.739.337
Onttrekking aan BR MPP	- 2.799.329 (besluit: programmabegroting 2012)
Boekwaarde	1.940.008

De kosten van de herinrichting van de markt (€ 822.467) werden niet ten laste gebracht van de grondexploitatie en werden vanaf 2013 geactiveerd.

Op basis van bovenstaande is geprobeerd tot een raming te komen van de kosten die zijn gemaakt voor de planvorming van het Marktpromenadeplan en de daaraan voorafgaande plannen die allemaal niet tot het gewenste resultaat hebben geleid, namelijk het definitief vullen van 'het Gat in de Markt':

Renteverliezen ong. 2006-2011	1.039.405
Renteverliezen 2000-2006	1.307.000
Plankosten ong. 2006-2011	1.170.576
Plankosten ong. 2000-2006	600.000
Interne uren 2006-2011	589.348
Interne uren 2000-2006	PM

Totale kosten (minimaal)	4.700.000

5.2 De financiële ontwikkelingen vanaf 2011

Onderstaand is de financiële gang van zaken aangaande het Marktplan van 2011 tot 2018 in detail weergegeven, zoals deze werd weergegeven in de diverse planning en control producten.

² Het Centrum Centraal, Deel II Hoofdrapport, blz. 46

Marktplan:	voorziening 0101	voorziening 3112	boekwaarde 0101	dot/onttr voorz.	n.t.maken kosten	boekwaarde 3112	verliesneming
jaarstukken 2011	926.870	473.090				928.155	2.939.000
jaarstukken 2012	473.090	473.090				1.085.910	
jaarstukken 2013	473.090					1.081.000	58.000
jaarstukken 2014		1.668.000					
jaarstukken 2015	675.000	1.076.000					
jaarstukken 2016	1.076.000	1.377.000				1.912.000	
jaarstukken 2017		1.577.379				2.099.759	179.841
begroting 2013	473.090						
begroting 2014	473.090						
begroting 2015	473.090						
begroting 2016			1.721.000	-906.000	311.000	1.126.000	
begroting 2017		1.074.379					
begroting 2018		ruim 1,7 mln					

Jaarstukken 2011

In 2011 heeft de afwaardering van de complexen Marktpromenadeplan en Frankenhuis geleid tot een gelijktijdige onttrekking aan de reserve die voor deze complexen was gevormd. Er werd € 2.939.000 ten laste van de bestemmingsreserve Marktplan gebracht. Daarnaast werd een voorziening getroffen van € 473.090. Na het treffen van deze voorziening resteerde een boekwaarde van € 928.155.

Volgens een onafhankelijke taxatie bleek de verkoopwaarde van de grond per 25 januari 2012 onder de huidige bestemmingen hoger dan de boekwaarde inclusief voorziening. Daarbij was er nog voldoende dekking voor de in 2012 geraamde plankosten. De gemeenteraad besloot op 30 november 2011 unaniem per amendement dat gronden die bij de gemeente in eigendom waren op de gebruikelijke wijze als reguliere kavels aangeboden zouden worden.

Jaarstukken 2012

De boekwaarde van het complex Marktplan bedroeg, na aftrek van de voorziening van € 473.090, € 1.085.910. De gronden die bij de gemeente ten behoeve van het Marktplan in eigendom waren, waren nog niet in exploitatie genomen. In november 2011 stelde de gemeenteraad het ruimtelijk kader voor het Marktplan vast, waarbinnen een variant met supermarkt (variant 1) en zonder supermarkt (variant 2) mogelijk zouden zijn.

Voor variant 1 werd de procedure gevolgd voor het selecteren van een marktpartij. Op basis van de binnengekomen inschrijvingen werd echter geen ontwikkelaar geselecteerd (collegebesluit maart 2013). Geen van de inschrijvers voldeed aan de eisen die aan de inschrijving waren gesteld. Op één ontwikkelaar na voldeed geen enkele ontwikkelaar aan het ruimtelijk kader, zoals dat door de gemeente verwoord was in het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp beeldkwaliteitsplan en de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal". Bij géén van de inschrijvingen konden er harde afspraken worden gemaakt voor het moment van overdracht van de benodigde gronden. Géén van de inschrijvingen op variant 1 gaf een acceptabele bieding op de gronden van de gemeente. Omdat het daardoor niet waarschijnlijk leek dat variant 1 gerealiseerd zou worden, lag het voor de hand om voor de waardering van de gronden uit te gaan van de ontwikkeling van variant 2. Als gevolg van deze bijstelling werd een tekort op de grondexploitatie verwacht. Maar de bestaande verliesvoorziening van € 479.090 werd toereikend geacht voor het opvangen van het verwachte tekort op de grondexploitatie bij uitvoering van variant 2.

Raadslid Belshof (D66) stelde 12 februari 2013 daarover schriftelijke vragen: “Welke aanbestedingsrichtlijnen zijn van toepassing met betrekking tot de verkoop van het Pathoni pand?”

Het ambtelijk antwoord luidde: “De grondverkoop van onder meer het Pathonipand valt niet onder de aanbestedingsplicht. Er zijn dus geen richtlijnen”.

Tussenactualisatie grondexploitaties 2013

In 2013 viel het Marktplan nog onder de categorie NIEGG (Niet in Exploitatie Genomen Gronden), maar werd het al wel uitgewerkt naar variant 2. Bij deze variant zonder supermarkt zouden de uitgeefbare gronden als bouwkavels worden verkocht. Vooralsnog gaf de opbrengstenpotentie van de gronden, naar de marktomstandigheden in 2013 geen aanleiding tot bijstelling van de verliesvoorziening.

Kadernota 2014

De selectieprocedure voor variant 1 op basis van het vastgestelde ruimtelijke kader “De Markt Centraal” en de overige selectiecriteria leverde geen geschikte ontwikkelaar op. Het college ging daarom verder met de ontwikkeling door de uitgeefbare gronden te verkopen als bouwkavels voor de afronding van de markt.

De kosten voor de inmiddels al heringerichte openbare ruimte rondom de kerk aan het Marktplaatsplein werden ten laste gebracht van de exploitatie van de gemeente. Het lag voor de hand om ook de herinrichting van de openbare ruimte rond de Markt en de direct aangrenzende gebieden aan de Molenstraat, Marktsteeg en Hibbertsstraat ten laste te brengen van de algemene middelen en op te nemen in de begroting. De kosten voor de herinrichting werden begroot op € 485.000 inclusief voorbereiding, toezicht en onvoorzien. Met andere woorden: de kosten voor de openbare ruimte werden niet meegenomen in het complex Marktplan, maar apart ten laste van de algemene middelen gebracht.

Jaarstukken 2013

Er moest wederom verlies worden genomen op het Marktplan (€ 58.000). De voorziening bleef staan op € 473.000, de boekwaarde bedroeg € 1.081.000.

Tweede bestuursrapportage 2014

Bij het Marktplan werd een risico op verhoging van de bestaande verliesvoorziening gemeld.

Begroting 2015

Inmiddels werd de procedure voor variant 2 zonder supermarkt gevolgd.

Op basis van de door ontwikkelaars/marktpartijen ingediende plannen verwachtte het college in 2015 of mogelijk nog in 2014 tot contractvorming te kunnen komen. De daarbij te behalen verkoopprijs en investeringen (afhankelijk van welke variant voor de aanleg van een parkeerterrein de voorkeur zou krijgen) zouden tot een mogelijke ophoging van de verliesvoorziening kunnen leiden, maar dat zou binnen de jaarrekening 2014 opgevangen kunnen worden.

Jaarstukken 2014

In 2014 werd de verliesvoorziening inderdaad opgehoogd. Na een extra dotatie aan de voorziening van € 202.000 bedroeg de boekwaarde per 1 januari 2015 € 1.668.000.

Tweede bestuursrapportage 2015

Het Marktplan was formeel nog steeds een “niet in exploitatie genomen grond” (NIEGG). Op basis van de feitelijke omstandigheden was het Marktplan echter inmiddels een bouwgrond in exploitatie (BIE). Het aanwijzen van een BIE is een bevoegdheid van de raad, daarom werd de gemeenteraad voorgesteld het Marktplan als een BIE aan te wijzen. Dat gebeurde. De ontwikkeling van het Marktplan werd herzien. Daarbij werden de mogelijkheden voor invulling verruimd. Ook actualiseerde het college de grondexploitatie. Op basis daarvan moest de verliesvoorziening voor het Marktplan worden verhoogd. Dat leidde tot een stijging van de lasten met € 231.000.

Begroting 2016

De boekwaarde per ultimo 2016 zou naar verwachting € 1.126.000 bedragen, bovendien werd een voorziening getroffen van € 906.000.

De verkoop van gronden was nog steeds binnen beide varianten (met of zonder supermarkt) mogelijk.

Jaarstukken 2015

De voorziening per 1 januari 2015 bedroeg € 675.000, per het einde van het jaar € 1.076.000.

De verkoop van de gronden bleek binnen beide varianten (met en zonder supermarkt) moeilijk. Op basis van de door ontwikkelaars/marktpartijen ingediende plannen verwachtte het college in 2016 nu wel tot contractvorming te kunnen komen. De verliesvoorziening moest wederom verhoogd worden. De hogere verliesvoorziening werd hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de verwachte opbrengsten een stuk lager zouden zijn dan eerder werd ingeschat. Daarnaast nam de realisatie van het Marktplan langer in beslag dan in 2014 verwacht werd.

Begroting 2017

Het college ontbond de koopovereenkomst voor de Molenstraat 1 omdat de ontwikkelaar die de grond zou kopen de leveringsacte niet wilde ondertekenen en de grond niet wilde afnemen. Het college ging met verschillende partijen in gesprek over de verkoop en ontwikkeling van deze locatie. Voor de grond tussen de Molenstraat 2 en Markt 19 werd een partij gevraagd om zijn plannen nader uit te werken. Op basis van de gevoerde gesprekken hoopte het college eind 2016 voor beide locaties tot contractvorming te kunnen komen. De voorziening bedroeg nu: € 1.074.379.

Jaarstukken 2016

Voor het 'gat in de markt' had het college inmiddels drie biedingen ontvangen. De raad had de voorkeur uitgesproken voor het plan van Nordwick. De bieding van Nordwick zou nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan en een koopovereenkomst.

Voor het Marktplan werd de voorziening met € 301.000 naar boven bijgesteld. Het college gaf aan dat de reden hiervoor was dat er hogere kosten gemaakt moesten worden als gevolg van het inwinnen van juridische adviezen. Daarnaast waren er kosten voor gevoerde juridische procedures. Ook diende een motie van de gemeenteraad uitgevoerd te worden die extra inspraak inzake de marktplannen regelde voor inwoners en ondernemers. Daarnaast werd voor de Molenstraat 1 een lagere opbrengst verwacht.

De voorziening bedroeg per 1 januari 2016 € 1.076.000 en per 31 december 2016 € 1.377.000. De boekwaarde bedroeg per 31 december 2016 € 1.912.000.

In de raadsvergadering van 21 december 2016 werd door het college gesteld dat in de begroting inmiddels alleen nog maar voldoende middelen voor het realiseren van variant 2 zouden zijn opgenomen, maar dat valt het uit de stukken niet direct af te leiden.

Begroting 2018

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het 'gat in de markt' was inmiddels vastgesteld en de verwachting was dat de start van de bouwwerkzaamheden Molenstraat 1 een aanvang zouden gaan nemen.

Beide ontwikkelingen zouden bijdragen aan een verbetering van het marktplein. Het was de bedoeling dat de Markt langzaam tot een horecaplein zou uitgroeien. De voorbereiding van de herinrichting van de openbare ruimte in het gehele winkelgebied was ter hand genomen en samen met betrokkenen en belanghebbenden in het gebied verwachtte het college hieraan in 2018 verder handen en voeten te kunnen geven.

Daarnaast was in 2017 gestart met een knelpuntenanalyse ten aanzien van het centrumgebied.

Met provincie, kadaster en belanghebbenden zouden deze knelpunten in beeld worden gebracht en diverse onderwerpen belicht worden. In 2018 moest het actieplan dat hieruit zou ontstaan stapsgewijs ten uitvoer worden gebracht. Het winkeloppervlak was verminderd als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen.

Voor het Marktplan en de Vregelinkshoek werd een verliesvoorziening gevormd. De hoogte van de verliesvoorziening was ruim € 1.700.000.

Begroting 2019

De gemeente houdt er rekening mee dat in 2018 en 2019 alle gronden in eigendom worden overdragen. De kosten voor het Marktplan zijn verhoogd. Dit betreft extra externe plankosten (kosten advocaat voor de juridische procedure Molenstraat 1), extra beheerskosten en extra kostenstijgingen ten aanzien van de herinrichting van de bij het plan behorende openbare ruimte (waaronder de pastorietuin). Voor dit project is een verliesvoorziening getroffen.

Omdat de gemeente als rentepercentage een disconteringsvoet van 2% moet hanteren, waar eerder is uitgegaan van een hoger rentepercentage, leidt dit er toe dat de verliesvoorziening voor het Marktplan in 2018 verhoogd moest worden met € 137.107.

Boekwaarde per 31 december 2017: € 2.099.759

Nog te maken kosten: € 594.714

Voorziening per 31 december 2018: € 1.694.486

Verdere ontwikkelingen

1. De herinrichting van de markt en de Molenstraat had nog niet plaatsgevonden in afwachting van de ontwikkelingen van het Marktplan. Er was wel een eerste bijeenkomst geweest met ondernemers en bewoners van de Molenstraat/Markt.
2. De koopovereenkomst voor de Molenstraat 1 was ontbonden, er liepen gesprekken met andere partijen over de verkoop van deze locatie. Voor het 'gat in de markt' had de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan het plan van Nordwick (variant 2, zonder supermarkt).
3. De besluitvorming met betrekking tot het Marktplan had wat langer op zich laten wachten. Het beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied sloot hierop aan en kon daarom nog niet opgepakt worden.

4. De gemeenteraad had eind 2016 een besluit genomen met betrekking tot de ontwikkeling van het Marktplan en de percelen die in eigendom waren van de gemeente. Hiermee waren de kaders voor de ontwikkeling van dit gebied vastgesteld.
5. Het verfraaien van de groene uitstraling van de Markt had nog niet plaatsgevonden in afwachting van de ontwikkeling van het Marktplan.

Eerste bestuursrapportage 2017 en kadernota 2018

De komende jaren moest uitvoering plaatsvinden van het Marktplan en zou een stuk van de Molenstraat worden aangepast. De overige straten in het centrum verdienden eveneens een kwaliteitsimpuls.

Een van de onderdelen in de integrale centrumaanpak was het Marktplan. Bij de jaarrekening 2016 werd de verliesvoorziening van het Marktplan verhoogd met € 301.000. In de grondexploitatie was rekening gehouden met extra interne en externe plankosten en minder inkomsten bij de verkoop van grond aan de Molenstraat 1. Op dat moment zag het college geen aanleiding de grondexploitatie opnieuw te herzien. De lopende discussie kon tot extra niet voorziene kosten leiden. Dit zou bij de tweede bestuursrapportage en de jaarrekening 2017 opnieuw worden bekeken.

Begroting 2018

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties werd de verliesvoorziening van het Marktplan verhoogd met € 70.000. De in- en externe plankosten bleken in het eerste halfjaar van 2017 hoger dan geraamd.

Jaarstukken 2017

Centrumplan

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het 'gat in de markt' was inmiddels vastgesteld en de verwachting was dat de start van de bouwwerkzaamheden Molenstraat 1 een aanvang zouden nemen.

Molenstraat

In 2017 verkocht de gemeente de grond aan de Molenstraat 1 aan Nordwick B.V. De koopprijs zou betaald worden nadat Nordwick B.V. een onherroepelijke omgevingsvergunning zou hebben verkregen voor deze locatie. In de grondexploitatie werden deze inkomsten geraamd in 2018.

Marktplan

In 2017 tekende de gemeente met Nordwick B.V. ook een koopovereenkomst voor de gronden in het Marktplan. De opbrengst werd verwacht zodra Nordwick een omgevingsvergunning had verkregen voor deze locatie. In de grondexploitatie worden deze inkomsten geraamd in 2019.

Verder was het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan, deelgebied Midden" vastgesteld. Hiertegen was één beroep ingediend bij de Raad van State. Bij het Marktplan werd de gemeente bijgestaan door een advocaat, deze kosten werden verwerkt in de grondexploitatie.

Voor dit complex werd de verliesvoorziening met € 179.841 verhoogd. Dit kwam doordat de inkomsten later ontvangen zouden worden dan geraamd, door hogere plankosten en door de langere looptijd van de grondexploitatie. Ieder jaar uitstel kostte circa € 50.000 aan rente over de boekwaarde van de gronden.

Boekwaarde Marktplan 31 december 2017:	€ 2.099.759
Voorziening MP 31 december 2018:	€ 1.694.486

5.3. Overzicht totale kosten periode 2011-2017

Wanneer alle mutaties meegenomen worden betekent dit dat voor de marktplannen vanaf 2011 t/m 2017 voorzieningen ten laste van het resultaat getroffen werden ter grootte van € 1.557.379.

Maar er zijn meer kosten gemaakt: de interne uren ten behoeve van de marktplannen zijn niet opgeteld bij de plankosten voor het Marktplan, maar ten laste van de algemene dienst gebracht.

Het gaat om de volgende bedragen:³

Plankosten 2011 Interne uren	24.488
Plankosten 2012 Interne uren	36.596
Plankosten 2013 Interne kosten	32.392
Plankosten 2014 Interne uren	39.714
Plankosten 2015 Interne kosten	32.175
Plankosten 2016 Interne kosten	50.775
Plankosten 2017 Interne kosten	64.074
Totaal:	280.214, afgerond € 280.000

Ook de rente werd ten laste van de algemene dienst gebracht. Dit vloeit voort uit het gewijzigde Besluit Begroting en Verantwoording. Op NIEGG-complexen mag geen rente meer worden bijgeschreven. Dat gaat dan in principe om de (omslag)rente over de boekwaarde: in totaal een bedrag van ongeveer € 150.000.

Daarmee bedragen de totale kosten die voor het Marktplan tot nu toe gemaakt werden:

Voorziening met 31 december 2018:	1.695.000
Interne uren 2012-2017	280.000
Rente ⁴	150.000
Totale kosten:	€ 2.125.000

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2017 € 2.100.000. Als verwacht wordt dat deze kosten uiteindelijk niet worden terugverdiend moet opnieuw een aanvullende voorziening worden getroffen dan wel een afboeking worden gedaan. Dit wordt beoordeeld bij de P&C-stukken.

Conclusie

Dit betekent dat voor het Marktplan in de periode 2011-2017 € 2.125.000 “verloren” is gegaan aan planvorming, rente en getroffen voorzieningen, terwijl er nog eens € 2.100.000 (boekwaarde per 31 december 2017) moet worden terugverdiend door verkopen. De kosten voor aanpassingen van de infrastructuur, die al zijn geactiveerd (op de balans gezet), moeten daar nog bij opgeteld worden.

³ Bron: financiële administratie gemeente Haaksbergen

⁴ Aangezien hier sprake is van Niegg (niet in exploitatie genomen gronden) kan geen rente aan de complexen worden doorgerekend. Er is wel degelijk sprake van rentekosten, maar deze worden ten laste van de algemene dienst verantwoord.

De periode tot 2011 heeft de gemeente Haaksbergen € 4.700.000 gekost. Dat wil zeggen dat de totale voorbereidingskosten over de afgelopen decennia inmiddels zijn opgelopen tot in totaal € 6.800.000. Daar komen in ieder geval ook nog de rentekosten bij voor de tijd dat het Marktplan niet uitgevoerd kan worden (ingeschat op € 50.000 per jaar) en de verdere kosten voor het opnieuw opstellen van een bestemmingsplan en eventuele verdere juridische procedures.

5.4. Kostte het Plan Nordwick de gemeente € 750.000?

December 2016 liepen de gemeenteraden opnieuw hoog op bij besluitvorming over het Marktplan. Het college had uiteindelijk besloten met Nordwick B.V. in zee te gaan en variant 2 zonder supermarkt te laten realiseren. Lokaal ondernemer Roerink was ook bereid het Marktplan te realiseren, maar dan variant 1 met supermarkt.

Het college stelde zich op het standpunt dat de plannen van Nordwick het beste aansloten bij het vastgestelde ruimtelijke kader "De Markt Centraal" en de overige selectiecriteria, waaronder het beeldkwaliteitsplan. Maar dat werd door Roerink en de oppositiepartijen CDA, GGH en VVD bestreden.

CDA, VVD en GGH rekenden begin 2017 het tweede plan Roerink/Lidl door. Uit die berekening bleek dat het tweede plan van Roerink voor Haaksbergen echt veel gunstiger zou zijn geweest. Zo'n € 750.000 zou de gemeente Haaksbergen mislopen door Nordwick, en niet Roerink het 'gat in de Markt' te laten vullen. Schandalig voor een gemeente waarvan het financieel toezicht net is opgeheven, aldus de partijen.⁵ De bijbehorende berekening hadden de oppositiepartijen CDA, GGH en VVD zelf gemaakt met enige deskundige "landelijke" hulp.

De berekening was gebaseerd op de bieding van Nordwick van € 800.000, minus de kosten die de gemeente moest maken om de benodigde parkeerplaatsen bij het plan aan te leggen. „Een kostenpost van bijna € 400.000", stelden de oppositiepartijen. „Een cadeautje van het college aan de projectontwikkelaar. Het 'gat in de Markt' levert de gemeente per saldo dus ongeveer slechts € 400.000 op. En dan is het nog maar de vraag of deze deal geldig is." Die netto opbrengst van € 400.000, afgezet tegen het bod van € 1.150.000 van Roerink, betekende een verschil van € 750.000, aldus CDA, GGH en VVD.

Kosten te realiseren parkeerplaatsen "Gat in de Markt"

Hoe zat het nu? Hieronder volgt een berekening⁶. Sleutelrol daarin speelt de aanleg van de parkeerplaatsen: het aantal en voor wiens rekening de aanlegkosten komen. In het plan Nordwick worden 30 wooneenheden gerealiseerd en legt Nordwick zelf 18 parkeerplaatsen aan op eigen terrein (12 openbare parkeerplaatsen en 6 privé parkeerplaatsen).

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kengetallen van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn: er moeten 1,6 parkeerplaats per wooneenheid x 30 wooneenheden gerealiseerd worden. Bovendien 5 parkeerplaatsen per 100m² parkeerruimte x 450 m² te realiseren nieuwe winkelruimte. Dat zijn in totaal 70 parkeerplaatsen. Nordwick realiseert er in haar bod 18, dus de gemeente moet er 52 extra realiseren.

⁵ Bron: artikel TC Tubantia

⁶ Bron: doorrekening Marktplan, aangeleverd door CDA Haaksbergen

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Gemiddeld 1,6 parkeerplaats per wooneenheid x 30 wooneenheden	48 parkeerplekken
Gemiddeld 5 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO (totaal 1.000 m ² waarvan 550 m ² bestaand) is 4,5 x 5	<u>22 parkeerplekken</u>
Totaal aantal benodigde parkeerplekken	70 parkeerplekken
Waarvan gerealiseerd door Nordwick op eigen terrein	18 parkeerplekken
Dus door de gemeente te realiseren parkeerplekken	52 parkeerplekken

Wat kost de aanleg van 52 parkeerplekken?

Per m ² kost een parkeerplaats aanleggen	€ 90
Volgens de NEN-norm is een parkeerplaats 4,5 meter x 2,4 meter = 10,8 m ²	
Aanleg parkeerplaats kost (10,8* 90)	€ 972 excl. BTW
Ondergrond parkeerplaats per plek	€ 5.984 exd. BTW
(afgeleid van de aankoop van voormalig terrein de Bron: 90 parkeerplekken voor € 538.530 excl. BTW)	

Totale kosten voor de realisatie van 52 parkeerplekken

Aanleg: 52 x € 972	€ 50.544 excl. BTW
Ondergrond: 52 x € 5.984	306.488 excl. BTW
Totaal:	€ 357.032 excl. BTW

Marktconforme bieding Nordwick:	€ 800.000
Per saldo	€ 400.000
Bod Roerink	€ 1.150.000
“Verschil”	€ 750.000

Van de totaal 70 parkeerplaatsen realiseert Nordwick er 18, dus moet de gemeente er 52 extra realiseren. Dat kost de gemeente afgerond € 400.000 exclusief BTW. Nordwick bood € 800.000, daarvan blijft dus netto €400.000 over, omdat de gemeente voor € 400.000 parkeerplaatsen moet realiseren. Het bod van Roerink is € 1.150.000, waarbij Roerink blijkbaar alle benodigde parkeerplaatsen zelf zou realiseren. Het verschil bedraagt derhalve € 750.000 in het voordeel van Roerink. Ook volgens de kostenberekening van CDA en VVD kost dit afgerond € 400.000.

Bij de berekening is uitgegaan van de kengetallen van CROW. Klopt dat wel?

In het bod van Nordwick wordt er namelijk van uitgegaan dat de gebruikers van de 12 appartementen in openbaar gebied kunnen parkeren of een parkeervergunning krijgen. Dit voldoet dus niet aan de CROW-norm (bron: brief Nywerv van 17mei 2017 aan de gemeente Haaksbergen). Zou de gemeente bij het plan van Nordwick dan niet 52 parkeerplaatsen extra hoeven te realiseren, maar slechts 52 minus 12 = 40 extra parkeerplaatsen? De meerkosten voor de gemeente zouden dan nog maar circa € 300.000 zijn geweest.

De vraag of het plan Nordwick de gemeente Haaksbergen ten opzichte van het plan Roerink € 750.000 gaat kosten kan niet voor 100% worden beantwoord. Er is teveel onduidelijkheid over de gebruikte uitgangspunten. Voor bovenstaande berekening is het plan van Nordwick getoetst aan de CROW-normen. Aan de hand daarvan en aan de hand van specifieke

kengetallen is berekend dat Nordwick, wilde het aan de CROW-norm voldoen, ofwel zelf de 52 extra parkeerplaatsen moest realiseren (en daarvoor ook de grond moest aankopen) ofwel het op basis van moeilijk controleerbare kengetallen berekende bedrag van 4 ton bij de geboden overnameprijs van 8 ton zou moeten doen.

Roerink bood € 1.150.000, inclusief de aanleg van parkeerplaatsen. Het is echter moeilijk aan te geven of het aantal parkeerplaatsen dat Roerink zou aanleggen wel aan de CROW-normen voldoet. Roerink had veel meer winkelruimte ingepland (in verband met de te realiseren supermarkt) en wat minder woningen. Maar per 100m² winkelloppervlak moeten minimaal 5 parkeerplaatsen worden aangelegd. En per appartement (uitgaande van een royale 100m² per appartement) slechts 1,6 parkeerplaats = 5 x 1,6 = 8 parkeerplaatsen.

De conclusie moet zijn dat beide offertes teveel van elkaar verschillen om betrouwbaar vergeleken te kunnen worden en dat de uitgangspunten voor de berekeningen te onduidelijk dan wel onvoldoende bekend zijn.

5.5. Vergelijking aanbiedingen van Nordwick en Roerink

In alle gesprekken die met betrokkenen over het Marktplan gevoerd werden, blijven geruchten, vermoedens en vragen “rondzingen” over de manier waarop het college eind 2016 uiteindelijk tot haar keuze voor Nordwick kwam.

Waarom toch gekozen voor variant 2 en Nordwick, terwijl eerst variant 1 de voorkeur genoot en zich tenslotte ook een partij aangediend had die deze variant wilde realiseren, Roerink? Heeft de bieding van Roerink wel een eerlijke kans gekregen?

Waarom werden de inwoners van Haaksbergen niet eerder en meer bij deze keuze betrokken? En hoe en door wie werden de biedingen van Nordwick en Roerink met elkaar vergeleken? Het gevoel blijft bestaan dat de beoordeling van de plannen van Nordwick en Roerink niet zuiver geweest is, of dat in ieder geval het proces niet zuiver verlopen is.

Door betrokken ambtenaren en wethouders wordt dit ontkend: met de haalbaarheidsstudie “het Centrum Centraal” (2011) als uitgangspunt zijn met instemming van de raad de criteria en randvoorwaarden geselecteerd waaraan de verschillende biedingen moesten voldoen. Deze werden in een kleurenschema ondergebracht waarmee de verschillen tussen de biedingen in beeld gebracht werden. Er was een deadline en die werd in principe door Roerink overschreden, maar uiteindelijk kreeg hij alsnog twee weken extra de tijd om een plan en berekeningen in te dienen. Dat plan is op dezelfde wijze beoordeeld als het plan van Nordwick. Het plan van Nordwick bleek beter.

Roerink kwam later nog met een beter uitgewerkt en onderbouwd plan. Toen had hij inmiddels grondposities verworven en was Lidl als partij in beeld gekomen. Er kwam geleidelijk meer druk, ook vanuit de inwoners, om toch nog naar een variant met een supermarkt te kijken.

Citaat van een raadslid: “Dat tweede beter onderbouwde plan wilde het college echter niet meer in de afwegingen meenemen. Alleen het “oorspronkelijke” plan van Roerink mocht vergeleken worden met het plan van Nordwick, maar dat oorspronkelijke plan maakte geen schijn van kans. Daarom had Roerink ook een beter plan ingediend. Die term “oorspronkelijk” werd nog tijdens de betreffende raadsvergadering, na mondeling overleg tussen Van Vlaanderen en de coalitiepartijen, in de teksten toegevoegd. Daarna had Roerink

geen schijn van kans meer. Juridisch mag dat allemaal misschien kloppen, maar vanuit democratisch/ethisch oogpunt gezien was het erg zwak”.

Een collegelid nuanceert dit: “Vanaf de start van de collegeperiode in mei 2014 was er een duidelijke focus op de variant met supermarkt. Toen in de loop van 2015 duidelijk werd dat deze variant niet haalbaar was, hebben we de variant zonder supermarkt in overweging genomen en kwamen andere aanbieders in beeld. Telkens hebben we integraal de mogelijkheden afgewogen en besproken in het college, ook na besluitvorming over het Marktplan op 24 mei 2016 en nadat rond de zomervakantie 2016 bleek dat een aantal fracties in de gemeenteraad, een aantal centrumondernemers in Haaksbergen en een aantal inwoners voorkeur uitspraken voor een variant met supermarkt. Telkens kwamen we als college na integrale afweging tot de voorkeursvariant zonder supermarkt, vanwege de risico’s en meerkosten die kleefden aan de variant met supermarkt.”

De rekenkamercommissie heeft geprobeerd aan de hand van de beschikbare gegevens het vergelijken van de biedingen van Nordwick en Roerink te reproduceren. Het volledige ambtelijke “kleurenschema” met de verschillende criteria waarmee alle biedingen vergeleken werden, is opgenomen in bijlage 2 van het onderzoek. De vergelijking wordt in het schema hieronder in sterk vereenvoudigde vorm weergegeven, maar de rekenkamercommissie beschikt over de volledige vergelijking met alle aantekeningen. Het staat ook bij de beschikbare stukken over het Marktplan bij de raadsvergadering van 21 december 2016. In het schema wordt door middel van kleuren (groen, oranje, rood) zichtbaar gemaakt hoe een bieding ten aanzien van een bepaald criterium of bepaalde randvoorwaarde “scoort”.

Schema 1: “ambtelijk” kleurenschema voor het vergelijken van biedingen

Partij:	inhoud aanbod:	ruimtelijke toets	financiële toets	uitvoerbaarheid	riscio	bestemmingsplan	aanvullende voorwaarden	afname
Nordwick	1600m2 bestaande super	rood	oranje	rood	oranje	rood	rood	oranje
variant 1	450 m2 detailhandel							
	24 zorg appartementen							
	10 woningen							
	parkeren openbare ruimte							
Nordwick	1000m2 detailhandel	oranje	groen	oranje	groen	oranje	oranje	oranje
variant 2	24 zorg appartementen							
	4 of 5 woningen							
	parkeren deels eigen/deels							
	openbare ruimte							
Lidl	1500 m2 nieuwe super	oranje	groen	rood	rood	rood	rood	groen
	300-500m2 detailhandel							
	10 koopappartementen							
	parkeren op De Bron							
	ondergronds voor appart.							
Roerink	1750 m2 nieuwe super	groen	rood	oranje	rood	groen	groen	groen
variant 1a	500 m2 detailhandel							
	8 koop app, 8 soc huur							
	parkeren op De Bron							
	en op dak appartementen							
Roerink	1600 m2 bestaande super	groen	rood	oranje	oranje	groen	oranje	oranje
variant 1b	500 m2 detailhandel							
	8 koop app, 10 soc huur							
	parkeren op De Bron							
	en op dak appartementen							

Bovenstaand schema is, zoals gezegd, een vereenvoudigde versie van het kleurenschema zoals dat ambtelijk is opgesteld aan de hand van de binnengekomen biedingen.

Het vergelijkt de twee laatste biedingen van Nordwick en Roerink en de bieding van Lidl. Het is een “vertaling” van de ambtelijke toetsing van de voorstellen (met uitzondering van het voorstel van 18 december 2016 van Roerink, dat niet is getoetst).

Bij het bestuderen van de verschillende biedingen valt op, zeker gelet op het voorgaande, dat het plan van Roerink financieel tekort schiet. Dat scoort rood, terwijl de gekozen Nordwick variant op de financiële onderbouwing groen scoort.

Hoe zit dat in elkaar?

Uit het kleurenschema blijkt dat de te maken kosten voor de gekozen Nordwick variant aanzienlijk lager zijn (ruim € 500.000), dan de kosten voor de Roerink varianten (ruim € 1.500.000 miljoen). Daar staat tegenover dat de verwachte opbrengsten in de Roerink variant (ongeveer € 1.700.000) veel hoger zijn dan de gekozen Nordwick variant (bijna € 1.100.000). *Per saldo* scoort de Nordwick variant inderdaad beter dan het aanbod van Roerink (ongeveer € 400.000). Weliswaar met de aantekening dat het nog maar de vraag is of binnen de Nordwick variant het volledige programma gerealiseerd had kunnen worden binnen het ruimtelijk kader. De Roerink varianten passen wel binnen het ruimtelijk kader, met de aantekening dat met het pand van Konings het nodige moest gebeuren om er een aantrekkelijke doorgang bij te maken.

Conclusies ‘wat speelde er financieel?’

In de periode tot 2011 heeft de ontwikkeling van het Marktplan de gemeente Haaksbergen minimaal € 4.700.000 gekost.

In de periode 2012-2017 heeft het Marktplan de gemeente aan niet terug te verdienen plankosten, interne uren en gedeerde rente nog eens € 2.100.000 extra gekost. Dit bedrag komt boven op de € 4.700.000 uit de periode tot en met 2011.

Dat wil zeggen dat de voorbereidingskosten zijn opgelopen tot in totaal € 6.800.000.

Ieder jaar dat het project doorloopt, kost dit extra tijd en geld, het laatste ongeveer € 50.000 op jaarbasis, nog afgezien van de kosten van het opnieuw opstellen van een bestemmingsplan en verdere juridische procedures.⁷

De plannen Nordwick en Roerink werden aan de hand van een zogenaamd ambtelijk kleurenschema met diverse criteria voor de realisatie beoordeeld.

Dat ambtelijke kleurenschema ter beoordeling van de plannen is weliswaar correct opgesteld en zo goed mogelijk toegepast, maar bevat onderdelen waarover feitelijk geen zuiver oordeel gegeven kon worden, omdat de plannen die ermee beoordeeld moesten worden onderling teveel van elkaar verschilden en zodoende slecht vergelijkbaar bleken. Ook zijn mogelijk ten onrechte dezelfde financiële criteria toegepast op te verschillende situaties. Daardoor komt het af en toe voor dat de kleur die aan een bepaald onderdeel van een bieding toegekend werd (wat) discutabel is.

De enige manier om toch tot een beter vergelijk te kunnen komen, zou zijn geweest door aan de verschillende criteria uit het zogenaamde ambtelijke “kleurenschema” een extra wegingsfactor toe te kennen. Hierdoor had aan het realiseren van het ene criterium uit het pakket van eisen meer waarde of gewicht gegeven kunnen worden dan aan het realiseren

⁷ Jaarverslag 2017 gemeente Haaksbergen

van een ander. Het bepalen van de verschillende wegingsfactoren had vanuit de politiek ingevuld moeten worden. Dat is niet gebeurd.

Hoewel er een soort financiële onderbouwing voor aangeleverd werd, is het moeilijk zonder meer te concluderen dat de keuze voor het plan Nordwick de gemeente € 750.000 extra gaat kosten vergeleken met het tweede plan Roerink. Daarvoor zijn de twee plannen onderling te slecht te vergelijken en is er onvoldoende bekend over de uitgangspunten voor de berekeningen.

6. Marktplan 2 - wat speelde er juridisch?

Juridisch speelden er in de onderzochte periode 2011-2017 een aantal onderwerpen. Ze worden apart in de ondergenoemde volgorde behandeld:

1. de geheimhouding van bepaalde stukken;
2. de rechtszaak bij de Raad van State 2016;
3. de rechtszaak door Nywerv;
4. de rechtszaak bij de Raad van State door Roerink 2018.

6.1. Hoe zit het met het delen van informatie tussen college en raad onder de belofte van geheimhouding ?

Tijdens de selectieprocedure van een partij die het Marktplan zou kunnen realiseren, zijn niet altijd alle relevante stukken in eerste instantie openbaar gemaakt. De raad werd door het college wel geïnformeerd, maar sommige bijbehorende stukken werden alleen onder oplegging van geheimhouding voor de raad ter inzage gelegd. Dat heeft wrevel gegeven, enerzijds omdat sommigen van mening waren dat geheimhouding van de betreffende stukken niet noodzakelijk was en de raad op deze manier onnodig beperkt werd in haar toezichthoudende taak. Anderzijds was er twijfel over of alle raadsleden die op deze manier inzage in bepaalde stukken gekregen hadden zich wel aan de opgelegde geheimhouding gehouden hadden. Daarom besloten sommige raadsleden niet (meer) van de mogelijkheid tot inzage gebruik te maken: wanneer bepaalde informatie uit de geheime stukken toch "gelekt" zou blijken te zijn, kon die informatie in ieder geval niet van hen afkomstig zijn.

Had het college het recht om bepaalde stukken alleen onder oplegging van geheimhouding ter inzage te leggen en was alle geheimzinnigheid in retrospectie terecht?

Bij het informeren van de raad is het college gehouden aan de wettelijke regels uit met name de Gemeentewet en de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob). De raad heeft recht op alle informatie die nodig is om zijn taken te kunnen vervullen. Die taken omvatten onder andere het stellen van kaders, het controleren van het college en het vertegenwoordigen van de burgers van Haaksbergen. De daarvoor benodigde informatie is in beginsel openbaar. Alleen in de uitzonderingsgevallen genoemd in artikel 10 van de Wob moet of kan bepaalde informatie geheim blijven. Dit artikel 10 van de Wob vormt in samenhang met de artikelen 25, 55 en 86 van de Gemeentewet de wettelijke basis voor het opleggen van geheimhouding.

Op grond van artikel 10 lid 1 sub a van de Wob, blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover dit bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld.

Op grond van artikel 10 lid 2 sub b van de Wob blijft het verstrekken van informatie eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.

In het dossier Marktplan heeft het college meerdere keren besluiten genomen onder oplegging van geheimhouding (korthedshalve aangeduid met "geheim"). Ook is het meerdere keren voorgekomen dat het college, in het kader van zijn informatieplicht, informatie aan raadsleden heeft verstrekt onder oplegging van geheimhouding.

Dit is gebeurd op grond van de bovengenoemde wetsartikelen, waarbij het met name om de in artikel 10 van de Wob genoemde belangen ging.

De afgelopen jaren zijn er door verschillende partijen biedingen voor het Marktplan ingediend. Alle partijen hebben hierbij (schriftelijk dan wel mondeling) aangegeven dat hun bieding niet zonder toestemming openbaar gemaakt mocht worden. Op grond van artikel 10 lid 1 sub a van de Wob, zijn deze biedingen dus niet openbaar.

In diverse correspondentie en besluiten worden bedragen en voorwaarden genoemd voor de verwerving van de gronden in het Marktplan. In de onderliggende ambtelijke adviezen wordt hierbij ook veelal een koppeling gemaakt met de grondexploitatie. Het is van het belang voor de onderhandelingspositie van de gemeente (en voor haar financiële positie) dat stukken waarin bedragen en/of voorwaarden worden genoemd niet openbaar worden. Op grond van artikel 10 lid 2 sub b van de Wob mag het verstrekken van informatie achterwege blijven voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Volgens het college was daarvan sprake.

Er is gevraagd of stukken waarop geheimhouding werd opgelegd toch niet openbaar gemaakt hadden kunnen worden wanneer namen, bedragen, e.d. in de tekst onleesbaar zouden zijn gemaakt. Het college was van mening dat die procedure tot teksten zou hebben geleid die dan geen relevante informatie meer zouden hebben bevat. Daarom is ervoor gekozen de raad volledig en samenhangend te informeren, zij het gedeeltelijk onder oplegging van geheimhouding. Alle door de raad gevraagde stukken werden ter inzage gelegd.

6.2. Rechtszaak Raad van State 2016

Op 9 december 2014 stemt de raad in met het ontwerp bestemmingsplan Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied oost. Het plan maakt onder andere op het perceel Molenstraat 1 een gebouw met appartementen en centrumvoorzieningen mogelijk, waaronder detailhandel en horeca. Het is de bedoeling dat vier bouwlagen worden gerealiseerd.

Er wordt geen uitgebreid inspraakprocedure gevolgd, indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd.

Daarnaast stemt de raad in met de wijziging van de koopovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en Werklust II BV.

Er worden enige zienswijzen ingediend. Naar aanleiding daarvan wordt het betreffende bestemmingsplan nog wat aangepast en daarna op 24 februari 2015 door de raad vastgesteld.

Tegen dit bestemmingsplan wordt door omwonenden bezwaar gemaakt. Zij zijn met name bang voor een aantasting van het woon- en leefklimaat op hun percelen wanneer op het perceel Molenstraat 1 een appartementengebouw gerealiseerd wordt.

De Raad van State komt echter niet aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaar toe omdat de raad zich op het standpunt stelt dat het beroep van de appellanten niet-ontvankelijk is: er is niet aan de indieningsvereisten voor een beroepschrift voldaan. De gemachtigde van de appellanten had een pro forma beroepschrift ingediend zonder de namen te noemen van degenen namens wie hij het beroep had ingesteld. Pas na afloop van de beroepstermijn heeft de gemachtigde in het aanvullende beroepschrift de namen van de appellanten genoemd en machtigingen van hen overgelegd. Daar neemt de Raad van State geen genoegen mee.

Door de niet-ontvankelijk verklaring van het bezwaar wordt het Bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen, partiële herziening deelgebied Oost” met ingang van 17 maart 2016 onherroepelijk.

Conclusie: doordat de Raad van State de bezwaren nooit inhoudelijk behandeld heeft, blijft onduidelijk wat de uiteindelijke uitkomst van deze bezwaarprocedure zou zijn geweest.

6.3. Rechtszaak door Nywerv 2018

Architect Walter Olde Engberink en aannemer Rob Vogt uit Haaksbergen zijn in eerste instantie bij het realiseren van een deel van het Marktplan betrokken. Zij ontwikkelen samen met Property Beheer, een samenwerkingsverband van Peter Antvelink en Werklust II, een plan voor het invullen van de locatie Molenstraat 1, “de Vijfhoek”. Daarbij is ook investeerder Eric Nijkamp uit Oldenzaal betrokken. Op 31 januari 2014 sluit Property Beheer een koopovereenkomst met de gemeente Haaksbergen voor het pand Molenstraat 1.

De voortgang is echter moeizaam. Volgens Antvelink komt de gemeente haar verplichtingen niet na en traineert zij de voortgang. Mondelinge toezeggingen over bijvoorbeeld een terras grenzend aan horeca worden schriftelijk bevestigd. En er worden steeds aanvullende eisen gesteld, bijvoorbeeld een archeologisch onderzoek van circa € 7.000 dat op kosten van de ontwikkelaar uitgevoerd zou moeten worden. Met name wethouder Van Vlaanderen zou hierin een negatieve rol spelen.

Wel wordt er op 5 april 2016 door Haaksbergen een omgevingsvergunning voor het perceel Molenstraat 1 afgegeven.

Uiteindelijk haakt Antvelink in mei 2016 toch af. De gemeente Haaksbergen ontbindt daarop op 31 mei 2016 de koopovereenkomst voor Molenstraat 1 en stelt Werklust II en Peter Antvelink aansprakelijk.

In augustus 2016 volgt een rechtszaak, maar uiteindelijk lukt het de partijen om tot een minnelijke schikking te komen, waarbij Property Beheer “al bij voorbaat” meewerkt aan het wijzigen van de tenaamstelling van de afgegeven omgevingsvergunning “aan een door de gemeente aangewezen partij”.

Nadat de samenwerking in 2016 spaak loopt doordat Antvelink afhaakt, willen de architect Olde Egberink en de aannemer Vogt onder de naam Nywerv het project Molenstraat 1 echter voortzetten. Onder andere op 30 november 2016 overleggen gemeente Haaksbergen en Nywerv over het overnemen van de omgevingsvergunning die oorspronkelijk op naam van Property Beheer was afgegeven.

Op 14 februari 2017 dient Nywerv een eerste bieding in bij wethouder Prent. Er ligt dan ook een bieding van Nordwick.

Op 14 maart 2017 wijst gemeente Haaksbergen in eerste instantie beide biedingen af: de bieding van Nywerv zou niet marktconform zijn en de bieding van Nordwick zou niet binnen het ruimtelijk kader passen.

Op 4 april 2017 leveren Nywerv en Nordwick beiden een aangepaste bieding aan.

Gemeente Haaksbergen gunt de bouwlocatie Molenstraat 1 uiteindelijk toch aan Nordwick, de partij die het 'gat in de Markt' gaat vullen.

Nywerv legt zich daar niet bij neer. De projectontwikkelaar is van mening dat de gemeente Nordwick heeft bevoordeeld. De projectontwikkelaar wil de gemeente aansprakelijk stellen voor een schade van bijna € 400.000 die Nywerv claimt te hebben geleden omdat de gemeente Haaksbergen niet met hen, maar met Nordwick in zee gaat.

In juni 2018 eist de projectontwikkelaar dat het (oud-)wethouders en ambtenaren als getuigen door de rechter mag laten horen en dat verzoek wordt ingewilligd.

Wethouder Ellen Prent, oud-wethouder Peter van Vlaanderen en de ambtenaren Marit Metternich, Gerlo van der Wens en Jos Rensen moeten daarom voor de rechter verschijnen om onder ede te verklaren wat precies met Nywerv over de locatie Molenstraat 1 is afgesproken. De gemeente Haaksbergen ontkent dat er afspraken gemaakt zouden zijn. Volgens het college heeft Nordwick een beter bod uitgebracht voor de grond, maar volgens Nywerv is dat zogenaamde verschil door alle vertragingen al weer teniet gedaan.

Enige citaten uit de interviews met betrokkenen:

„Er worden lange tijd gesprekken gevoerd met de ene partij, maar te elfder ure verschijnt er een andere partij”.

„Ik vind het jammer voor Haaksbergen dat het zo loopt. Het gebouw had er al kunnen staan, waardoor de Markt er nu fraaier en levendiger uit zou zien.”

6.4. Rechtszaak Raad van State door Roerink 2017/2018

Op 28 september 2017 keurt de raad in meerderheid goed dat het bestemmingsplan voor de markt aangepast wordt: naast de supermarkt variant wordt ook een variant zonder supermarkt maar met 1000 m2 detailhandel mogelijk gemaakt. Ook is de bouw van meer appartementen mogelijk. Daardoor wordt realisatie van de plannen van Nordwick mogelijk. De oppositiepartijen verzetten zich tot op het laatst tegen deze bestemmingsplanwijziging, maar tevergeefs.

Ondernemer Ben Roerink neemt er echter geen genoegen mee dat gemeente Haaksbergen de invulling van het ‘gat in de Markt’ uiteindelijk aan Nordwick gunt. Hij kondigt aan nog twee mogelijkheden voor het realiseren van een supermarkt in het centrum te zien: via een procedure bij de Raad van State of door een bestaande supermarkt naar locatie De Bron te verplaatsen.

Op 23 november 2017 maakt Roerink daadwerkelijk een zaak bij de Raad van State aanhangig, waarbij hij bezwaar maakt tegen het in september 2017 aangepaste bestemmingsplan dat ruimte biedt aan de ontwikkeling van winkelruimte met daarboven appartementen, ten koste van ruimte voor een supermarkt.

Roerink stelt dat deze wijzigingen in het bestemmingsplan voor de markt strijdig zijn met de uitgangspunten van de oorspronkelijke haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal”, die door de raad op 30 november 2011 als uitgangspunt en onderbouwing voor de ontwikkelingen op de markt bevestigd werd. Daarbij hebben raad en college hun voorkeur uitgesproken voor het realiseren van variant 1, met supermarkt. Pas wanneer variant 1 niet gerealiseerd zou kunnen worden, zou variant 2 uitgevoerd worden.

Het college stelt zich op het standpunt dat het zes jaar zonder succes geprobeerd heeft variant 1 met supermarkt te realiseren en dat het daarmee uiteindelijk noodgedwongen aan Nordwick en variant 2 de voorkeur heeft moeten geven.

Maar Roerink bestrijdt dat: variant 1 kan wel degelijk gerealiseerd worden, want zijn plan voor invulling van het ‘gat in de markt’ omvat ook de bouw van een supermarkt, waarin

supermarktketen Lidl zich zou willen vestigen. Roerink beschikt over een getekend huurvoorstel waarin Lidl zich verplicht gedurende minimaal 10 jaar de ruimte voor de nieuwe supermarkt te zullen huren.

Volgens Roerink heeft de gemeente onzorgvuldig gehandeld en diverse belangen onvoldoende tegen elkaar afgewogen door onvoldoende serieus naar zijn plannen inclusief het huurcontract met Lidl te willen kijken.

Bovendien maakt het aangepaste bestemmingsplan de bouw van een groter aantal appartementen mogelijk dan waar in de oorspronkelijke haalbaarheidsstudie sprake van was. Dat maakt het voor Nordwick financieel aantrekkelijker om het plan te realiseren. Roerink ziet dit als een vorm van ongeoorloofde staatsteun van gemeente Haaksbergen ten gunste van Nordwick.

Roerink vindt daarom dat het aangepaste bestemmingsplan door de Raad van State zou moeten worden vernietigd. Roerink bepleit zijn zaak eind augustus 2018 voor de Raad van State.

De uitspraak van de Raad van State volgt op 17 oktober 2018: het beroep van Roerink wordt gegrond verklaard, het bestreden besluit wordt vernietigd omdat het in strijd met artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht genomen is. Dit artikel verplicht een bestuursorgaan (in dit geval raad en college) om bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren. Die belangen moeten goed en onderbouwd tegen elkaar afgewogen worden. Dat is naar de mening van de Raad van State onvoldoende gebeurd.

***Welke overwegingen heeft de Raad van State gebruikt in zijn besluit?*⁸**

De Raad van State verwijst onder andere naar paragraaf 3.2 van de toelichting bij de oorspronkelijke marktplannen, waarin het gemeentelijk beleid beschreven wordt.

Uitgangspunten daarvoor zijn de Structuurvisie 2030 en de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal” (2011). In de haalbaarheidsstudie wordt het ruimtelijk kader vastgesteld voor de ontwikkelingen in het centrum van Haaksbergen. Deze studie vormt dan ook de ‘onderlegger’ voor het bestemmingsplan, aldus de plantoelichting.

De Raad van State stelt vast dat de uitgangspunten uit de haalbaarheidsstudie een ruimtelijk beleidskader vormen voor de marktplannen en dat ieder te realiseren plan daarmee in beginsel in overeenstemming moet zijn.

In de haalbaarheidsstudie staat dat het winkelaanbod in het centrum bij voorkeur geclusterd zou moeten worden in een compact gebied en “opgespannen” tussen twee sterke polen. De noordelijke pool wordt gevormd door supermarkt Jumbo en de zuidelijke pool bestaat uit warenhuis Hema op de Markt. In de haalbaarheidsstudie staat dat deze zuidelijke pool bij voorkeur verder moet worden versterkt, waarbij de toevoeging van een substantiële publiekstrekker gewenst is.

Vervolgens worden in de haalbaarheidsstudie twee varianten uitgewerkt: een variant 1 waarbij een supermarkt als publiekstrekker wordt ingepast en een variant 2 waarbij geen supermarkt maar grote winkels met een publiekstreckende werking worden ingepast. Volgens de haalbaarheidsstudie gaat, rekening houdend met de meerwaarde voor het centrum als geheel, de voorkeur uit naar variant 1.

Het plan dat Roerink in mei 2016 indiende mag dan misschien in eerste instantie onvoldoende zijn geweest, tijdens de raadscommissievergadering van 7 december 2016 had Roerink echter aangekondigd zijn planinitiatief van mei 2016 in financieel opzicht aan te

⁸ Raad van State, 17-10-2018, zaaknummer 201709310/1/R3

kunnen passen en te kunnen onderbouwen met een Laddertoets (Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

Een meerderheid van de commissie stemde ermee in dat Roerink dit aangepaste planinitiatief uiterlijk de week daarna, dus uiterlijk op 16 december 2016, aan de raad zou mogen voorleggen. En op 16 december heeft Roerink het supermarktplan ook daadwerkelijk aan het college en de raad voorgelegd.

In het supermarktplan stond onder meer dat het parkeren plaats zou vinden op de percelen die Roerink al aan de Hibbertsstraat had aangekocht, en dat hij deze voorzieningen voor eigen rekening zou realiseren. Voorts stond in het supermarktplan vermeld dat Roerink bereid was tot een bepaald bedrag bij te dragen aan de eventuele planschadeposten die het college verwachtte. Daarnaast bleek het supermarktplan voorzien van een notitie van de Stec-groep van 15 december 2016, waarin werd onderbouwd dat het supermarktplan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarmee voldeed Roerink op 16 december 2016 aan de door hem gedane toezeggingen.

Volgens de Raad van State heeft Roerink op die manier aangetoond dat zijn supermarktplan een voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt alternatief planinitiatief was. En een dergelijk initiatief voor variant 1 had de raad bij de voorbereiding van het plan moeten kunnen afwegen tegen het planinitiatief voor variant 2 zonder supermarkt, dat uiteindelijk in het plan mogelijk was gemaakt.

De raad heeft het supermarktplan in financieel opzicht niet beoordeeld, terwijl het gelet op de genoemde aanpassingen aannemelijk was dat dit aangepaste plan voor de gemeente aantrekkelijker was dan het planinitiatief van Roerink van mei 2016.

De raad stelde zich bovendien op het standpunt dat een supermarkt vanwege de wijze van bevoorrading en de verkeersaantrekkende werking voor omwonenden minder gewenst zou zijn dan de centrumvoorzieningen en woningen waarin het plan Nordwick voorziet. Maar de Raad van State stelt vast dat de raad deze opvatting niet heeft onderbouwd.

Een ander standpunt van de raad was dat het supermarktplan van Roerink niet wenselijk was omdat de entree van de supermarkt niet aan de markt zou komen te liggen. Maar dat criterium had de raad al in 2014, met de door de raad toen vastgestelde verruiming van het ruimtelijke kader, laten vallen en daarmee vervalft dat argument ook.

Naar het oordeel van de Raad van State kon de raad zich dan ook niet in redelijkheid en zonder nader onderzoek op het standpunt stellen dat het supermarktplan van Roerink niet wenselijk en niet haalbaar was. Dat gold des te meer omdat het supermarktplan juist binnen de voorkeursvariant 1 van de haalbaarheidsstudie paste.

De Raad van State concludeert dan ook dat het raadsbesluit is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

6.5. Conclusies “Wat speelde er juridisch?”

In de periode vanaf 2012 speelden rondom het Marktplan drie rechtszaken: de rechtszaak bij de Raad van State in 2016 inzake een bestemmingsplanwijziging, de rechtszaak door Nywerv inzake de koopovereenkomst voor Molenstraat 1 en de rechtszaak bij de Raad van State in 2018 door Roerink 2018 over het toekennen van het ontwikkelen van het Marktplan aan Nordwick.

De zaak bij de Raad van State in 2016 werd inhoudelijk niet behandeld omdat de zaak om “technische” redenen niet-ontvankelijk werd verklaard. Onduidelijk is zodoende of de

bezwaarmakers uiteindelijk door de Raad van State in het gelijk zouden zijn gesteld of niet.

Een ander juridisch dispuut betrof de geheimhouding van bepaalde stukken: een deel van de informatie over de onderhandelingen met de verschillende ontwikkelaars werd door het college niet openbaar met de raad gedeeld, maar alleen onder oplegging van geheimhouding ter inzage gelegd. Sommige raadsleden meenden dat er teveel stukken op deze wijze ter inzage werden gelegd en zij daardoor in hun toezichthoudende taken beperkt werden.

Het college maakte echter legitiem van onder andere artikel 10 lid 2 sub b van de Wob gebruik: er werden door verschillende partijen biedingen voor het Marktplan ingediend. Al deze partijen hadden hierbij (schriftelijk dan wel mondeling) aangegeven dat hun bieding niet zonder toestemming openbaar gemaakt mocht worden. Ook het college zelf had er alle belang bij dat in de onderhandelingen met geïnteresseerde partijen haar (financiële) onderhandelingsruimte niet te vroeg te transparant werd, doordat stukken waarin bedragen en/of voorwaarden genoemd werden in het openbaar met de raad gedeeld zouden moeten worden.

Het verstrekken van informatie mag (tijdelijk) achterwege blijven voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Gezien de complexiteit van de onderhandelingen en de duur van het proces zijn stukken terecht onder embargo gehouden. Er zijn geen aanwijzingen dat de raad door die geheimhouding ernstig in haar controlerende taak belemmerd is: inzage bleef mogelijk. De meeste stukken zijn bovendien later ook alsnog openbaar gemaakt.

Het oordeel van de Raad van State over het beroep van Roerink tegen de vaststelling van het bestemmingsplan op 27 september 2017 is een lelijke streep door de rekening van de gemeente. Roerink wordt op alle punten in het gelijk gesteld. De raad had het bijgestelde plan van Roerink van 16 december 2016 moeten betrekken bij de besluitvorming op 21 december 2016 aangezien het plan tijdig was ingediend en volgens de Raad van State aan de door de raad gestelde voorwaarden voldeed. In plaats daarvan heeft het college de plannen slechts globaal door DTNP laten toetsen en geen financiële toets gedaan. Het aangepaste plan van Roerink werd in de raadsvergadering van 21 december 2016 verder buiten de afweging gehouden. Dat blijkt achteraf een verkeerde beslissing.

Het gevolg is nu dat er opnieuw een bestemmingsplanprocedure moet worden opgestart, waarbij volgens het oordeel van de Raad van State de bijgestelde plannen van Roerink nadrukkelijk bij de besluitvorming moeten worden betrokken. Dat betekent uitstel van minimaal enige maanden. Daarbij is de kans reëel dat ook Nordwick de gang naar de rechter maakt, er ligt immers een getekende overeenkomst voor de realisatie van variant 2 en Nordwick wordt door het uitstel met extra kosten geconfronteerd, zelfs wanneer variant 2 uiteindelijk toch gerealiseerd zou mogen worden.

7 Marktplan 2: Wat speelde er communicatief en informatief?

7.1. Inleiding

Kijkend naar de ontwikkelingen in de periode 2011-2017 blijkt dat het college ten aanzien van het Marktplan niet zozeer in eigen regie een consistente gedragslijn kon inzetten en vasthouden, maar gaandeweg het proces gedwongen werd te manoeuvreren tussen enerzijds de verschillende partijen die het Marktplan mogelijk zouden willen realiseren en anderzijds tussen de collegeleden zelf met hun eigen politieke voorkeuren en de raadsfracties waaruit zij afkomstig waren.

Toen de voorstellen uit de haalbaarheidsstudie “het Centrum Centraal” in november 2012 leidraad werden voor het selecteren van een ontwikkelaar van variant 1 van het Marktplan, de variant met een supermarkt, bestond het college uit CDA en VVD wethouders. Toen in maart 2013 bleek dat er voor variant 1 geen geschikte partij geselecteerd kon worden en men besloot dan maar op variant 2 in te zetten, was dat ook nog het geval.

Na de verkiezingen van 19 maart 2014 treedt echter een college van geheel andere samenstelling aan: LH, D66 en PvdA. CDA en VVD komen in de oppositie terecht. Van Vlaanderen, als raadslid voor Leefbaar Haaksbergen (LH) een fervent tegenstander van variant 1, wordt als wethouder verantwoordelijk voor het realiseren van dezelfde variant waarover op dat moment nog met Explorius onderhandeld wordt.

Die onderhandelingen lopen in oktober 2014 spaak, waarna uiteindelijk medio 2016 Nordwick in beeld komt om variant 2 te realiseren.

Was er tot medio 2016 weinig publieke aandacht voor het Marktplan en ging een meerderheid van de raad ook steeds redelijk rimpelloos akkoord met het beleid van het college in deze, vanaf medio 2016 komt daar verandering in. Er ontstaat gaandeweg onrust. Aanleiding daarvoor is de manier waarop het selectieproces van een ontwikkelaar voor het Marktplan vanaf mei 2016 plaatsvindt en de wijze waarop het college uiteindelijk tot haar keuze voor Nordwick als meest geschikte kandidaat komt.

7.2. Wat speelde er binnen het college onderling?

In de periode 2012-2014 wordt het college in Haaksbergen gevormd door CDA en VVD. Marcel Diepenmaat (CDA) is in dit college als wethouder verantwoordelijk voor het Marktplan. Hoewel Diepenmaat een sleutelrol in dit college toegeschreven wordt, zijn er geen concrete aanwijzingen voor onenigheid, hetzij zakelijk/inhoudelijk, hetzij persoonlijk binnen dit college.

Vanaf maart 2014 bestaat het college uit een coalitie van LH, D66 en PvdA, namelijk uit de wethouders Peter van Vlaanderen en Annette Nijhuis (LH), Edith van Spiegel (D66) en Ellen Prent (PvdA).

Als raadslid had van Vlaanderen het patent op een harde confronterende stijl van communiceren, zowel richting mede-raadsleden als richting college en ambtelijke organisatie. Deze stijl bleek niet bevorderlijk voor de onderlinge verhoudingen en droeg bij aan een door sommigen ervaren “angstcultuur”, waarbij het vermijden van fouten waarop men door Van Vlaanderen in alle openbaarheid afgerekend zou kunnen worden ten koste dreigde te gaan van de kwaliteit van het besluitvormingsproces.

Hoe verliep de communicatie en taakverdeling aangaande het Marktplan tussen de collegeleden onderling nadat Van Vlaanderen wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling geworden was? En in hoeverre was de stellingname van Van Vlaanderen jegens variant 1 van het Marktplan als raadslid van invloed op de besluitvorming nadat hij eenmaal wethouder geworden was? Kon Van Vlaanderen een onevenredig groot stempel op de collegebesluiten drukken? Kreeg variant 1 nog wel een eerlijke kans?

Er doen geruchten de ronde dat Van Vlaanderen op de avond van de verkiezingsuitslag op 19 maart 2014, nadat zijn partij LH een klinkende verkiezingsoverwinning behaald had, in of buiten Café Zeezicht, mogelijk in een overwinningsoes, geroepen zou hebben: “Die supermarkt komt er nooit”. Maar dat lijkt niet waarschijnlijk: velen hebben het van anderen gehoord of “erover” gehoord, maar geen van de ondervraagden heeft het hem daadwerkelijk horen zeggen. Van Vlaanderen zelf ontkent die uitspraak gedaan te hebben. Zonder concreet bewijs blijft het wat het was: een gerucht.

Enkele citaten illustreren dit:

“Ik weet wel dat Van Vlaanderen heeft gezegd, in kleine kring op weg naar café Zeezicht: “die supermarkt komt er niet”.”

“Van Vlaanderen schijnt wel op de verkiezingsavond op weg naar Café Zeezicht gezegd te hebben: ‘die supermarkt komt er nooit’.”

“Peter van Vlaanderen zou na zijn verkiezingsoverwinning op weg naar Café Zeezicht hebben gezegd dat er wat hem betreft nooit een supermarkt-variant zou komen, maar daar had ik geen kennis van. Ik ben er ook nooit op aangesproken.”

“Daar ben ik niet bij geweest. Ik heb wel zoiets horen zeggen maar dat is nooit hard gemaakt.”

“Wij zijn niet bij Café Zeezicht geweest, na de verkiezingen in 2014. Zoals Van Vlaanderen het uitdrukte is het ook nooit in de fractie besproken. Ook de rest van de fractie kent dit verhaal niet.”

“Ik ken de uitspraak van Van Vlaanderen op weg naar Café Zeezicht op de verkiezingsavond niet. Dat heeft hij nooit tegen mij gezegd.”

“Die zegetocht naar Café Zeezicht: Dat heb ik van horen zeggen, uit de tweede hand. Maar het is voor mij niet zo relevant.”

Er zijn geen aanwijzingen dat Van Vlaanderen het realiseren van variant 1 van het Marktplan als wethouder na medio 2014 bewust gesaboteerd zou hebben: het college (in andere samenstelling en zonder Van Vlaanderen) heeft vanaf 2012 serieus geprobeerd variant 1 met supermarkt te realiseren. Ook na de verkiezingen van 2014 is die richting door het nieuwe college (nu met Van Vlaanderen als verantwoordelijk wethouder) doorgezet. Pas toen dat niet lukte is er met instemming van de raad voor gekozen variant 2 te realiseren. De raad was in meerderheid bereid daartoe de randvoorwaarden voor het Marktplan te verruimen.

Wel gaf Explorius als onderhandelingspartij voor variant 1 aan verbaasd te zijn geweest met het college in nieuwe samenstelling na medio 2014 niet tot een overeenkomst te hebben kunnen komen.

Maar hoewel de deadline daarvoor formeel al verlopen was en er inmiddels al voor variant 2 gekozen was, heeft Roerink in mei 2016 van het college weer de kans gekregen zijn plan voor variant 1 in te dienen. Daarmee kreeg deze variant weer een kans.

Er zijn ook geen aanwijzingen dat de mening van de overige collegeleden aangaande het Marktplan ondergesneeuwd zou zijn geraakt onder druk van Van Vlaanderen. Daar waren het ook de personen niet naar.

Weliswaar was Van Vlaanderen degene die het best ingevoerd was in het dossier en zodoende van de meeste details op de hoogte was, maar dat mocht van hem als verantwoordelijk wethouder ook verwacht worden. Bij alle portefeuilles werden beleid en financiën gescheiden - dat was in het coalitieakkoord zo vastgelegd - zodat bij het Marktplan Van Vlaanderen de eerstverantwoordelijke was voor het beleid en Prent voor de financiën en de grondexploitatie. Dit "vier-ogen- principe" werd ook toegepast bij de gesprekken die over de realisatie van het Marktplan met mogelijke kandidaten gevoerd werden: als al niet Van Vlaanderen en Prent gezamenlijk aanwezig waren, dan toch in ieder geval naast Van Vlaanderen één of meer ambtenaren. Van de gesprekken werden verslagen of gespreksnotities bijgehouden.

Het wordt door sommigen mogelijk geacht dat er door Van Vlaanderen significante stukken over het Marktplan buiten het registratiesysteem Decos gehouden zijn. Dat zou kunnen maar het is niet waarschijnlijk: geen van de ondervraagden kan aangeven welke stukken dat dan geweest zouden moeten zijn en om welke reden ze achter gehouden zouden zijn. Indien er in het geheim door Van Vlaanderen nog met andere partijen over het Marktplan onderhandeld zou zijn, mag aangenomen worden dat deze zich inmiddels al wel gemeld zouden hebben indien zij zich door de gang van zaken benadeeld zouden hebben gevoeld.

Hoewel door sommigen anders wordt gesuggereerd, kan niet worden geconstateerd dat Van Vlaanderen zijn opvattingen over het Marktplan binnen het college heeft kunnen doordrukken. Alle besluiten zijn door het college gezamenlijk genomen. Geen enkele wethouder heeft laten aantekenen dat hij of zij bezwaar had tegen een genomen collegebesluit. Prent was als medeverantwoordelijke voor het Marktplan volgens betrokkenen ook prima tegen hem opgewassen. Tot zij eind 2017 door problemen in de privésfeer haar werkzaamheden tijdelijk moest neerleggen en met ziekteverlof ging, heeft Prent als wethouder volgens alle betrokkenen prima gefunctioneerd. Hoewel het door sommigen gesuggereerd wordt, is er geen enkele concrete aanwijzing dat Van Vlaanderen in de periode daaraan voorafgaand van een zekere kwetsbaarheid van Prent misbruik gemaakt heeft of zelfs maar had kunnen maken om zijn voorkeur voor variant 2 van het Marktplan door te drukken. Prent functioneerde volgens alle ondervraagden goed tot lang nadat Van Vlaanderen geen wethouder meer was. Prent ontkent ook stellig door van Vlaanderen onder druk te zijn gezet.

Vanuit het college wordt daarnaast benadrukt dat de genomen besluiten over het Marktplan ook daadwerkelijk door het college gezamenlijk genomen en gedragen besluiten waren.

Dat neemt niet weg dat de sfeer in dit college toch anders moet zijn geweest dan in het voorgaande.

Enkele citaten van verschillende betrokkenen:

“De controverse tussen Van Vlaanderen en Annette Nijhuis was er. Dat wisten wij. Maar die was er ook tussen Van Vlaanderen en Ellen Prent.”

“Ik geloof niet dat Van Vlaanderen misbruik heeft gemaakt van de situatie van de PvdA-wethouder, daar weet ik althans niks van. Zij kwam toen ook helder en duidelijk over en had de zaak goed in de hand.”

“Van Vlaanderen heeft diverse keren in het openbaar gezegd: “Ellen Prent en ik”. Zij zou erbij zijn gehaald om zijn eigen zin door te kunnen drijven, maar op dat moment was Ellen Prent in staat om zich krachtig te verweren. Op dat moment was zij binnen de coalitie de sterkste. Ook fysiek en mentaal.”

“Vanuit de ambtelijke top zijn er dingen achter de rug van Van Vlaanderen om gedaan. De verhoudingen binnen het college waren toen niet goed meer. Volgens mij was Peter van Vlaanderen toen niet op de hoogte van de persoonlijke problemen bij wethouder Ellen Prent.”

“Wij zijn, net als alle raadsleden, door Prent begin november 2017 per mail op de hoogte gesteld van het feit dat zij het een tijdje rustiger aan moest doen als gevolg van een te grote druk door werk en privé. Wij zijn van mening dat Prent drie jaar prima als wethouder gefunctioneerd heeft. Zij had met name financiële dossiers en daarop presteerde zij volgens ons inhoudelijk steeds beter. Het laatste jaar functioneerde zij minder, maar toen moest zij ook veel hoofdpijn-dossiers van de inmiddels als wethouder vertrokken Van Vlaanderen overnemen, waardoor zij nog meer op haar bord kreeg. “

“Van Vlaanderen moest uiteindelijk aftreden door een gebrek aan collegialiteit, door te weinig regie op het proces”.

Conclusie

De samenstelling van het college en de onderlinge verhoudingen daarbinnen lijken minder dan gesuggereerd van invloed te zijn geweest op de manier waarop geprobeerd werd het Marktplan gerealiseerd te krijgen. Economische argumenten lijken een veruit grotere rol te hebben gespeeld.

Ondanks geruchten die anderen beweren, blijkt uit niets dat Van Vlaanderen het realiseren van variant 1 van het Marktplan bewust tegengewerkt zou hebben. Nergens blijkt dat hij daarvoor van de overige collegeleden de ruimte zou hebben gekregen.

De persoonlijke problemen waarmee wethouder Prent in 2017 kampte waren niet of nauwelijks van invloed op haar functioneren, totdat zij in november 2017 met ziekteverlof ging. Uit niets blijkt dat er door Van Vlaanderen oneigenlijk gebruik gemaakt zou zijn van de mogelijke kwetsbaarheid van Prent om een zwaarder stempel te drukken op de gezamenlijke besluitvorming van beide wethouders.

7.3. BING-procedure

Er is veel rook, maar er blijkt minder vuur te zijn dan gesuggereerd wordt. Maar alle geruchten en negatieve suggesties zijn wel een symptoom van de slechte verhouding tussen Van Vlaanderen en andere betrokkenen. Men acht hem tot veel, zo niet tot alles, in staat. Zijn wijze van communiceren en debatteren, in de raad en daarbuiten, wordt als onaangenaam en contraproductief ervaren. Denigrerend gedrag naar anderen toe staat zijn

effectiviteit als wethouder in de weg. Daar waar hij anderen niets “gunt” willen sommigen hem succes bij het Marktplan niet ook “gunnen”.

“Denigrerend gedrag naar anderen toe, zowel als raadslid als wethouder. Toch hebben we hem daar niet op willen afrekenen. Inhoudelijk en qua procedures wist hij als wethouder veel, maar qua processen en communicatie ging het absoluut niet goed. We hebben echter steeds zakelijk en op inhoud met hem willen omgaan en zijn handelen willen beoordelen, in het belang van Haaksbergen. Goede plannen hebben we dan ook altijd gesteund. We denken steeds correct en zuiver richting Van Vlaanderen te hebben gehandeld. Maar dat heeft hij ons niet gemakkelijk gemaakt”.

Er blijken stukken die onder “geheimhouding” voor raadsleden ter inzage liggen te worden “gelekt”, ook stukken die alleen in handen van het college zouden moeten zijn. In reactie daarop willen sommige raadsleden geen inzage meer hebben in stukken die alleen onder geheimhouding ingezien kunnen worden. Daarmee vermijden zij de mogelijkheid van het “lekker” beschuldigd te worden. Andere raadsleden vinden juist dat men daardoor de toezichthoudende taak als raadslid verzaakt, er wordt immers niet van alle beschikbare informatie kennisgenomen.

Dat sommige stukken gelekt zijn, is overigens niet onmogelijk.

Men verdenkt Van Vlaanderen van vooringenomenheid, aan zijn integriteit wordt door sommigen zelfs getwijfeld. De wethouder lijkt volgens deze twijfelaars bij de beoordeling van de plannen van Nordwick en Roerink niet integer te hebben gehandeld, mogelijk heeft hij bepaalde kandidaten bevoorreed. Dat gaat Haaksbergen heel veel geld kosten terwijl het er financieel al niet goed voor staat. Er zijn ook voortdurende afwaarderingen op het Marktplan geweest, waardoor de variant Nordwick steeds aantrekkelijker lijkt, wel passend bij de voorzieningen die al genomen zijn, maar ten koste van het plan van Roerink.

“Hoewel alle stukken in Decos geregistreerd zouden moeten zijn, lijken er toch relevante stukken verdwenen te zijn. Wij vermoeden dat er door Van Vlaanderen mogelijk relevante stukken vanuit het gemeentehuis meegenomen zijn toen hij zijn wethouderschap neerlegde. Burgemeester Kok wist dat Van Vlaanderen in het gemeentehuis was en toegang had tot informatie. Ook bij de Molenstraat 1 ontbreken er een aantal stukken ter onderbouwing.”

Alle argwaan leidt er eind 2016 toe dat een aantal raadsleden serieus overweegt een BING-onderzoek naar Van Vlaanderen te laten instellen, maar dat voornemen wordt niet uitgevoerd: de BING-procedure zou te lang gaan duren, waardoor de uitkomst van het onderzoek geen invloed meer zou hebben op de besluitvorming met betrekking tot het Marktplan. Ook wordt de BING-zaak niet doorgezet omdat men vermoedt dat men uiteindelijk toch te zwak staat met bepaalde argumenten. Er zijn ook geen concrete bewijzen dat het proces niet zuiver verlopen zou zijn.

De rekenkamercommissie wil hier met klem vermelden dat bovenstaande opmerkingen uitsluitend betrekking hebben op de bestuurlijke integriteit en niet op de persoonlijke integriteit van de heer Van Vlaanderen. Er is niet geconstateerd dat de heer Van Vlaanderen persoonlijk gewin zou hebben gehad bij de besluitvorming rond het Marktplan.

“Wij kunnen geen negatief woord zeggen over Van Vlaanderen. De processen zijn heel zorgvuldig en consistent verlopen”.

“Ik ken de verhalen over zijn bestuurlijke integriteit, maar dat blijven wandelgangenverhalen”.

“Ik heb geen aanwijzingen dat Peter niet integer zou hebben gehandeld”.

“Van Vlaanderen is niet onbetrouwbaar. Je weet wat je er aan hebt. Maar hij had een koers in zijn hoofd en drukte die gewoon door”.

“Het integriteitsonderzoek door BING: informeel is het wel geopperd. Wij vroegen ons wel af waar (ontwikkelaar) z'n geld vandaan haalde, maar wilden hem niet op voorhand in het verdachtenhoekje zetten. Met de kennis van nu zou ik BIBOB-onderzoek laten doen.”

“Als er een integriteitscommissie zou zijn, die er niet is, zouden we hem er tegenaan leggen. We wilden eigenlijk ook een BING-onderzoek maar dat hebben we niet doorgezet.”

Conclusie

Hoewel het wel wordt gesuggereerd, zijn er geen concrete aanwijzingen dat er bestuurlijk niet integer zou zijn gehandeld door de heer Van Vlaanderen.

7.4. De communicatie met ‘de media’

In de periode na 2012 is het niet het Marktplan dat Haaksbergen met regelmaat in de kranten bracht. Dat zijn de financiële perikelen, die er tenslotte toe leiden dat Haaksbergen in de periode van december 2014 tot en met december 2016 onder preventief toezicht van de provincie komt te staan. En het ongeluk met de monstertruck dat onder andere aanleiding gaf tot het terugtreden van burgemeester Gerritsen.

“De media”, en met name de Twentse Courant Tubantia, hebben weinig belangstelling voor de voortgang van het Marktplan totdat de onenigheid over de te realiseren variant, met name door projectontwikkelaar Roerink, naar buiten gebracht wordt. Pas in de zomer van 2016 wordt er met een zekere gretigheid, maar niet altijd op basis van feiten, over bericht. Er verschijnen allerlei artikelen in de krant, die inhoudelijk niet altijd kloppen maar wel aandacht trekken. Dit ‘triggert’ op zijn beurt weer de aandacht voor het Marktplan bij de raadsleden, die er tot dan toe minder belangstelling voor hebben gehad, omdat dit door andere prioriteiten wat op de achtergrond was geraakt. Het Marktplan wordt pas na publicaties in de pers medio 2016 “een beladen onderwerp”.

Hoewel men van mening is dat de berichtgeving over het Marktplan in de Twentse Courant Tubantia niet juist is, of onvolledig, besluit het college toch de media geen weerwoord te geven. Als er echt iets te melden valt, komt er wel een persbericht, eerder niet. Daar wil Van Vlaanderen eigenlijk niet aan, maar hij laat zich met moeite door zijn ambtenaren ervan overtuigen dat een “vechthouding” ten opzichte van de pers geen goede zaak is. Wel vraagt de burgemeester de Twentse Courant Tubantia de mogelijkheid tot hoor en wederhoor, maar daar blijkt geen belangstelling voor.

“De burgemeester heeft nog apart met de redactie van de Tubantia gesproken. Hij wilde een betere hoor- en wederhoor. Maar de krant had hier weinig belangstelling voor. Tubantia heeft altijd alle stukken over het Marktplan kunnen inzien op basis van de WOB (Wet

Openbaarheid Bestuur) maar ze wilden kennelijk liever sensatie. De krant heeft in de berichtgeving over het Marktplan een hele bijzondere kwalijke rol gespeeld.”

7.5. De communicatie naar de burgers

Over het Marktplan wordt in de periode 2012-2017 door de gemeente via verschillende kanalen met de inwoners gecommuniceerd. Nieuwsfeiten worden gepubliceerd op de wekelijkse informatiepagina van de gemeente Haaksbergen: het gemeentenieuws. Daarnaast gaan er, wanneer er belangrijke besluiten zijn genomen, persberichten uit.

Er worden informatiebijeenkomsten georganiseerd waar de plannen worden gepresenteerd met de mogelijkheid tot vragen stellen. Maar de burgerparticipatie blijft voornamelijk beperkt tot zenden.⁹

Pas nadat de Twentse Courant Tubantia in de zomer van 2016 over de plannen Roerink en Nordwick begint te publiceren, en over de voor- en nadelen van een extra supermarkt in Haaksbergen, komt er ook meer belangstelling van de burgers.

Het college wil de discussie over het Marktplan in eerste instantie niet via de kranten aangaan. Daar komt ook geen gelegenheid toe want een verzoek tot hoor en wederhoor van de burgemeester wordt door de Twentse Courant Tubantia niet gehonoreerd.

Zo krijgen de inwoners van Haaksbergen hun informatie over het Marktplan in eerste instantie alleen maar uit de krant. Weliswaar vermeldt het Gemeentenieuws van tijd wel hoe de zaken ervoor staan, maar dat wordt kennelijk minder gelezen.

Pas nadat daar op 28 september 2016 door de raad toe opgeroepen is, organiseert het college op 7 november 2016 een informatieavond waarin de beschikbare informatie over de voortgang van het Marktplan naar buiten wordt gebracht. Daar komen 200 belangstellenden op af, een teken dat dat er onder de bewoners grote behoefte is aan meer informatie en aan de mogelijkheid de eigen mening naar voren te brengen.

“Voor de informatieavond in november 2016 hebben wij bewust een onafhankelijke voorzitter ingehuurd. Iedereen kon inspreken en zijn mening verwoorden. Maar het waren voornamelijk tegenstanders die dat deden.”

“Die avond in november heeft veel geld gekost. We waren overdonderd door het grote aantal mensen dat kwam. De bevolking van Haaksbergen had ook al lang niets meer over de voortgang van het Marktplan gehoord. Er was namelijk in stilte onderhandeld.”

“Het Marktplan werd wat mij betreft een beladen onderwerp na de publicaties in de pers medio 2016. Als ik terugkijk hadden we dat wat we in het najaar van 2016 hebben gedaan, de uitgebreide brede interactie met inwoners en (centrum)ondernemers opzoeken, misschien eerder moeten doen. We hebben lange tijd gedacht dat de HOV de stem van de centrumondernemers vertegenwoordigde, maar dat bleek maar voor een beperkt deel van de ondernemers te gelden.”

7.6. Wat speelde er tussen college en raad?

Tot medio 2016 is er weinig publieke aandacht voor het Marktplan en in de raad. Andere onderwerpen, zoals de financiële toestand van Haaksbergen, vragen meer aandacht. Er is

⁹ Rapport Rekenkamercommissie Haaksbergen “De Burger betrokken?”

opvallend weinig terug te vinden over de voortgang van het Marktplan in de openbare verslagen van het college over de periode 2012 tot en met 2016. Slechts enkele keren. Dat is dan ook terug te vinden in het feitenrelaas 2012-2017 (bijlage 1).

Wel staat het Marktplan steeds op de agenda van het college en is het veelvuldig onderwerp van gesprek. Op cruciale momenten wordt de raad wel over het Marktplan geïnformeerd, zij het voor sommigen te vaak "in vertrouwelijkheid". De actieve communicatie van college richting raad blijkt voor verbetering vatbaar. Maar tegelijkertijd moet ook geconstateerd worden dat de raad zelf ook niet erg actief is in het opvragen van informatie. De informatie die wel gevraagd wordt, wordt door college en ambtelijke organisatie daadwerkelijk adequaat aangeleverd.

De betrokken ambtenaren zijn hierover duidelijk: "Wij hebben geprobeerd de raad en het college steeds zo goed en zo volledig mogelijk van informatie over de gang van zaken rondom het Marktplaan te voorzien. We denken daarin geslaagd te zijn. De communicatie met het college is steeds goed verlopen. De raad toonde weinig belangstelling voor aanvullende informatie, was in het vragen daarom ook helemaal niet actief. Pas toen er in de krant stukken begonnen te verschijnen waarin van alles over de voortgang van het Marktplan beweerd werd, kwamen sommige raadsleden in beweging. Er stonden allerlei artikelen in de krant, die volgens ons inhoudelijk niet klopten, maar daar hebben we ambtelijk niet op willen reageren. We reageren puur op basis van inhoud. Als we echt iets te melden hebben, komt er een persbericht."

Met vertrouwelijke stukken die "onder geheimhouding" ter inzage werden gelegd wordt verschillend omgegaan. De ene fractie leest ze wel, de andere bewust niet. Er zijn sterke aanwijzingen dat bepaalde stukken worden gelekt. Sommige fracties besluiten dan maar geen geheime stukken meer in te zien, ter bescherming van de betreffende fractie. Bovendien is niet iedereen het eens met het vertrouwelijk ter inzage leggen van stukken, het belemmert de raad in haar controlerende taak.

"Er zijn stukken strikt vertrouwelijk ter inzage gelegd, die allang openbaar hadden moeten zijn. Dat vond ik een grof schandaal. Het neigt naar ondermijning van de lokale democratie. Ik vind dat je daar ook de burgemeester op moet aanspreken. Die is namelijk bestuurlijk verantwoordelijk voor een correcte besluitvorming."

De passieve communicatie van college richting raad is op zich in orde. Op vragen, mondeling in de commissie dan wel schriftelijk, wordt steeds antwoord gegeven. Toch benoemen ook sommige leden van de oppositie de communicatie als "te laat, onvolledig en gekleurd."

De verhouding tussen een groot deel van de raad en Van Vlaanderen is slecht. Dat de meeste betrokkenen al jaren deel van de gemeenteraad of het college uitmaken (of hebben uitgemaakt) en daar met grote regelmaat hard tegenover elkaar gestaan hebben helpt niet. De opstelling van Van Vlaanderen als raadslid wordt hem niet vergeven, velen nemen hem kwalijk dat het oorspronkelijke Marktpromenadeplan mede door zijn toedoen niet gerealiseerd kon worden. Zijn confronterende stijl van communiceren blijft, men voelt zich door hem geïntimideerd, door vele raadsleden wordt hij niet vertrouwd. Dat komt de onderlinge communicatie en de ervaren kwaliteit van besluitvorming niet ten goede. Er is veel wantrouwen.

“Van Vlaanderen communiceerde verschillend en gaf nooit volledige informatie.”

“Peter zou zich als wethouder anders opstellen dan als raadslid. De eerste twee jaar is dat goed gegaan. Maar uiteindelijk viel hij terug in zijn oude gedrag.”

“Narcistische mensen, en Peter van Vlaanderen is narcistisch, doen wat ze willen. De rest is er niet tegen opgewassen. Een narcist heeft er altijd belang bij dat er uitkomt wat hij wil. Van Vlaanderen communiceerde verschillend en gaf nooit volledige informatie. En verder: neem nooit een wethouder uit je raad.”

“De raad heeft echter net zo'n kwalijke rol gespeeld als vóór 2012. Het was een soort terugpakken van wethouder Peter van Vlaanderen. Van Vlaanderen werd het door bepaalde partijen in de raad niet gegund van het Marktplan een succes te maken, ook al vanwege zijn houding en optreden als raadslid in het verleden. Hij was het onder meer die klachten indiende bij de Europese Commissie over vermeende staatssteun en daarmee vorige versies van het Marktplan frustreerde. Dan kon het niet zo zijn dat uitgerekend hij degene zou zijn die het Marktplan alsnog tot een goed einde zou brengen.”

Medio 2016 ontstaat er meer en meer onrust, zowel onder bewoners en ondernemers als in de raad. De manier waarop het selectieproces van een ontwikkelaar voor het Marktplan vanaf mei 2016 plaatsvindt en de wijze waarop het college uiteindelijk tot haar keuze voor Nordwick komt als meest geschikte kandidaat, leidt eind 2016 tot een forse controverse tussen college en raad.

Medio 2016 wordt geprobeerd variant 2 van het Marktplan te realiseren, de variant zonder supermarkt. In eerste instantie wordt er door het college een deadline gesteld voor het doen van biedingen daarvoor: 1 mei 2016. Nordwick reageert met eerste bieding voor de gestelde deadline. Op het laatste moment meldt zich ook een tweede kandidaat, de Haaksbergse ondernemer Roerink, met een summier uitgewerkt bod, maar voor variant 1. De deadline wordt daarop door het college met 3 weken “opgerekt” om Roerink de kans te geven zijn bod beter uit te werken. Roerink dient inderdaad een beter uitgewerkt bod in.

Beide biedingen worden langs dezelfde door ambtenaren ontwikkelde “meetlat” gelegd, hoewel het plannen voor twee verschillende varianten betreft. De bieding van Roerink wordt op deze wijze beoordeeld als een plan dat met name financieel tekort zou schieten, waarna de keuze op Nordwick valt. Hiermee gaat het college in de zomer van 2016 een intentieovereenkomst aan voor de herontwikkeling van het Marktplan.

Roerink neemt echter geen genoegen met het besluit van het college alleen met Nordwick door te onderhandelen voor een variant zonder supermarkt. De ondernemer meent dat hij onvoldoende de tijd en gelegenheid heeft gekregen zijn plannen voor variant 1 goed uit te werken en te onderbouwen. Roerink meent aan te kunnen tonen dat zijn plan voor Haaksbergen gunstiger uit zou pakken. Hij voelt zich oneerlijk behandeld en zoekt steun voor zijn eigen aangepaste plan bij inwoners, ondernemers en raadsleden.

“Ik heb weinig tijd gekregen van de ambtenaren. De wethouder financiën heb ik nooit in beeld gezien. Maar de zaak (bestemmingsplanwijziging) ligt nu bij de Raad van State. Als die de besluitvorming niet terugdraait, gaat deze zaak de voorpagina van De Telegraaf halen.”

Er ontstaat nu ook onder de inwoners van Haaksbergen onrust over het Marktplan, die door de Twentse Courant Tubantia gedurende de zomer van 2016 opgepakt en breed uitgemeten wordt. Raadsleden beginnen zich in het dispuut te mengen. Er ontstaat openbare discussie over welke variant voor Haaksbergen beter zou uitpakken, de voor- en nadelen van een extra supermarkt.

In augustus 2016 haalt de PvdA, bij monde van fractievoorzitter Wim Oltwater, stevig uit naar het besluit van het college slechts één plan voor de opvulling van het 'gat in de Markt' aan de raad voor te leggen. En dat ook nog eens onder oplegging van geheimhouding. „Daar gaan we niet mee akkoord. De raad heeft nu geen keuze en wij willen juist een keuze hebben.” Met andere woorden: de raad heeft niets te kiezen, kan alleen maar ja of nee zeggen tegen één plan. Ook voor de oppositie en “de man in de straat” is het wel duidelijk: de plannen van Roerink/Lidl krijgen geen serieuze kans en het 'gat in de markt' wordt niet optimaal ingevuld.

Roerink dient een WOB-verzoek in om alle stukken en correspondentie inzake het Marktplan openbaar te kunnen maken. Hij is bereid de financiële onderbouwing van zijn eigen plan openbaar te maken en doet dat uiteindelijk op 22 september 2016. Ook de Haaksbergse Ondernemersvereniging (HOV) heeft voorkeur voor variant 1 en is niet gelukkig met het collegebesluit voor Nordwick en variant 2 te gaan. Op 7 september 2016 schort de HOV het overleg met de gemeente op. Er verschijnen posters op etalageruiten waarin aandacht wordt gevraagd voor het aangepaste plan van Roerink.

“De HOV heeft op de trom geslagen, maar toch niet hard genoeg, De bevolking is het nu zat, meer dan zat! Ze staan met de rug naar de politiek. Maar Haaksbergen wijkt daarin niet af van veel andere gemeenten.”

Roerink vindt gehoor bij raadsleden van de oppositie, van CDA en VVD. Ook daar ontstaat opnieuw discussie over het Marktplan en de beide varianten. Er wordt geklaagd over de onvolledige informatieverstrekking over de inmiddels met Nordwick gesloten intentieovereenkomst, die niet vooraf voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd is. Het college stelt echter dat het sluiten van een dergelijke overeenkomst binnen haar bevoegdheden valt en geen instemming van de raad behoeft.

Op 28 september 2016 neemt de raad een motie van de PvdA aan, waarin het college opgeroepen wordt ook inwoners, ondernemers en ondernemersorganisaties te betrekken bij de ontwikkeling van het Marktplan.

De oppositiepartijen willen dat het plan van Roerink als volwaardig alternatief in de besluitvorming rond het Marktplan wordt meegenomen, ook al omdat het financieel gunstiger voor Haaksbergen lijkt uit te pakken. Maar Van Vlaanderen is daartoe niet bereid.

De PvdA is het eigenlijk eens met de argumenten van de oppositie en voor de variant 1 met een supermarkt als publiekstrekker, maar kan Prent als eigen wethouder niet laten vallen.

De PvdA krijgt een sleutelpositie in de besluitvorming rond het Marktplan, men wil het Marktplan “vlot trekken” en heeft daarvoor de medewerking van de oppositiepartijen nodig.

Op 22 september 2016 vinden, op uitnodiging van de voorzitter van de PvdA Peter Has op diens kantoor, afzonderlijke (geheime) gesprekken plaats met respectievelijk CDA en VVD.

Daarbij is fractievoorzitter Oltwater namens de PvdA aanwezig. De PvdA geeft in die gesprekken aan dat zij evenals de VVD, CDA en GGH een objectieve vergelijking van beide marktplannen wil zien. Dat in tegenstelling tot het collegestandpunt. In de raadsvergadering van 21 december komen CDA, VVD en GGH daartoe met een motie, waarbij de PvdA zal

meestemmen. De positie van PvdA wethouder Prent wordt door de oppositie niet ter discussie gesteld. De PvdA geeft daarnaast aan dat zij, indien dit zich voordoet, een motie van wantrouwen jegens Van Vlaanderen zal steunen. Oude Groen van GGH wordt met instemming van de PvdA hierover geïnformeerd. Daarmee stelt de PvdA zich kwetsbaar op en toont ze zich heimelijk kantelbaar.

Op 12 oktober 2016 licht Nordwick de stand van zaken van de planontwikkeling nader in de raad toe en worden impressieschetsen getoond. Volgens wethouder Peter van Vlaanderen (LH) passen de plannen van Nordwick goed bij Haaksbergen: "Het is een realistisch plan dat past bij de Haaksbergse maat der dingen. Geen megalomaan plan zoals destijds het Marktpromenadeplan. Bovendien ziet het er ook gewoon goed uit. We zijn benieuwd naar de verdere uitwerking door Nordwick. Wij als college hebben er alle vertrouwen in".

De intentieovereenkomst met Nordwick loopt tot 1 november 2016, maar het college geeft aan dat de intentieovereenkomst verlengd wordt.

Om aan de motie van de gemeenteraad tegemoet te komen, opent de gemeente een digitaal meldpunt dat van maandag 7 november 20.00 uur tot maandag 14 november 9.00 uur geopend is. "Wie dat wil kan via dat digitale meldpunt reageren op het gepresenteerde plan voor de Markt", legt wethouder Van Vlaanderen uit. "Alle binnengekomen reacties worden meegewogen in de besluitvorming". Ook vindt er op 7 november 2016 een openbare informatiebijeenkomst plaats, waar bijna 200 mensen op af komen om hun mening over de gepresenteerde plannen te geven. Het Marktplan blijkt ineens te leven voor de inwoners van Haaksbergen. Steeds meer wordt de vraag opgeworpen: welk plan is nu uiteindelijk het beste voor Haaksbergen?

Op 7 december 2016 krijgt Roerink alsnog de kans in een commissievergadering zijn aangepaste plannen voor variant 1 te presenteren. Roerink betoogt dat zijn plannen veruit beter passen bij de uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" en de Structuurvisie 2030. Zijn plannen zouden ook financieel voor de gemeente gunstiger uitpakken. Zijn plan kan met een zogenaamde Laddertoets onderbouwd worden. Hij beschikt over een getekend huurvoorstel waarin Lidl zich verplicht gedurende minimaal 10 jaar de ruimte voor de nieuwe supermarkt te huren. Roerink is bereid aan eventuele planschade bij te dragen. Roerink vindt ook dat Nordwick bevoordeeld wordt, doordat er een groter aantal appartementen gebouwd mogen worden dan het oorspronkelijke bestemmingsplan toestaat. Een meerderheid van de commissie stemde ermee in dat Roerink zijn aangepaste plan uiterlijk de week daarna, dus uiterlijk op 16 december 2016, aan de raad mag voorleggen. En dat gebeurt inderdaad. Daarmee maakt Roerink zijn plan voldoende concreet en tijdig "kenbaar" voor besluitvorming in de raadsvergadering op 21 december 2016. In een ultieme poging de lokale politiek te overtuigen presenteert Roerink drie dagen voor die raadsvergadering, op 19 december 2016, zijn aangepaste plan voor de Markt in theater De Kappen voor circa 150 aanwezigen.

Maar het college vindt dat het op deze manier geen tijd heeft om de tweede aangepaste bieding van Roerink goed te beoordelen en wil het niet in de besluitvorming op 21 december 2016 meenemen. Het aangepaste plan van Roerink wordt niet opnieuw financieel getoetst. Wel voert DTNP op verzoek van het college een quickscan op het aangepaste plan van

Roerink uit, waarvan de uitslag op 20 december 2016 luidt dat het supermarktplan van Roerink niet aan de uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie “Het Centrum Centraal” voldoet: er is geen sprake van “een onderlinge zichtrelatie” tussen markt en supermarkt waardoor het “combinatiebezoek” zal dalen.

Op verzoek van Roerink maakt economisch adviesbureau Stec Groep dezelfde dag bekend dat de plannen van Roerink met Lidl juist wel erg haalbaar zijn en aan de criteria van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voldoen.

De gemeenteraad wil iets te kiezen hebben. En niet een keuze van ja Nordwick of nee Nordwick, maar een keuze uit variant 1 of 2, met of zonder supermarkt. Het plan waarom variant 1, die met supermarkt, niet kon doorgaan is onvoldoende onderzocht, niet met de raad gecommuniceerd en dus nooit weggestemd. De oppositie vermoedt dat er daarom nu niet gekozen wordt voor een plan waar de Haaksbergse gemeenschap bij gebaat is, maar voor een voorstel waar de persoonlijke voorkeur van de portefeuillehouder, van Vlaanderen, naar uit gaat.

Nog op de ochtend van de raadsvergadering van 21 december 2016 is er contact tussen oppositie en PvdA, waarin de PvdA aangeeft ,zoals eerder afgesproken, met de oppositie mee te zullen gaan. Wel heeft de PvdA die ochtend nog een gesprek met het college. In de loop van de middag is er opnieuw telefonisch contact tussen de oppositie en Oltwater, waarbij laatstgenoemde ineens aangeeft dat de PvdA toch het collegestandpunt volgt. Hij voert hiervoor “redenen van persoonlijke aard” aan. In de raadsvergadering die avond stemt de PvdA toch in met de variant zonder supermarkt. Het vermoeden bestaat dat er door Van Vlaanderen druk is uitgeoefend op de PvdA-wethouder en de fractie om in te stemmen met het collegevoorstel. Mogelijk heeft Prent met opstappen gedreigd wanneer de PvdA met de oppositie zou meestemmen.

“Nordwick kreeg de mogelijkheid om zijn plannen te presenteren. De PvdA diende toen een motie in, die ook aangenomen werd, om Roerink ook te laten presenteren. De motie werd staande de vergadering gewijzigd. Met de hand werd bij de motie geschreven dat het om het “oorspronkelijke” plan van Roerink moest gaan. Dat was intussen al behoorlijk bijgesteld en voor Roerink en Lidl niet meer aan de orde. Roerink presenteerde zijn uitgewerkte plan in theater De Kappen terwijl Nordwick deze in het gemeentehuis mocht presenteren. Oltwater (PvdA) gaf toen aan dat het plan Roerink te laat was ingediend. Maar het ging om details, bijvoorbeeld dat een handtekening namens de Lidl ontbrak”.

“De PvdA liet eerst blijken niet mee te willen gaan met de collegeplannen, maar steunde de plannen uiteindelijk toch.”

De oppositie neemt daar echter geen genoegen mee: de VVD kondigt met steun van CDA en GGH aan een doorberekening uit te voeren van de twee ingediende plannen: het plan Nordwick en het aangepaste plan van Roerink. Mocht daaruit blijken dat het plan van Roerink meer geld oplevert dan dat van Nordwick, dan zou dat de coalitieleden persoonlijk aangerekend worden, zegt VVD-raadslid Bart Woortman in de raadsvergadering op 21 december 2016.

“Uit de doorberekening blijkt een verschil van minimaal € 750.000”, stelt CDA-fractievoorzitter Patrick ten Voorde, die laat weten dat de oppositiepartijen de berekening zelf

hebben gemaakt, 'met hulp uit den lande'. "En dan is het nog maar de vraag of deze deal geldig is."

Die netto opbrengst van € 400.000, afgezet tegen het bod van € 1.150.000 van Roerink, betekent een verschil van € 750.000, aldus CDA, GGH en VVD.¹⁰

Het college vindt echter dat appels met peren vergeleken worden en dat het bod van Nordwick "kwalitatief" beter is dan dat van Roerink. Ook kan Haaksbergen zich door haar financiële positie geen extra risico's permitteren en zijn in de begroting alleen middelen voor het realiseren van variant 2 beschikbaar.

De PvdA gaat daarin mee: „Helaas is er geen andere bieding bij ons binnengekomen. Uit financieel oogpunt kiezen wij voor het plan Nordwick", geeft Oltwater aan.

"Het blijft voor ons onduidelijk welk plan voor Haaksbergen het betere plan zou zijn geweest. Er was een lijst met criteria waaraan de verschillende alternatieven door het college getoetst zijn, maar hoe dat precies gegaan is, hoe de verschillende factoren gewogen zijn, hoe de berekeningen samengesteld waren, tot welke afwegingen het college gekomen is en hoe het college uiteindelijk tot de conclusie gekomen is dat het plan van Nordwick het beste was, blijft voor ons schimmig".

7.7. Hoe verliep de communicatie na het vertrek van wethouder Van Vlaanderen?

Na het gedwongen vertrek van wethouder Van Vlaanderen uit het college in februari 2017 worden de dossiers verdeeld onder de overige wethouders. Daarbij wordt het Marktplan onderdeel van de werkzaamheden van wethouder Prent, die ook andere "hoofdpijndossiers" op zich neemt.

De besluitvorming rondom het Marktplan ondergaat daardoor echter geen ingrijpende wijzigingen. De samenwerking met het college verandert niet. De belangrijkste besluiten zijn voor het aftreden van Van Vlaanderen al door college en raad genomen.

Enkele betrokkenen ervaren een betere samenwerking, zowel bij het college onderling als tussen college en raad. Maar ze lopen ook tegen problemen aan in de nasleep van het vertrek van Van Vlaanderen. Er wordt gesuggereerd dat er door Van Vlaanderen aan bepaalde partijen dingen mondeling toegezegd waren, die niet schriftelijk vastgelegd waren.

"Na het vertrek van Van Vlaanderen als wethouder is er weinig ten goede veranderd, er is gewoon veel te weinig opgeschreven. Wethouders die Van Vlaanderen opvolgden zitten nu met frustraties omdat er blijkbaar dingen zijn toegezegd. Maar veel van die toezeggingen liggen niet vast en zijn onduidelijk".

Ook tussen de oppositiepartijen verloopt de samenwerking daarna niet altijd even goed. De oppositie lijkt bij het Marktplan wat moegestreden en murw geworden. Na het aftreden van Van Vlaanderen wil de coalitie als college doorgaan, maar wel graag met een constructieve oppositie. De VVD overweegt bij de gesprekken daarover het Marktplan van de onderhandelingstafel te halen, zodat er eindelijk eens een plan gerealiseerd kan worden. Bij de behandeling van de bestemmingsplanwijziging die voor het realiseren van het plan Nordwick nodig is, in januari 2017, dreigt de VVD zelfs in eerste instantie akkoord te gaan, waardoor er dan geen mogelijkheid meer zou zijn voor de supermarktvariant. De VVD bedenkt zich echter op het laatste moment.

¹⁰ Zie voor de berekening van het verschil het hoofdstuk financiële aspecten

“Na het vertrek van Van Vlaanderen is de lucht met andere partijen geklaard. We zoeken elkaar meer op, er is discussie mogelijk. Als er maar een andere wethouder had gezeten, was het Marktplan allang vlot getrokken. En een burgemeester die meer manager was en toch ook burgervader en die niet aan partijpolitiek doet, was veel verder gekomen.”

7.8. Hebben de zogenaamde familieclans een rol gespeeld?

In kleinere gemeenschappen met een sterk agrarische achtergrond blijken hele families vaak generaties lang aan de dezelfde woon- en werkplek gebonden en zodoende ook aan de zelfde burens en medebewoners. Deze door de grond afgedwongen stabiele verhoudingen brengen geregeld ook geleidelijk een stabiele voorkeur voor of afkeer van de bezigheden en opvattingen van bepaalde andere families en medebewoners met zich mee. Er vormen zich vaak vaste clusters van families of bewoners, een soort familieclans, waarvan het lidmaatschap bepalend wordt voor de aangehangen mening ten aanzien van allerlei maatschappelijke kwesties die in de gemeenschap spelen. In tijden van nood kan men meestal op meer hulp van elkaar rekenen dan in een stedelijke omgeving, maar daarvoor wordt dan ook meer loyaliteit met de eigen familie of groep verwacht, ook ten aanzien van maatschappelijke kwesties.

Dat vertaalt zich ook in vaste politieke verhoudingen en standpunten, en in stabiele politieke voorkeuren.

In het verleden konden in Haaksbergen ook zogenaamde “familieclans” geïdentificeerd worden: een beperkt aantal families die onderling ook politiek bepaalden wat er in Haaksbergen gebeurde. Hebben deze families ook in de marktplannen een rol gespeeld? Sommige ondervraagden maken melding van het bestaan van deze familieclans, hoewel de meningen over de invloed sterk verdeeld zijn. Het meest gehoord is dat de invloed van de familieclans bij het Marktplan hooguit op de achtergrond een rol gespeeld kan hebben: Haaksbergen kent veel nieuwe inwoners die van elders gekomen zijn, daarmee zou de invloed van de familieclans verwaterd zijn, hoewel dat in sommige citaten weer wordt tegengesproken.

“De machtsstructuren binnen Haaksbergen waren er wel degelijk. Of ze een rol speelden bij de Marktplan besluiten weet ik niet. Daar heb ik namelijk nooit iets van gemerkt”.

“De pamfletten van Roerink werden in de etalage op het marktplein gehangen en trokken de aandacht van de krant. Diverse vertegenwoordigers van ondernemersverenigingen spraken in. Daar waren ook vertegenwoordigers vanuit de clans bij, met lijntjes naar de diverse politieke partijen. Er werd vol op de man gespeeld”.

“Die rol van de Haaksbergse clans? Dat klopt. Maar het gaat nog veel verder. Notabelen in Haaksbergen hebben een dikke vinger in de pap. Zijn ook niet vies van omkoping. Of dat in de politiek ook zo gaat, weet ik niet. Maar als je tegen de draad ingaat, word je van alle kanten benaderd. Ik heb zelfs een keer een melding bij de politie moeten doen”.

“De familieclans hebben ons stemgedrag niet beïnvloed. We hebben iedereen steeds netjes te woord gestaan”.

“Sommige families maken de dienst uit, inderdaad. Wellicht is dat op de achtergrond een factor geweest. Dat is Haaksbergen. Maar ik weet niks van die geschiedenis. Namen hebben

hun invloed gehad, maar niet bij ons. We hadden vertrouwen in hetgeen wat er lag, we hadden vertrouwen in Ellen Prent. We wisten ook wat meer van de achtergronden”.

“Ik weet niks van de familieclans in Haaksbergen die invloed uitoefenen op de besluitvorming. Wel zijn we uniek op basis van het verleden. We hadden geleerd moeten hebben van alle miskleunen. Maar er is niets geleerd. En intussen scoort Haaksbergen steeds slechter”.

“Die is minder sterk dan LH doet voorkomen. Die rol was wel sterk in de jaren 70/80, daarna niet meer zo. In mijn tijd heeft het geen enkele rol gespeeld. Ik kwam van buiten, en ik had een klus te klaren. Het ging mij om het beste plan voor Haaksbergen”.

“Wij ervaren als raadsleden geen druk vanuit specifieke ondernemersfamilies in Haaksbergen om hun belangen te behartigen. We hebben ook niet het idee dat andere raadsfracties daartoe onder druk gezet zouden worden”.

Conclusie

Het college dacht vanaf 2012 het besluitvormingsproces over het Marktplan vereenvoudigd te hebben door zich op de concrete planvorming te concentreren. De criteria voor de invulling van het Marktplan werden in een soort kleurenschema geobjectiveerd en de uitvoering werd aan derden overgelaten. Dat leek aanvankelijk te werken. Later kreeg de besluitvorming toch meer en meer een negatieve politieke lading.

De betrokken ambtenaren hebben steeds loyaal gehandeld jegens het college dat op dat moment politiek verantwoordelijk was, ongeacht de samenstelling ervan. Zij hebben getracht de te maken keuzes objectief te onderbouwen, zoals door middel van een kleurenschema, en dat ook aan het college gecommuniceerd. Gelet op de moeizame politieke situatie hebben zij voorzichtig gehandeld en in cruciale fases steeds hulp van externe deskundigen ingeroepen.

De samenstelling van het college en de onderlinge verhoudingen daarbinnen lijken minder dan gesuggereerd van invloed te zijn geweest op de manier waarop geprobeerd werd het Marktplan gerealiseerd te krijgen. Economische argumenten lijken een veruit grotere rol te hebben gespeeld.

Uit niets blijkt dat Van Vlaanderen het realiseren van variant 1 van het Marktplan bewust tegengewerkt heeft. Nergens blijkt dat hij daarvoor van de overige collegeleden de ruimte kreeg.

De persoonlijke problemen waarmee wethouder Prent in 2017 kampte waren niet of nauwelijks van invloed op haar functioneren, totdat zij zelf in november 2017 met ziekteverlof ging. Uit niets blijkt dat er door Van Vlaanderen oneigenlijk gebruik gemaakt is van de mogelijke kwetsbaarheid van Prent om een zwaardere eigen stempel te drukken op de gezamenlijke besluitvorming van beide wethouders.

Hoewel dat gesuggereerd wordt, zijn er geen concrete aanwijzingen dat er relevante stukken door het college werden achtergehouden, niet in Decos zijn opgenomen en zelfs niet onder geheimhouding ter inzage zijn gelegd.

Er zijn geen bewijzen van integriteitsschendingen. Er is veel rook, maar er kan geen vuur aangetoond worden.

De ontwikkelingen rond het Marktplan trokken steeds de nodige media aandacht. Daarbij bekommerden sommige media zich minder om hoor- en wederhoor.

Hoewel door sommigen anders gesuggereerd wordt, zijn er geen concrete aanwijzingen dat familieclans en/of specifieke vriendschappen en de rol van de media een directe rol hebben gespeeld bij de gemaakte keuzes rondom het Marktplan.

De communicatie van de gemeente naar de inwoners van Haaksbergen over het Marktplan werd met name formeel benaderd en is te summier gebleken.

Daardoor konden bepaalde belanghebbenden zonder veel weerwoord hun eigen, vaak eenzijdige, mening over de gang van zaken rond het Marktplan in de openbaarheid brengen. Dat veroorzaakte onrust onder de inwoners en ondernemers en de suggestie dat zaken niet zuiver gespeeld werden, die als een soort veenbrand in de gemeenschap en onder de besluitvorming bleef sluimeren.

De gemeente maakte te weinig gebruik van haar eigen communicatiekanalen om die veenbrand te blussen. Pas nadat de raad op 28 september 2016 daartoe een motie aangenomen had, werd er op 7 november 2016 een openbare informatie avond georganiseerd, maar tussen motie en informatieavond verliepen nog bijna 7 weken, te lang om de onrust en de geruchten adequaat te kunnen pareren of beteugelen.

Het verleden van Van Vlaanderen als raadslid en zijn wijze van communiceren en debatteren als verantwoordelijk wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de verhouding tussen raad en college, en daarmee de besluitvorming over het Marktplan negatief beïnvloed.

Het college informeerde de raad, maar minder actief, minder tijdig en minder volledig dan volgens een deel van de raad gewenst zou zijn geweest. Er werden naar de zin van veel raadsleden door het college teveel stukken onder oplegging van geheimhouding ter inzage gelegd. Van het recht op inzage werd in ieder geval door oppositiepartij(en) naar verloop van tijd geen gebruik meer gemaakt, omdat het vermoeden bestond dat er uit de geheime stukken gelekt werd. Toch lijkt de raad door de geheimhouding niet werkelijk in haar taken te zijn belemmerd.

De raad zelf handelde ook niet proactief. Men heeft met de “meetlat” en de toepassing daarvan genoeg genomen. De uitgangspunten en veronderstellingen werden geaccepteerd.

En hoewel de Wet dualisering gemeentebestuur (2002) het op gemeentelijk niveau juist mogelijk moest maken dat de raad minder zou “meebesturen” en de raad het college juist meer zou controleren en waar mogelijk corrigeren, heeft de PvdA dat op 21 december 2016 toch niet aangedurfd. Wanneer de PvdA oprecht van mening was dat “er iets te kiezen moest zijn”, had die partij tegen het collegebesluit inzake het Marktplan met de oppositie mee moeten durven stemmen. Gemeentelijke politiek biedt overigens diverse “elegante” manieren om omstreden besluitvorming tijdelijk te vertragen en een harde confrontatie met de “eigen” wethouder(s) te voorkomen. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Het college was ervan overtuigd dat het bod van Nordwick beter was voor Haaksbergen dan het bod van Roerink. Dat werd door Van Vlaanderen namens het college tijdens de raadsvergadering van 21 december 2016 nogmaals met klem beargumenteerd. Het plan van

Nordwick paste beter binnen de door de raad zelf gestelde kaders en (financiële) randvoorwaarden.

Roerink bracht zijn aangepaste bod “te elfder ure” uit en riskeerde daarmee van de besluitvorming buitengesloten te worden.

Maar na decennia van falende marktplannen maakten een paar weken vertraging ook geen substantieel verschil meer voor het eindresultaat en had veel consternatie voorkomen kunnen worden. Nu liggen de marktplannen immers weer stil doordat er diverse rechtszaken tegen de gemeente aangespannen zijn. Zeker nu blijkt dat Roerink door de Raad van State in het gelijk is gesteld.

Na het gedwongen vertrek van wethouder Van Vlaanderen uit het college in februari 2017 heeft de besluitvorming rondom het Marktplan geen ingrijpende wijzigingen ondergaan, omdat de belangrijkste besluiten al voor het aftreden van Van Vlaanderen door college en raad genomen waren. Wel veranderde volgens vele betrokkenen de sfeer zodanig dat een constructievere attitude en daardoor een betere samenwerking ervaren werd, zowel bij het college onderling als tussen college en raad.

8. De beantwoording van de onderzoeksvragen

8.1 Inleiding

In het voorjaar van 2013 presenteerde de rekenkamercommissie het eerste rapport over de centrumplannen van de gemeente Haaksbergen: “het Centrum Centraal”. De gang van zaken rondom het Marktplan tot eind 2012 werd in dit rapport gedetailleerd. Er werden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. In maart 2013 stemde de raad daarmee in.

In 2018 heeft de rekenkamercommissie onderzocht wat er na de vaststelling van het oorspronkelijke onderzoeksrapport gebeurd is en wat er van al de aanbevelingen daarin terecht gekomen is. Het ‘gat in de markt’ blijkt nog steeds niet gevuld. Daarom heeft de rekenkamer in het vervolgonderzoek ook geprobeerd de gang van zaken rondom het Marktplan sinds eind 2012 in beeld te brengen.

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen uit beide delen van het onderzoek beantwoord.

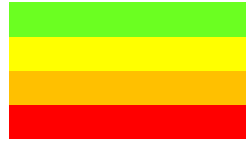
8.2. In hoeverre zijn de aanbevelingen uit het onderzoek “Het Centrum Centraal” (2013) in praktijk gebracht?

De *ambtelijke organisatie* heeft veel aanbevelingen zichtbaar in praktijk gebracht. Men is door de ervaringen uit het verleden aantoonbaar wijzer en voorzichtiger geworden. Er is meer ervaring opgebouwd. Er is meer (juridische) kennis aanwezig. Er wordt extern meer (juridische) deskundigheid aangetrokken. Procedures zijn beter vastgelegd en worden ook beter gevolgd. Het is nog steeds zo dat het Marktplan ‘erbij wordt gedaan’ naast de vele andere werkzaamheden en dat men zich omringt met onderzoeken van derden om draagvlak te zoeken voor de planvorming. Dat valt de ambtelijke organisatie echter nauwelijks te verwijten aangezien deze al vele jaren periodes van reorganisaties en vaak forse bezuinigingen ondergaat, waarin het aantal fte’s noodgedwongen geleidelijk steeds wat verder omlaag gebracht werd. Men roeit met de riemen die men heeft.

In *college en raad* lijken aanzienlijk minder van de aanbevelingen uit “Het Centrum Centraal” in praktijk gebracht. Politiek blijft kennelijk toch politiek. Hoewel in de loop van de jaren raads- en collegeleden gekomen en gegaan zijn, lijkt in het verleden verzameld “oud zeer” als deel van de cultuur binnen de fracties steeds weer doorgegeven te worden. Allen zeggen het algemeen belang van Haaksbergen voor ogen te hebben. In het licht van de verschillende politieke opvattingen kan dat altijd betekenen dat er andere prioriteiten gesteld worden. Maar de kwaliteit van het besluitvormingsproces zou niet afhankelijk moeten zijn van de politieke kleur van een college, wanneer het gaat om de inhoud van lange-termijn-beslissingen met een overwegend financieel en/of juridisch karakter die bovendien van groot algemeen belang voor Haaksbergen zijn. Collegepartijen hebben de neiging besluiten van het college waar zij zelf deel van uitmaken te steunen, ook als de inhoudelijke kwaliteit ervan tekort schiet. Terwijl oppositiepartijen dat dan vaak juist niet doen, ook niet wanneer de kwaliteit ervan dik op orde is. Daardoor kan beleid nogal eens gaan “zwalken”, wanneer de samenstelling van opeenvolgende colleges na verkiezing ingrijpend van politieke kleur verandert. “Zo zit de politiek nu eenmaal in elkaar”, kan verzucht worden. Maar een consequent ingezet en doorgevoerd beleid is meestal goedkoper voor een gemeente en geeft ook betere resultaten.

De bevindingen zijn in een kleurenschema verwerkt waarbij de kleuren de volgende betekenis hebben:

voldoet goed tot zeer goed
voldoet grotendeels
voldoet matig/ enigszins
voldoet niet of nauwelijks



Voor de bevindingen uit het eerste deel van het onderzoek, in hoeverre zijn de aanbevelingen uit het “Het Centrum Centraal” daadwerkelijk in de praktijk gebracht, ziet het kleurenschema er als volgt uit:

Algemene aanbevelingen (3)
Financiële aanbevelingen (1)
Juridische aanbevelingen (5)
Risico-analyse
Communicatie en informatie (2)



Het kleurenschema dat samenvat in hoeverre er lering is getrokken uit de aanbevelingen uit het “Het Centrum Centraal” ziet er als volgt uit:

Is er lering getrokken door:

Raad
college
ambtenaren



8.3. De voortgang van het Marktplan na 2012

De probleemstelling uit het tweede gedeelte van het onderzoek luidde:

“Wat is de voortgang van het Marktplan in de periode 2012-2017 geweest en in hoeverre hebben college, raad en ambtelijk apparaat in de periode na 2012 lering getrokken uit de conclusies van het onderzoek “het Centrum Centraal” uit 2013”?

Daaruit werden de onderstaande onderzoeksvragen gedestilleerd:

8.4. Hoe is het beleidsproces inzake het Marktplan verlopen in de periode 2012-2017, en wat speelde daarbij met name in de trajecten met Lidl, Roerink en Nordwick?

Het dossier Marktplan domineert al twintig jaar de politieke agenda van de gemeente Haaksbergen. Ooit omvatte het ambitieuze plan zelfs de bouw van woontorens. Na de staatssteunaffaire (2006) en de breuk met projectontwikkelaar Rabo Vastgoed (2008) werd ingezet op een sterk versoerd Marktplan met een bescheidener invulling van het ‘Gat in de Markt’.

De gemeente Haaksbergen liet in 2012 de ambitie het Marktplan (grotendeels) zelf te willen ontwikkelen los en liet dat in plaats daarvan door projectontwikkelaars doen. Men accepteerde dat er minder sturend opgetreden kon worden, ook niet met financiële prikkels. De gemeente besloot met name nog voorwaardenscheppend bezig te zijn: het vaststellen van (gewijzigde) bestemmingsplannen, en kiezen van een ontwikkelaar, het verkopen van de benodigde grond tegen een marktconform tarief. Dit past overigens in de ook verder beoogde transitie van Haaksbergen naar een regiegemeente.

Het Marktplan werd niet meer als integraal ondeelbaar project benaderd, maar in plaats daarvan in een aantal deelprojecten opgedeeld die separaat uitgevoerd konden worden. Het bestemmingsplan werd ook navenant in delen opgesplitst. De raad ging met deze strategische koerswijziging akkoord.

Men was minder bereid grote financiële risico's te lopen en dat was ook niet mogelijk: zowel de gevolgen van de economische crisis als de algehele financiële problemen waarin Haaksbergen terecht gekomen was, legden forse beperkingen op aan de omvang van de financiële verplichtingen die de gemeente zich kon permitteren.

Het beleidsproces werd in eerste instantie ook niet met scherpe politieke controverses belast: raad en college hadden andere zorgen. Het Marktplan had geen prioriteit. Dat veranderde later echter wel.

Met de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" (2011) als uitgangspunt bleken twee varianten om het centrum van Haaksbergen op te waarderen haalbaar: een variant met een grote supermarkt als publiekstrekker en een variant zonder supermarkt. De variant met supermarkt had in eerste instantie de voorkeur van de meeste betrokkenen.

Het zoeken naar partijen die het Marktplan wilden ontwikkelen werd stapsgewijs aangepakt. Daarin was men in eerste instantie consistent: eerst werden kandidaten voor de variant met supermarkt gezocht en toen dat niet lukte, werd geopteerd voor de variant zonder supermarkt. Daarbij werd steeds "behoudend" begroot.

Gaande het proces werd de consistente beleidslijn echter losgelaten: men begon regelmatig van voorkeur voor het realiseren van variant 1 of variant 2 te wisselen: dan weer werd ingezet op de ene dan weer op de andere variant. Waar deze wisseling van perspectief vanuit het zicht van het college in eerste instantie vrijwel zuiver door economische omstandigheden en financiële argumenten veroorzaakt werd, ontstonden gaandeweg dit proces binnen de raad, onder de inwoners en onder de ondernemers van Haaksbergen twee kampen met elk hun eigen ook niet-financiële argumenten om een bepaalde variant juist wel of juist niet gerealiseerd te willen zien. Daarbij werd nagelaten in later jaren de voor- en nadelen van beide varianten nog eens goed integraal tegen elkaar af te wegen en daarbij alle belanghebbenden daadwerkelijk te betrekken.

Het college heeft geprobeerd haar keuzes in het proces te objectiveren door onder andere met de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal", het beeldkwaliteitsplan en financiële criteria een soort leidraad samen te stellen, waarmee de verschillende biedingen voor de twee varianten vergeleken konden worden.

Maar juist die leidraad bood gaandeweg het proces onvoldoende houvast.

De biedingen betroffen zowel variant 1 als variant 2, en konden daardoor feitelijk onderling niet alleen op de kwantitatieve componenten van de drie hoofdcriteria vergeleken worden.

De keuze voor een van beide varianten bevat ook een sterke kwalitatieve component: welke variant zou voor Haaksbergen als gemeente de meeste meerwaarde opleveren en op basis van welke argumenten? De gebruikte "meetlat" was voor de kwalitatieve afweging onvoldoende geschikt.

Hoewel die afweging feitelijk al in een eerder stadium in 2011 gemaakt werd en toen ten gunste van variant 1 uitgevallen was, had het voor de hand gelegen wanneer dezelfde afweging onder andere omstandigheden en in meer gepolariseerde verhoudingen in 2016 opnieuw door raad en college gemaakt had kunnen worden. Het college was daartoe toen niet bereid, maar wordt daar nu door de uitspraak van de Raad van State alsnog toe gedwongen.

8.5. Wat speelde er financieel?

In de periode tot 2011 heeft de ontwikkeling van het Marktplan de gemeente Haaksbergen minimaal € 4.700.000 gekost.

In de periode 2012-2017 heeft het Marktplan de gemeente aan niet terug te verdienen plankosten, interne uren en gedeerde rente nog eens € 2.100.000 extra gekost. Dit bedrag komt boven op de € 4.700.000 uit de periode tot en met 2011.

Dat wil zeggen dat de voorbereidingskosten zijn opgelopen tot in totaal (minimaal) € 6.800.000.

Ieder jaar dat het project doorloopt kost dit extra tijd en geld, het laatste ongeveer € 50.000 op jaarbasis.¹¹ Daar komen nog de kosten bij voor een opnieuw op te stellen bestemmingsplan en de eventueel naar aanleiding daarvan opgestarte juridische procedures.

De plannen van Nordwick en Roerink werden aan de hand van een zogenaamd ambtelijk kleurenschema met diverse criteria voor realisatie beoordeeld.

Dat ambtelijke kleurenschema ter beoordeling van de plannen is weliswaar correct opgesteld en zo goed mogelijk toegepast, maar bevat onderdelen waarover feitelijk geen zuiver oordeel gegeven kon worden omdat de plannen die ermee beoordeeld moesten worden onderling teveel van elkaar verschilden en zodoende slecht vergelijkbaar bleken. Mogelijk is het daardoor dat af en toe de kleur die aan een bepaald onderdeel van een bieding toegekend werd wat discutabel is.

De enige manier om tot een beter vergelijk te komen zou zijn geweest door aan de verschillende criteria uit het zogenaamde ambtelijke "kleurenschema" een extra wegingsfactor toe te kennen, waardoor aan het realiseren van het ene criterium uit het pakket van eisen meer waarde of gewicht gegeven had kunnen worden dan aan het realiseren van een ander. Het bepalen van de verschillende wegingsfactoren had vanuit de politiek ingevuld moeten worden. Dat is niet gebeurd.

Hoewel er een soort financiële onderbouwing voor aangeleverd werd, is het moeilijk zonder meer te concluderen dat de keuze voor het plan Nordwick de gemeente € 750.000 extra gaat kosten vergeleken met het tweede plan Roerink. Daarvoor zijn de twee plannen onderling te slecht te vergelijken en is er onvoldoende bekend over de uitgangspunten voor de berekeningen.

8.6. Wat speelde er juridisch?

In de periode vanaf 2012 speelden rondom het Marktplan drie rechtszaken: de rechtszaak bij de Raad van State in 2016 inzake een bestemmingsplanwijziging, de rechtszaak door Nywerv inzake de koopovereenkomst voor Molenstraat 1 en de rechtszaak bij de Raad van State in 2018 door Roerink over het toekennen van het ontwikkelen van het Marktplan aan Nordwick.

De zaak bij de Raad van State in 2016 werd inhoudelijk niet behandeld omdat de zaak om "technische" redenen niet ontvankelijk werd verklaard. Onduidelijk is zodoende of de of de bezwaarmakers uiteindelijk door de Raad van State in het gelijk zouden zijn gesteld of niet. Eén zaak loopt nog.

De uitspraak van de Raad van State van 17 oktober 2018 inzake het beroep van Roerink tegen de vaststelling van het bestemmingsplan op 27 september 2017 is een lelijke streep door de rekening van de gemeente. Roerink wordt in de uitspraak op alle punten in het gelijk gesteld. De raad had het bijgestelde plan van Roerink van 16 december 2016 moeten betrekken bij de besluitvorming op 21 december 2016

¹¹ Jaarverslag 2017 gemeente Haaksbergen

aangezien het plan tijdig was ingediend en volgens de Raad van State aan de door de raad gestelde voorwaarden voldeed.

In plaats daarvan heeft het college de plannen slechts globaal door DTNP laten toetsen en geen financiële toets gedaan. Het aangepaste plan van Roerink werd in de raadsvergadering van 21 december 2016 verder buiten de afweging gehouden. Dat blijkt achteraf een verkeerde beslissing.

Het gevolg is nu dat er opnieuw een bestemmingsplanprocedure moet worden opgestart, waarbij volgens het oordeel van de Raad van State de bijgestelde plannen van Roerink nadrukkelijk bij de besluitvorming moeten worden betrokken. Dat betekent een uitstel van minimaal enige maanden. Daarbij is de kans reëel dat ook Nordwick de gang naar de rechter maakt. Er ligt immers een getekende overeenkomst voor de realisatie van variant 2 en Nordwick wordt door het uitstel met extra kosten geconfronteerd, zelfs wanneer variant 2 uiteindelijk toch gerealiseerd zou mogen worden.

Een ander juridisch dispuut betrof de geheimhouding van bepaalde stukken: een deel van de informatie over de onderhandelingen met de verschillende ontwikkelaars werd door het college niet openbaar met de raad gedeeld, maar alleen onder oplegging van geheimhouding ter inzage gelegd.

Sommige raadsleden meenden dat er teveel stukken op deze wijze ter inzage werden gelegd en zij daardoor in hun toezichthoudende taken beperkt werden.

Het college maakte echter legitiem van onder andere artikel 10 lid 2 sub b van de Wob gebruik: er werden door verschillende partijen biedingen voor het Marktplan ingediend. Al deze partijen hadden hierbij (schriftelijk dan wel mondeling) aangegeven dat hun bieding niet zonder toestemming openbaar gemaakt mocht worden. Ook het college zelf had er alle belang bij dat in de onderhandelingen met geïnteresseerde partijen haar (financiële) onderhandelingsruimte niet te vroeg te transparant werd, omdat stukken waarin bedragen en/of voorwaarden genoemd werden in het openbaar met de raad gedeeld zouden moeten worden.

Het verstrekken van informatie mag (tijdelijk) achterwege blijven voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Gezien de complexiteit van de onderhandelingen en de duur van het proces zijn stukken terecht onder embargo gehouden. Er zijn geen aanwijzingen dat de raad door die geheimhouding ernstig in haar controlerende taak belemmerd is: inzage bleef mogelijk. De meeste stukken zijn bovendien later ook alsnog openbaar gemaakt.

8.7. Wat speelde er communicatief en informatief?

Het college dacht vanaf 2012 het besluitvormingsproces over het Marktplan vereenvoudigd te hebben door zich op de concrete planvorming te concentreren. De criteria voor de invulling van het Marktplan werden in een soort kleurenschema geobjectiveerd en de uitvoering werd aan derden overgelaten. Dat leek aanvankelijk te werken. Later kreeg de besluitvorming toch meer en meer een negatieve politieke lading.

De betrokken ambtenaren hebben steeds loyaal gehandeld jegens het college dat op dat moment politiek verantwoordelijk was, ongeacht de samenstelling ervan. Zij hebben getracht de te maken keuzes objectief te onderbouwen, zoals door middel van een kleurenschema, en dat ook aan het college gecommuniceerd. Gelet op de moeizame politieke situatie

hebben zij voorzichtig gehandeld en in cruciale fases steeds hulp van externe deskundigen ingeroepen.

De samenstelling van het college en de onderlinge verhoudingen daarbinnen lijken minder dan gesuggereerd van invloed te zijn geweest op de manier waarop geprobeerd werd het Marktplan gerealiseerd te krijgen. Economische argumenten lijken een veruit grotere rol te hebben gespeeld.

Uit niets blijkt dat Van Vlaanderen het realiseren van variant 1 van het Marktplan bewust tegengewerkt zou hebben. Nergens blijkt dat hij daarvoor van de overige collegeleden de ruimte zou hebben gekregen.

De persoonlijke problemen waarmee wethouder Prent in 2017 kampte waren niet of nauwelijks van invloed op haar functioneren, totdat zij zelf in november 2017 met ziekteverlof ging. Uit niets blijkt dat er door Van Vlaanderen oneigenlijk gebruik gemaakt zou zijn van de mogelijke kwetsbaarheid van Prent om een zwaardere stempel te drukken op de gezamenlijke besluitvorming van beide wethouders.

Hoewel dat wel gesuggereerd wordt, zijn er geen concrete aanwijzingen dat er relevante stukken door het college werden achtergehouden, niet in Decos zouden zijn opgenomen en zelfs niet onder geheimhouding ter inzage zouden zijn gelegd. Er zijn geen bewijzen van integriteitsschendingen. Er is veel rook, maar er kan geen vuur aangetoond worden.

De ontwikkelingen rond het Marktplan trokken steeds de nodige media-aandacht. Daarbij bekommerden sommige media zich minder om hoor- en wederhoor.

Hoewel door sommigen anders gesuggereerd wordt, zijn er geen concrete aanwijzingen dat familieclans en/of specifieke vriendschappen en de rol van de media een directe rol hebben gespeeld bij de gemaakte keuzes rondom het Marktplan.

De communicatie van de gemeente naar de bewoners van Haaksbergen over het Marktplan werd met name formeel benaderd en is te summier gebleken. Daardoor konden bepaalde belanghebbenden zonder veel weerwoord hun eigen, vaak eenzijdige, mening over de gang van zaken rond het Marktplan in de openbaarheid brengen. Dat veroorzaakte onrust onder de bewoners en ondernemers en de suggestie dat zaken niet zuiver gespeeld werden, die als een soort veenbrand in de gemeenschap en onder de besluitvorming bleven sluimeren. De gemeente maakte te weinig gebruik van haar eigen communicatiekanalen om die veenbrand te blussen. Pas nadat de raad daarover op 28 september 2016 een motie aangenomen had, werd er op 7 november 2016 een openbare informatieavond georganiseerd. Tussen motie en informatieavond verliepen nog bijna 7 weken, te lang om de onrust en de geruchten nog adequaat te kunnen pareren en beteugelen.

Het verleden van Van Vlaanderen als raadslid en zijn wijze van communiceren en debatteren als verantwoordelijk wethouder heeft de verhouding tussen raad en college, en daarmee de besluitvorming over het Marktplan negatief beïnvloed. De negatieve wisselwerking zou zonder het “oud zeer” dat nog speelde minder de ruimte hebben gekregen.

Het college informeerde de raad, maar minder actief, minder tijdig en minder volledig dan volgens een deel van de raad gewenst zou zijn geweest. Er werden naar de zin van veel

raadsleden door het college teveel stukken onder geheimhouding ter inzage gelegd. Van het recht op inzage werd in ieder geval door oppositiepartij(en) naar verloop van tijd geen gebruik meer gemaakt, omdat het vermoeden bestond dat er uit de geheime stukken gelekt werd. Maar de raad zelf handelde ook niet proactief. Toch lijkt de raad door de geheimhouding niet werkelijk in haar taken te zijn belemmerd.

Hoewel de Wet dualisering gemeentebestuur (2002) het op gemeentelijk niveau juist mogelijk moest maken dat de raad minder zou “meebesturen” en de raad het college juist meer zou gaan controleren en waar mogelijk corrigeren, heeft de PvdA dat op 21 december 2016 toch niet aangedurfd. Wanneer de PvdA opecht van mening was dat “er iets te kiezen moest zijn” dan had die partij tegen het collegebesluit inzake het Marktplan met de oppositie mee moeten durven stemmen. Gemeentelijke politiek biedt overigens ook diverse “elegante” manieren om omstreden besluitvorming tijdelijk te vertragen en een harde confrontatie met de “eigen” wethouder(s) te voorkomen. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Het college was ervan overtuigd dat het bod van Nordwick beter was voor Haaksbergen dan het bod van Roerink: het plan van Nordwick paste beter binnen de door de raad zelf gestelde kaders en (financiële) randvoorwaarden en maakte ook anderszins de meeste kans gerealiseerd te worden. Van Vlaanderen in de raad van 21 december 2016: “het college heeft altijd het maatschappelijk belang in het oog gehouden. Ontwikkelaars mochten niet alle risico’s op het bordje van de gemeente neerleggen. Gemeente bepaalt de bestemmingsplan kaders, daarbinnen kunnen ontwikkelaars hun werk doen. Bij vergelijking van de biedingen kwam Nordwick als beste uit de bus.” En: “In het najaar kondigde Roerink aan met een nieuw plan te komen. Maar het college ging door met z’n werk. Het college heeft wel degelijk een keuze geboden, namelijk wat in het kleurenschema staat.”

Roerink bracht zijn aangepaste bod ook wel “te elfder ure” uit en riskeerde daarmee van de besluitvorming buiten gesloten te worden.

Maar na decennia van gefaalde marktplannen zouden een paar weken vertraging ook geen substantieel verschil meer voor het eindresultaat gemaakt hebben en wel veel consternatie hebben voorkomen.

Na het gedwongen vertrek van wethouder Van Vlaanderen uit het college in februari 2017 ondergaat de besluitvorming rondom het Marktplan geen ingrijpende wijzigingen, omdat de belangrijkste besluiten al voor het aftreden van Van Vlaanderen door college en raad genomen zijn. Wel verandert volgens vele betrokkenen de sfeer zodanig dat een constructievere attitude en daardoor een betere samenwerking ervaren worden, zowel bij het college onderling als tussen college en raad.

Hoe kunnen nu de effectiviteit, efficiency en legitimiteit van de besluitvorming rondom het Marktplan vanaf 2012 samenvattend beoordeeld worden, waarbij het begrip ‘legitimiteit’ in twee verschillende aspecten wordt onderverdeeld, namelijk in de aspecten ‘formeel recht’ en ‘draagvlak onder de inwoners’. Onderstaand schema vat de conclusies samen:

goed tot uitstekend
voldoende
matig
zeer matig/onvoldoende
slecht



	effectief	efficiënt	legitiem recht	legitiem inwoners
structuur				
financiën				
<i>college naar raad</i>	green	yellow	green	yellow
<i>ambtelijk naar college</i>	orange	yellow	yellow	black
juridisch	orange	yellow	yellow	orange
cultuur				
politiek				
<i>van raad naar college</i>	orange	red	green	black
<i>van college naar raad</i>	orange	red	green	black
<i>raad onderling</i>	orange	red	green	black
werkprocessen	orange	orange	yellow	black
communicatie/informatie				
<i>van college naar raad</i>	orange	orange	orange	orange
<i>ambtelijk naar college</i>	yellow	yellow	green	black
<i>college naar externen</i>	orange	orange	orange	orange

Bij de hierboven getoonde kleurstelling moet worden aangetekend dat de beoordeling tot stand gekomen is als samenvatting van alle gegevens die door de rekenkamercommissie tijdens dit onderzoek werden verzameld. Daaronder bevinden zich ook veel gegevens die door respondenten tijdens interviews aangedragen werden. Geregeld bleken geïnterviewden echter in hun opvatting over een bepaald onderwerp diametraal tegenover elkaar te staan. Hoe de geloofwaardigheid van gedane uitspraken te beoordelen?

In dit onderzoek werd er voor gekozen beide kanten van een standpunt te vermelden en dus ook volledig tegengestelde uitspraken over hetzelfde onderwerp te citeren. Het waarheidsgehalte van veel uitspraken laat zich echter niet vaststellen en waarschijnlijkheidsberekening staat een rekenkamercommissie niet als onderzoeksinstrument ter beschikking. Daar waar door geïnterviewden aangedragen gegevens bij nader inzien toch onjuist zouden blijken te zijn, is dat natuurlijk van invloed op de betreffende kleur in bovenstaande matrix.

8.8. Wat is er voor nodig om nu tot daadwerkelijke realisatie van het Marktplan te komen?

Kon het Marktplan na 2012 eerst niet gerealiseerd worden door algemene economische tegenwind en door financiële problemen die specifiek voor Haaksbergen waren, nu lijkt het daarnaast ook het gevolg van de manier waarop in Haaksbergen zaken gedaan worden en politiek wordt bedreven.

Er is veel "oud zeer" in (de raad van) Haaksbergen. Er is sprake van "incomptabilité des humeurs" bij een aantal van de hoofdrolspelers. Geruchten ontstaan snel, vermoedens krijgen gauw de status van waarheden. Er lijkt steeds veel rook, maar er blijkt zelden ook echt vuur te zijn.

Zelfs wanneer er geen enkele basis voor een gerucht blijkt te zijn, worden mensen er wel door beschadigd en in hun functioneren belemmerd. Groot is dan de verleiding om daar in een later stadium genoegdoening voor proberen te krijgen.

Het verspreiden van geruchten over (vermeend) vuur als vast onderdeel van het politiek bedrijven zorgt in Haaksbergen voor een sfeer van latent onderling wantrouwen dat gemakkelijk “giftig” kan worden. Het is van belang dat deze stijl van politiek bedrijven niet op nieuwkomers overgedragen wordt en “oud zeer” zodoende levensvatbaar blijft. Juist raadsleden moeten er voor waken niet in geruchtenstromen meegesleept te worden. Het democratisch proces verloopt volgens vastgelegde spelregels waaraan niet te tornen valt.

In principe heeft elke volwassene in Nederland passief en actief kiesrecht. Vrijheid van meningsuiting is een groot recht en binnen door de wet bepaalde grenzen kan ook niemand het recht op een eigen stijl van communiceren ontzegd worden. En iedere gemeenteraad in Nederland heeft het recht om zijn eigen wethouders te benoemen, hoe omstreden die in enkele gevallen ook kunnen zijn bij bepaalde partijen of groepen. Maar de keuze voor een bepaalde wethouder kan wel ingrijpende gevolgen hebben voor hoe het gemeentelijk beleid daarna tot stand komt en besluitvorming daaromheen plaatsvindt.

Was het in retrospectie verstandig van LH om Van Vlaanderen wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling te maken? De rekenkamercommissie kan en mag deze vraag niet beantwoorden. Maar feit lijkt wel dat door Van Vlaanderen geïnitieerde en door hemzelf en anderen aangewakkerde controverses rondom zijn persoon uiteindelijk een vlotte ontwikkeling en realisatie van het Marktplan in de weg stonden.

Daarnaast is aandacht voor het begrip dualisme op zijn plaats. Dualisme is een politicologisch en staatkundig begrip, waarmee men de taakverdeling tussen bestuur en volksvertegenwoordigers wil aanduiden. Het bestuur is er om te besturen, en de volksvertegenwoordigers zijn er om het bestuur te controleren. In een duaal stelsel zijn deze taken strikt gescheiden. Idealiter hoort daarbij dat de gemeenteraad, ook de coalitiepartijen, zich kritisch en onafhankelijk opstellen jegens het college.

De Wet dualisering gemeentebestuur (2002) was bedoeld als methode om de politiek opener te maken, transparanter en daarmee aantrekkelijker. De kritiek op niet-dualistische besluitvorming is dat wethouders vooraf hun voorstellen afstemmen met raadsleden, in de beruchte achterkamertjes, waardoor het openbare debat in de gemeenteraad weinig betekenis meer zou hebben. Sommigen vinden dat het dualisme wordt beknot door coalitieakkoorden en loyaliteit ten opzichte van de coalitiepartners en “eigen” wethouders.

Dat laatste lijkt in ieder geval in de aanloop naar de raadsvergadering van 21 december 2016 het geval te zijn geweest. In eerste instantie was de fractie van de PvdA van mening, op inhoudelijke en principiële gronden, dat het in het belang van Haaksbergen was dat zowel het plan van Nordwick als het plan van Roerink volledig bij de besluitvorming op 21 december 2016 betrokken zouden worden. Door de oppositiefracties te steunen had de fractie het college kunnen motiveren tot een oplossing te komen die op meer draagvlak binnen de raad en onder de inwoners kon rekenen. Maar uiteindelijk durfde de PvdA-fractie haar volkomen legitieme dualistische opstelling niet te handhaven.

Wil gemeentelijke politiek opener en transparanter worden, en tot beleid leiden dat meer effectief, meer efficiënt en meer legitiem blijkt, dan moet de raad het college meer durven controleren en waar nodig, los van politieke belangen, ook durven corrigeren.

Hoe nu verder?

In 2012 heeft het gemeentebestuur de strategische keuze gemaakt het Marktplan niet meer zelf te willen ontwikkelen, maar dat aan marktpartijen over te laten. Aan die keuze zou niet getornd moeten worden. De benodigde bestemmingsplannen leken daarvoor te zijn vastgesteld, een geschikte marktpartij voor de daadwerkelijke realisatie leek te zijn gevonden, en de benodigde grond werd inmiddels tegen een marktconform tarief beschikbaar gesteld. De te realiseren woningen pasten binnen de huidige woonvisie, de financiële ruimte en waren 'ladderproof'. Er lag een getekende koopovereenkomst met Nordwick. Daarmee leek aan de meeste voorwaarden te zijn voldaan om het Marktplan te kunnen realiseren.

Maar inmiddels zijn er opnieuw juridische hobbels op de weg gekomen: waren dat enige jaren geleden de procedures die bij de Europese Commissie inzake mogelijk ongeoorloofde staatsteun aangespannen werden, nu is het de uitspraak van de Raad van State van 17 oktober 2018. Een deel van de selectieprocedure voor een ontwikkelaar van de marktplannen dient opnieuw verricht te worden. Doordat Roerink door de Raad van State in het gelijk gesteld werd, mogen nog meer en grotere vertragingen in het realiseren van het Marktplan verwacht worden.

Ook loopt er nog een rechtszaak van Nywerv tegen de gemeente Haaksbergen. Onduidelijk is zodoende welke partijen nu uiteindelijk de invulling van Molenstraat 1 en het Marktplan daadwerkelijk mogen realiseren, en wanneer.

Het is zaak het door Roerink op 16 december 2016 ingediende plan in ieder geval integraal op zijn merites te beoordelen en van een goed onderbouwd eindoordeel te voorzien. Daarnaast zou het verstandig zijn wanneer de "meetlat" waarmee de ingediende plannen oorspronkelijk beoordeeld werden nog eens kritisch bekeken wordt, niet alleen door het college maar vooral ook door de raad: op welke criteria werd er eigenlijk "gescoord", ontbreken er criteria, welke weging werd er tussen verschillende criteria aangebracht en op basis van welke argumenten, zijn de toegewezen "kleuren" bij nader inzien wel in overeenstemming met de aangeleverde gegevens? Zou men "met de kennis van nu" tot een identieke afweging en beoordeling van de ingediende plannen komen? Hoe zouden de plannen van Nordwick en Roerink scoren wanneer blijkt dat de "meetlat" eigenlijk aangepast moeten worden?

Zou tot een aangepaste meetlat besloten worden dan moet ook Nordwick de kans krijgen een aangepast plan in te dienen. Ook zou bij de uiteindelijke keuze een veruit grotere rol weggelegd moeten zijn voor de mening en de wensen van de bewoners van Haaksbergen. Daarbij doet zich de kans voor alsnog tot een geactualiseerde afweging tussen de voor- en nadelen van de twee varianten voor Haaksbergen te komen.

Bezien moet nog worden of Nordwick daarmee genoeg neemt en niet ook de gang naar de rechter maakt.

Voorzichtige schattingen gaan uit van een vertraging van nog eens minimaal een jaar.

9. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

9.1 Samenvatting

De gang van zaken rondom het Marktplan tot eind 2012 werd gedetailleerd beschreven in het onderzoek “Het Centrum Centraal” van de rekenkamercommissie. Daarin werden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. In maart 2013 stemde de raad daarmee in. Daarbij werd vanuit de raad de suggestie gedaan na een paar jaar te onderzoeken wat er met die aanbevelingen is gedaan.

Het is nu najaar 2018, ruim vijf jaar later. Tijd om te onderzoeken wat er na de vaststelling van het oorspronkelijke onderzoeksrapport is gebeurd en wat er van de aanbevelingen terecht is gekomen. Want het ‘gat in de markt’ is nog steeds niet gevuld.

De rekenkamercommissie heeft geprobeerd de gang van zaken rondom het Marktplan sinds eind 2012 in een vervolgrapport in beeld te brengen.

Dat vervolgrapport valt in twee delen uiteen. In het eerste deel werd onderzocht wat er van de aanbevelingen uit “het Centraal Centraal” in de afgelopen ruim 4 jaar terecht is gekomen. De vraag “hoe kon het zo misgaan?” werd daarbij opnieuw geformuleerd.

De onderzoeksvraag van het eerste deel van het onderzoek luidt nu:

In hoeverre zijn de aanbevelingen uit het onderzoek “Het Centrum Centraal”(2013) in praktijk gebracht?

De onderzoeksvragen van het tweede deel van het onderzoek luiden nu:

1. *Hoe is het beleidsproces inzake het Marktplan in de periode 2012-2017 verlopen en wat speelde daarbij met name in de trajecten met Lidl, Roerink en Nordwick?*
2. *Wat speelde er financieel?*
3. *Wat speelde er juridisch?*
4. *Wat speelde er communicatief en informatief?*
5. *Wat is er voor nodig om nu tot daadwerkelijke realisatie van het Marktplan te komen?*

Is er lering getrokken uit het eerste onderzoek?

De conclusie luidt: Soms wel, soms niet. Beslissingen hangen nog steeds nauw samen met de politieke kleur van het college. En de kleur van het college beïnvloedt weer de reacties vanuit de raad. Collegepartijen hebben immers de neiging besluiten vanuit het college te steunen terwijl oppositiepartijen dat vaak juist niet doen. “Zo zit de politiek nu eenmaal in elkaar”, verzucht u misschien. Maar een consequent ingezet en doorgevoerd beleid, dat minder beïnvloed wordt door de politieke kleur van een college is meestal goedkoper voor een gemeente.

Ambtelijk is men, mede door de ervaringen uit het verleden, wijzer en voorzichtiger geworden. Maar het is nog steeds zo dat het Marktplan ‘erbij wordt gedaan’ naast de andere werkzaamheden, en dat men met onderzoeken van derden draagvlak zoekt voor de planvorming. Kennis lijkt wel degelijk aanwezig te zijn.

Om aan de slag te kunnen gaan met de onderzoeksvragen in deel 2 is als bijlage 1 een feitenrelaas over de periode 2012-2018 opgenomen, alsmede een korte samenvatting over de periode daarvoor. Daarin staan alle relevante besluiten, brieven en verslagen opgenomen, alsmede de belangrijkste mediaberichten.

Met behulp van dit feitenrelaas, overige relevante stukken en de informatie uit de afgenomen interviews met de betrokkenen werden de vragen in deel 2 van het onderzoek beantwoord en conclusies getrokken.

Wat komt er uit het onderzoek naar boven?

Algemeen

Het dossier Marktplan domineert inmiddels al meer dan twintig jaar de politieke agenda van de gemeente Haaksbergen. De gemeente Haaksbergen liet in 2012 de ambitie het Marktplan (grotendeels) zelf te willen ontwikkelen los en liet dat in plaats daarvan door projectontwikkelaars doen. Men accepteerde dat er minder sturend opgetreden kon worden, ook niet met financiële prikkels.

De gemeente besloot alleen nog maar voorwaardenscheppend bezig te zijn: het vaststellen van (gewijzigde) bestemmingsplannen, het kiezen van een ontwikkelaar en het verkopen van de benodigde grond tegen een marktconform tarief. Dit past overigens ook in de verder beoogde transitie van Haaksbergen naar een regiegemeente.

Het zoeken naar partijen die het Marktplan willen ontwikkelen werd stapsgewijs aangepakt. Daarin was men in eerste instantie consistent: eerst werden kandidaten voor de variant met supermarkt gezocht en toen dat niet lukte, werd geopteerd voor de variant zonder supermarkt. Daarbij werd steeds “behoudend” begroot.

Gaandeweg het proces werd de consistente beleidslijn echter losgelaten: men begon regelmatig van voorkeur voor het realiseren van variant 1 of variant 2 te wisselen: dan weer werd ingezet op de ene dan weer op de andere variant. Waar deze wisseling van perspectief vanuit het zicht van het college in eerste instantie vrijwel zuiver door economische omstandigheden en financiële argumenten veroorzaakt werd, ontstonden gaande dit proces binnen de raad, onder inwoners en ondernemers van Haaksbergen twee kampen met elk hun eigen ook niet-financiële argumenten om een bepaalde variant juist wel of niet gerealiseerd te willen zien. Daarbij werd nagelaten in later jaren de voor- en nadelen van beide varianten nog eens goed integraal tegen elkaar af te wegen en daarbij alle belanghebbenden ook daadwerkelijk te betrekken.

Het college heeft geprobeerd haar keuzes in het proces te objectiveren door onder andere met de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal”, het beeldkwaliteitsplan en financiële criteria een soort leidraad samen te stellen waarmee de verschillende biedingen voor de twee varianten vergeleken konden worden. Maar juist die leidraad bood gaandeweg het proces onvoldoende houvast.

De biedingen betroffen zowel variant 1 als variant 2, en konden daardoor feitelijk onderling niet alleen op de kwantitatieve componenten van de drie hoofdcriteria vergeleken worden.

De gebruikte “meetlat” was voor de kwalitatieve afweging onvoldoende geschikt.

Hoewel die afweging feitelijk al in een eerder stadium in 2011 gemaakt werd en toen ten gunste van variant 1 uitgevallen was, had het voor de hand gelegen wanneer dezelfde afweging onder andere omstandigheden en in meer gepolariseerde verhoudingen in 2016 opnieuw door raad en college gemaakt had kunnen worden. Het college was daartoe echter niet bereid.

Financieel

In de periode tot 2011 heeft de ontwikkeling van het Marktplan de gemeente Haaksbergen minimaal € 4.700.000 gekost. In de periode 2012-2017 heeft het Marktplan de gemeente aan

niet terug te verdienen plankosten, interne uren en gedeerde rente nog eens € 2.100.000 extra gekost. Dit bedrag komt boven op de € 4.700.000 uit de periode tot en met 2011. Dat wil zeggen dat de voorbereidingskosten zijn opgelopen tot in totaal (minimaal) € 6.800.000. Ieder jaar dat het project doorloopt, kost dit extra tijd en geld, het laatste ongeveer € 50.000 op jaarbasis.¹²

De plannen Nordwick en Roerink (het plan van Roerink was dat van mei 2016, niet dat van december 2016) werden aan de hand van een zogenaamd ambtelijk kleurenschema met diverse criteria voor de realisatie beoordeeld.

Dat ambtelijke kleurenschema ter beoordeling van de plannen is weliswaar correct opgesteld en zo goed mogelijk toegepast, maar bevat onderdelen waarover feitelijk geen zuiver oordeel gegeven kon worden omdat de plannen die ermee beoordeeld moesten worden onderling teveel van elkaar verschilden en zodoende slecht vergelijkbaar waren. Mogelijk is het daardoor dat af en toe de kleur die aan een bepaald onderdeel van een bieding toegekend werd ook wat discutabel is.

De enige manier om tot een beter vergelijk te kunnen komen zou zijn geweest door aan de verschillende criteria uit het zogenaamde ambtelijke "kleurenschema" een extra wegingsfactor toe te kennen, waardoor aan het realiseren van het ene criterium uit het pakket van eisen meer waarde of gewicht gegeven kon worden dan aan het realiseren van een ander. Het bepalen van de verschillende wegingsfactoren had vanuit de politiek ingevuld moeten worden. Dat is niet gebeurd.

Hoewel er een soort financiële onderbouwing voor aangeleverd werd, is het moeilijk zonder meer te concluderen dat de keuze voor het plan Nordwick de gemeente € 750.000 extra gaat kosten vergeleken met het tweede plan Roerink. Daarvoor zijn de twee verschillende plannen onderling te slecht te vergelijken en is er onvoldoende duidelijkheid over de uitgangspunten voor de berekeningen.

Juridisch

Een deel van de informatie over de onderhandelingen met de verschillende ontwikkelaars werd door het college niet openbaar met de raad gedeeld, maar alleen onder oplegging van geheimhouding ter inzage gelegd. Sommige raadsleden meenden dat er teveel stukken op deze wijze ter inzage werden gelegd en zij daardoor in hun toezichthoudende taken beperkt werden.

Het college maakte echter legitiem van onder andere artikel 10 lid 2 sub b van de Wob gebruik: er werden door verschillende partijen biedingen voor het Marktplan ingediend. Al deze partijen hadden hierbij (schriftelijk dan wel mondeling) aangegeven dat hun bieding niet zonder toestemming openbaar gemaakt mocht worden. Het college had er zelf ook alle belang bij dat in de onderhandelingen met geïnteresseerde partijen haar (financiële) onderhandelingsruimte niet te vroeg te transparant werd, omdat stukken waarin bedragen en/of voorwaarden genoemd werden in het openbaar met de raad gedeeld moesten worden.

Het verstrekken van informatie mag (tijdelijk) achterwege blijven voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Gezien de complexiteit van de onderhandelingen en de duur van het proces zijn stukken terecht onder embargo gehouden. Er zijn geen aanwijzingen dat de raad door die

¹² Jaarverslag 2017 gemeente Haaksbergen

geheimhouding ernstig in haar controlerende taak belemmerd is: inzage bleef mogelijk. De meeste stukken zijn bovendien later alsnog openbaar gemaakt.

Er vonden in de onderzochte periode een drietal juridische procedures plaats, twee daarvan hebben tot een uitspraak van de Raad van State geleid, een derde bevindt zich nog in de voorbereidende fase. De procedure van maart 2016 leidde door een niet-ontvankelijk verklaring niet tot enige wijziging in het beleid. De uitspraak van de Raad van State van oktober 2018 daarentegen heeft ingrijpende gevolgen voor het verdere verloop van de invulling van de marktplannen.

Politiek en communicatief

Het college dacht vanaf 2012 het besluitvormingsproces over het Marktplan vereenvoudigd te hebben door zich op de planvorming te concentreren. De criteria voor de invulling van het Marktplan werden in een soort kleurenschema geobjectiveerd en de uitvoering werd aan derden overgelaten. Dat leek aanvankelijk te werken. Later kreeg de besluitvorming meer en meer een negatieve politieke lading.

De betrokken ambtenaren hebben steeds loyaal gehandeld jegens het college dat op dat moment politiek verantwoordelijk was, ongeacht de samenstelling ervan. Zij hebben getracht de te maken keuzes objectief te onderbouwen, zoals door middel van een kleurenschema, en dat ook aan het college gecommuniceerd. Gelet op de moeizame politieke situatie hebben zij voorzichtig gehandeld en in cruciale fases steeds hulp van externe deskundigen ingeroepen.

De samenstelling van het college en de onderlinge verhoudingen daarbinnen lijken minder dan gesuggereerd van invloed te zijn geweest op de manier waarop geprobeerd werd het Marktplan gerealiseerd te krijgen. Economische argumenten lijken een veruit grotere rol te hebben gespeeld.

Uit niets blijkt dat Van Vlaanderen het realiseren van variant 1 van het Marktplan bewust tegengewerkt zou hebben. Nergens blijkt dat hij daarvoor van de overige collegeleden de ruimte zou hebben gekregen.

De persoonlijke problemen waarmee wethouder Prent in 2017 kampte waren niet of nauwelijks van invloed op haar functioneren, totdat zij zelf in november 2017 met ziekteverlof ging. Uit niets blijkt dat er door Van Vlaanderen oneigenlijk gebruik gemaakt zou zijn van de mogelijke kwetsbaarheid van Prent om een zwaardere stempel te drukken op de gezamenlijke besluitvorming van beide wethouders.

Hoewel dat wel gesuggereerd wordt zijn er geen concrete aanwijzingen dat er relevante stukken door het college werden achtergehouden, niet in Decos zouden zijn opgenomen en zelfs niet onder geheimhouding ter inzage zouden zijn gelegd. Er zijn geen bewijzen van integriteitsschendingen. Er is veel rook, maar er kan geen vuur aangetoond worden.

Hoewel door sommigen anders gesuggereerd wordt, zijn er geen concrete aanwijzingen dat familieclans en/of specifieke vriendschappen en de rol van de media een directe rol hebben gespeeld bij de gemaakte keuzes rondom het Marktplan.

De communicatie van de gemeente naar de inwoners van Haaksbergen over het Marktplan werd met name formeel benaderd en is te summier gebleken. Daardoor konden bepaalde belanghebbenden zonder veel weerwoord hun eigen, vaak eenzijdige, mening over de gang

van zaken rond het Marktplan in de openbaarheid brengen. Dat veroorzaakte onrust onder de inwoners en ondernemers, de suggestie dat zaken niet zuiver gespeeld werden, die als een soort veenbrand in de gemeenschap en onder de besluitvorming bleven sluimeren. De gemeente maakte te weinig gebruik van haar eigen communicatiekanalen om die veenbrand te blussen. Pas nadat de raad daarover op 28 september 2016 een motie aangenomen had, werd er op 7 november 2016 een openbare informatieavond georganiseerd. Tussen motie en informatieavond verliepen nog bijna 7 weken, te lang om de onrust en de geruchten nog adequaat te kunnen pareren en beteugelen.

Het verleden van Van Vlaanderen als raadslid en zijn wijze van communiceren en debatteren als verantwoordelijk wethouder heeft de verhouding tussen raad en college, en daarmee de besluitvorming over het Marktplan negatief beïnvloed. Ook handelden sommige raadsleden rancuneus tegenover Van Vlaanderen.

Het college informeerde de raad, maar minder actief, minder tijdig en minder volledig dan volgens een deel van de raad gewenst zou zijn geweest. Er werden naar de zin van veel raadsleden door het college teveel stukken onder oplegging van geheimhouding ter inzage gelegd. Van het recht op inzage werd in ieder geval door oppositiepartij(en) naar verloop van tijd geen gebruik meer gemaakt, omdat het vermoeden bestond dat er uit de geheime stukken gelekt werd.

Maar de raad zelf handelde ook niet proactief.

Wanneer de PvdA oprecht van mening was dat “er iets te kiezen moest zijn” dan had die partij tegen het collegebesluit inzake het Marktplan met de oppositie mee moeten durven stemmen. Gemeentelijke politiek biedt overigens ook diverse “elegante” manieren om omstreden besluitvorming tijdelijk te vertragen en een harde confrontatie met de “eigen” wethouder(s) te voorkomen. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Het college was ervan overtuigd dat het bod van Nordwick beter was voor Haaksbergen dan het bod van Roerink: het plan van Nordwick paste beter binnen de door de raad zelf gestelde kaders en (financiële) randvoorwaarden en maakte ook anderszins de meeste kans gerealiseerd te worden.

Roerink bracht zijn aangepaste bod ook wel “te elfder ure” uit en riskeerde daarmee van besluitvorming buitengesloten te worden.

Maar na decennia van gefaalde marktplannen zou een paar weken vertraging ook geen substantieel verschil voor het eindresultaat gemaakt hebben en wel veel voor de consternatie. Nu liggen de marktplannen immers ook weer stil.

Na het gedwongen vertrek van wethouder Van Vlaanderen uit het college in februari 2017 ondergaat de besluitvorming rondom het Marktplan geen ingrijpende wijzigingen, omdat de belangrijkste besluiten al voor het aftreden van Van Vlaanderen door college en raad genomen zijn. Wel verandert volgens vele betrokkenen de sfeer zodanig dat een constructievere attitude en daardoor een betere samenwerking ervaren worden, zowel bij het college onderling als tussen college en raad.

9.2. Conclusie

Een rekenkamercommissie doet onderzoek naar de effectiviteit, de efficiency en de legitimiteit van gemeentelijk beleid. Daarbij vormen vragen naar de structuur, cultuur, werkprocessen en communicatie van de gemeentelijke organisatie de leidraad.

Vragen naar de structuur richten zich op de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen de organisatie. Problemen met de structuur hebben in het vervolg van het beleid van het marktplan geen rol van betekenis gespeeld. Hetzelfde geldt voor de kwaliteit van de werkprocessen binnen de organisatie. Des te meer hebben structurele problemen ten aanzien van cultuur en communicatie de realisatie van de marktplannen (weer) in de weg gestaan.

De cultuur van een organisatie geeft inzicht in de gemeenschappelijke waarden en normen en de daaruit voortvloeiende gedragingen van een groep mensen. Het feitelijke gedrag van de organisatieleden geeft een indruk van wat zij kennelijk belangrijk vinden.

Peter van Vlaanderen heeft als raadslid in de raad van Haaksbergen een stijl van communiceren en debatteren geïntroduceerd, die de verhoudingen tussen raadsfracties onderling, en tussen raad en college structureel niet ten goede gekomen is. Het heeft mede tot sterk gepolariseerde verhoudingen geleid. Nadat oppositie en coalitie in 2014 van positie gewisseld waren, oogste hij als wethouder wat hij als raadslid gezaaid had. Waar hij anderen als raadslid onvoldoende ruimte en minimale coulance gunde, werd hem als wethouder door anderen niets gegund. Zoals hij als wethouder zeker na enige tijd onmachtig bleek zijn stijl als raadslid af te leggen en in een andere toon in de raad voldoende draagvlak voor gezamenlijke collegestandpunten te scheppen, zo bleek een deel van de raad onmachtig de ervaren krenkingen van de zijde van Van Vlaanderen ter wille van het belang van Haaksbergen ter zijde te schuiven. In de op het oog en “in het oor” inhoudelijke discussies van de raad met deze wethouder klonk ook steeds “oud zeer” door. Dit is van invloed geweest op de manier waarop over de voortgang van het Marktplan tussen de verschillende betrokkenen gecommuniceerd werd, en hoe informatie gedeeld werd. De raad was onvoldoende proactief en soms zelfs passief wanneer het om informatie aangaande de voortgang van het Marktplan ging. Maar het college deelde ook minder en minder vaak dan mogelijk zou zijn geweest. En nam daarnaast de inwoners en ondernemers van Haaksbergen onvoldoende en te laat in het proces mee. De informatie was niet altijd tijdig of compleet.

Structuur
Cultuur
Werkprocessen
Communicatie en informatie



De conclusie moet derhalve zijn dat het besluitvormingsproces rondom het Marktplan onvoldoende scoort op de criteria effectiviteit, efficiency en legitimiteit.

De effectiviteit is feitelijk (erg) laag gebleken: weliswaar was alles in positie gebracht om met de realisatie van de marktplannen te kunnen beginnen, maar is er nog steeds geen schop de grond ingegaan. Inmiddels dient door een uitspraak van de Raad van State een deel van het selectieproces voor een ontwikkelaar herhaald te worden.

Ook zijn middelen, menskracht en tijd inefficiënt ingezet, ondanks pogingen de verschillende biedingen waar mogelijk objectief vergelijkbaar te maken. Dat dan weer op de ene en dan toch weer op de andere variant werd ingezet, heeft daar ook toe bijgedragen. De voorbereidingskosten zijn opgelopen tot in totaal € 6.700.000 en daar komt ieder jaar ongeveer € 50.000 bij. Daarin zijn niet de meerkosten inbegrepen die de uitspraak van de Raad van State van 17 oktober 2018 met zich meebrengt.

Weliswaar is de overige besluitvorming tot nu toe juridisch grotendeels op orde gebleken en konden er geen integriteitschendingen aangetoond worden, maar de genomen besluiten kunnen onvoldoende op draagvlak in de raad of onder inwoners en ondernemers rekenen. Daarmee scoort ook het aspect legitimiteit matig.

Uit het rapport “Het Centrum Centraal” uit 2012 is door de ambtelijke organisatie aantoonbaar lering getrokken, de meeste aanbevelingen werden gerealiseerd. Maar dat heeft uiteindelijk in de periode 2012-2017 niet tot een effectiever, doelmatiger of rechtmatiger besluitvormingsproces geleid.

9.3. Was alle consternatie en vertraging te voorkomen geweest?

Wanneer het college in december 2016 bereid zou zijn geweest meer tijd vrij te maken om de tweede bieding van Roerink serieus te beoordelen en door te rekenen, had veel consternatie voorkomen kunnen worden. De cijfermatige details en verschillen van de beide plannen hadden inzichtelijker gemaakt en overzichtelijker gepresenteerd kunnen worden, niet alleen aan de raad maar ook aan de inwoners van Haaksbergen. En er was dan ruimte geweest ook ten aanzien van de kwalitatieve aspecten van beide plannen opnieuw tot een afweging te komen en daar de meningen en de wensen van de inwoners mede bij te betrekken. Dat zou tot veruit minder geruchten en insinuaties en tot meer draagvlak voor het uiteindelijk gekozen plan geleid hebben.

Cruciale voorwaarde zou dan wel zijn geweest dat de partijen in de raad bereid en in staat waren geweest, zoals de Wet dualisering gemeentebestuur al sinds 2002 beoogt, voldoende afstand tot en onafhankelijkheid ten opzichte van de “eigen” wethouders te scheppen en te behouden, zodat beide plannen gelijkwaardig beoordeeld hadden kunnen worden op hun duurzame meerwaarde voor Haaksbergen.

En dat sommige betrokkenen hun onderlinge “oud zeer” in ieder geval tijdelijk hadden kunnen parkeren ter wille van het algemeen belang van Haaksbergen dat allen zeggen te dienen.

9.4 Aanbevelingen

Samenvattend concludeert de rekenkamercommissie dat de uitkomsten van het onderzoek naar de besluitvorming rondom het Marktplan vanaf 2012 uiteindelijk vooral aanleiding geven tot aanbevelingen die grotendeels als ‘open deuren’ beschouwd moeten worden. Daarbij heeft de rekenkamercommissie het gevoel zichzelf in de aanbevelingen bij haar onderzoeken gaandeweg vaker te herhalen. Omdat de aanbevelingen uit de diverse onderzoeken wel steeds door de raad herkend en overgenomen werden, zou dit geen negatieve aanwijzing voor de kwaliteit van de gedane aanbevelingen moeten zijn.

Toch is er voldoende aanleiding te onderzoeken of er een vast patroon uit de door de rekenkamercommissie in haar onderzoeken gedane aanbevelingen naar voren komt en wat daarvan eventueel de oorzaken zouden kunnen zijn.

In afwachting daarvan zijn er aan de hand van dit onderzoek toch enige aanbevelingen geformuleerd.

Wat zijn de algemene aanbevelingen?

Zoek bij een groot project als het Marktplan in een zo vroeg mogelijk stadium aansluiting met de inwoners en de ondernemers. Betrek hen eerder bij de planvorming (zie ook het onderzoek van de rekenkamercommissie over burgerparticipatie)¹³. Niet alleen zenden, maar ook willen ontvangen. Vergroting van het draagvlak bij de inwoners betekent vrijwel zeker ook een breder politiek draagvlak. En minder langdurige en ingrijpende besluitvormingsprocessen, minder juridische claims. En dus ook lagere kosten. “Een gemeente heeft inwoners, geen burgers. Burgers haal je bij de McDonalds”.¹⁴

- Zorg ervoor dat biedingen duidelijk en goed vergelijkbaar zijn, maak vooral ook de verschillende criteria en hoe zij gewogen zijn transparant. Maak het ook inzichtelijk wanneer biedingen feitelijk niet goed te vergelijken zijn. Handhaaf deadlines. Houd stukken niet langer onder embargo dan strikt noodzakelijk is.
- Houd niet alleen rekening met de kosten en baten van een project zelf, maar ook met de risico's en kosten op langere termijn. Houd goed in beeld wat van de betrokken partijen en wat van de gemeente zelf mag worden verwacht. Hanteer dit consequent voor alle aanbieders.
- Houd de publieke communicatielijnen open: neem daarin als college zelf tijdig het voortouw en houd daarin zelf de regie, laat dit niet (te lang) alleen aan pers, social media en de “grote trom” over.

En wat zijn de specifieke aanbevelingen voor Haaksbergen?

“Wij zijn toch op de wereld om mekaar, om mekaar, te hellepe nieuwear?!”¹⁵

- Houd als raad de politieke communicatielijnen open: naar de coalitie, maar zeker ook naar de oppositie. Gun elkaar een politiek succes(je). Durf bovenal als raad meer dualistisch op te treden. Uiteindelijk gaat het er immers om dat er in het duurzame belang van heel Haaksbergen gehandeld kan worden.
- Beperk als fractie zelf het aantal termijnen waarop een persoon een functie als gemeenteraads- of collegelid mag vervullen. Daardoor kunnen bepaalde negatieve cultuurdragers niet tot in einde van (hun) dagen hun stempel op de cultuur binnen een bepaalde fractie blijven drukken. Opdat er gemakkelijker weerstand kan worden geboden aan de verleiding steeds maar weer oude rekeningen te vereffenen en “oud zeer” eindelijk ook eens echt “oud” zeer kan worden.
- Probeer als raad niet onderdeel of katalysator te worden van geruchtenstromen.
- Neem het “lekken” van stukken serieuzer, zoek naar de schuldigen, zorg voor sancties. Dit raakt aan de kwaliteit van het democratisch proces.

¹³ “De burger betrokken? Burgerparticipatie in Haaksbergen”, mei 2009

¹⁴ Vrij geciteerd naar een SP-raadslid uit Leerdam

¹⁵ Het Schaap met de Vijf Poten: Annie M.G. Schmid

- Overweeg als raad in een vergelijkbare situatie (langdurig, politiek ingewikkeld, financieel ingrijpend, waardoor besluitvorming moeizaam tot stand komt) een vorm van “mediation” waarvan het eindresultaat in ieder geval een (aangescherpt) huishoudelijk reglement zou moeten zijn: hoe gaan we in deze gemeenteraad, verbaal en anderszins, met elkaar, met “onze” ambtenaren en met “ons” college om?

Een scherpe uitwisseling van mening en opvattingen, mits met draagkrachtige argumenten onderbouwd, ligt aan de basis van elk werkelijk democratisch proces. Felle discussies, mits inhoudelijk, moeten altijd mogelijk zijn. Maar een constructieve sfeer en discussie in een verhoudingsgewijs veilige omgeving leiden uiteindelijk wel tot veruit betere besluitvorming.

Literatuurlijst/lijst van interviews

Begrotingen, jaarrekeningen en tussentijdse rapportages 2012-2018 gemeente Haaksbergen

“Het Centrum Centraal”, rekenkamercommissie Haaksbergen, 2013

haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal”, Droogh Trommelen en Partners, 2011

Lijst van geïnterviewden:

Gerrit-Jan Kok	burgemeester gemeente Haaksbergen
Oud-wethouders	
Marcel Diepenmaat	oud-wethouder gemeente Haaksbergen
Peter van Vlaanderen ¹⁶	oud-wethouder gemeente Haaksbergen
Ellen Prent	oud-wethouder gemeente Haaksbergen
Raadseleden	
Anja Kats en Jan Hesselink	raadsleden LH
Wim Briggeman en Bart Woortman	raadsleden VVD
Jeffrey Rouwenhorst	raadslid DAP
Joep Oude Groen	raadslid GGH
Harry Belshof en Gert Jan Vonkeman	raadsleden D66
Patrick ten Voorde	raadslid CDA
Wim Oltwater	raadslid PvdA
Ambtenaren:	
Gerlo van der Wens en Marit Metternich	
Externen:	
Ben Roerink	projectontwikkelaar
Bart Kienhuis en Rene Evers (Nordwick)	projectontwikkelaar

¹⁶ De heer Van Vlaanderen en de rekenkamercommissie hebben geen overeenstemming kunnen bereiken over het gespreksverslag. Daarom is dit verslag buiten het onderzoek gelaten en is er niet uit geciteerd.

Bijlage 1: Tijdslijn Marktplan

1. Beknopte samenvatting periode 1989- 2011

Wat gebeurde er ook al weer met het Marktplan- periode 1989-2011?

Er worden zes fasen in deze onderzoeksperiode van twintig jaar onderscheiden.

Fase 1: 1992-maart 1998

Herinrichting centrum Haaksbergen, met onder meer Wilma.

25-03-1989		Er liggen plannen om het eigendom van de Hema en de Twentsche Courant over te nemen voor de ontwikkeling van het centrum.
Juni 1992		Een meedenkgroep is gevraagd te onderzoeken op welke wijze gekomen kan worden tot een aantrekkelijk koopcentrum met een multifunctioneel karakter. Het centrum dient door de diverse doelgroepen verkeersveilig, bereikbaar en toegankelijk te zijn. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de vastgestelde Structuurvisie Haaksbergen-Centrum en de financiële randvoorwaarde: maximaal een miljoen gulden.
25.08.1993	raad	Raadsbesluit vaststelling plan herinrichting centrum De raad besluit in te stemmen met het voorstel tot herinrichting van het centrum, de bijbehorende verkeersbesluiten te nemen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van een miljoen gulden.
01.06.1994	raad	Herinrichting Centrum De inrichting van de eerste fase heeft geleerd dat de begroting moet worden bijgesteld. Daarop besluit de raad 192.000 gulden extra beschikbaar te stellen voor de herinrichting.
10.09.1996	raad	Instemmen met herinrichtingsmaatregelen Er worden diverse verkeersmaatregelen genomen. Extra kosten worden betaald uit de opbrengst van de invoering van het betaald parkeren.

Fase 2: maart 1998-2000

De periode van de intentieovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen, RaVg en de Haaksbergse Bouwcombinatie (HBC).

25.03.1998	college	Intentieovereenkomst tussen Rabo Vastgoed BV, de Haaksbergse Bouwcombinatie en de gemeente In de overeenkomst wordt het volgende vastgelegd: Partijen ontwikkelen een nieuw plan voor het gebied tussen Markt en Hibbertsstraat en het gebied Pathoni, Markt en Kuipers; Partijen nemen alle eigen kosten tijdens de ontwikkeling/fase 1 en 2 voor eigen rekening.
24.08.1998		Verslag stuurgroep Centrum Gesproken wordt over een tekort van 5.000.000 gulden in fase 1. Daar kan hooguit 1.500.000 vanaf gekregen worden. De burgemeester oppert kosten door te schuiven naar verdere

ontwikkelingen. Vooralsnog gaat de werkgroep met zijn werkzaamheden door. Vanuit de gemeente wordt de mogelijkheid geopperd de panden die in bezit zijn van de gemeente door te verkopen aan Centrum Haaksbergen BV. De gemeente betaalt de infrastructuur, Centrum Haaksbergen BV ontwikkelt het plan. Bij een tekort kan gesproken worden over een bijdrage van de gemeente.

- 22.09.1998 college Financiële onderbouwing plannen 1e fase ontwikkeling centrum**
 Besloten is na afloop van de raadsvergadering de gemeenteraad te informeren over de voortgang van de drie projecten, waarbij een financiële samenvatting wordt gegeven. De totale verwervingskosten bedragen 11.370.000 gulden, het netto tekort op de grondexploitatie is 1.900.000 gulden, die uit diverse potten kan worden gedekt.
- Fase 3: 2000-2002**
 SOK gemeente Haaksbergen, RaVg en CH.
- 24.11.1999 raad SOK**
 De raad besluit een SOK aan te gaan met Centrum Haaksbergen BV en Rabo Vastgoed BV, een overeenkomst aan te gaan voor aankoop van binnen het MPP gelegen gronden en panden, overeenkomstig de SOK tot verkoop over te gaan van de bouwrijpe percelen gelegen binnen het MPP en een bijdrage beschikbaar te stellen van maximaal 7,2 miljoen gulden, waarvan 1 miljoen van de provincie komt.
- 07.03.2000 Antwoord op schriftelijke vragen D66 kamerlid F. Ravestein**
 Antwoord van minister Remkes. Uit onderzoek van de Provincie Overijssel blijkt dat de gemeente Haaksbergen stads- en dorpsvernieuwingmiddelen niet aanwendt als exploitatiebijdragen voor de bouwplannen van een projectontwikkelaarscombinatie voor het MPP, maar conform de voorwaarden in de provinciale beschikking rechtmatig aanwendt voor de herinrichting van de openbare ruimte.
- 14.11.2000 Nadere uitwerking gemeentelijke bijdrage MPP**
 Nadere uitwerking raadsbesluit 24.11.99 (in gulden):
- | | |
|---|-----------|
| Parkeerplaats naast ING bank Hibbertsstraat | 0 |
| Woning Van der Kuil Hibbertsstraat | 500.000 |
| Tuin Pancratiusparochie | 320.000 |
| Doorbraak Markt-Hibbertsstraat | 3.480.000 |
| Markt Pathoni/Kuiper/Ten Asbroek | 2.900.000 |
| Naast wereldwinkel | 0 |
- 20.03.2001 college Besluit planning en financiële opzet herinrichting centrum**
 Uit de financiële overzichten blijkt dat er nog de nodige financiële onzekerheden in de exploitatie zitten. Daarom besluit het college in te stemmen met de planning en het beeldkwaliteitsplan herinrichting centrum Haaksbergen, maar de uitvoering vanaf 2002 en volgende jaren is afhankelijk van de nadere beschikbaarstelling van middelen. Ingestemd wordt

met de besteding van 350.000 gulden in 2001 voor de reconstructie van de Spoorstraat en de Blankenburg.

08.05.2001 college

Ontwerpbestemmingsplan MPP

Advies van de commissie VOP en vooroverleg met diverse instanties een inspraakprocedure te starten. In hoofdzaak gaat het om het realiseren van een doorsteek van de markt naar de Hibbertsstraat, 2200 m2 commerciële ruimte, 56 appartementen, een parkeerkelder voor 81 parkeerplaatsen en 35 parkeerplaatsen op een terrein achter de winkels aan de Molenstraat.

Kosten van verwerving	9.807 (x 1000 gulden)
Kosten bouwrijp maken	1.513
Bijdrage aan marktpartijen	7.200
Opbrengst verkoop gronden	11.320
Bijdrage provincie	1.000
Reserve grondbedrijf	6.200

25.09.2002 raad

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan MPP

Wordt met 12 stemmen voor en 4 tegen vastgesteld. De raad besluit het plan zodanig aan te passen dat de gemeentelijke bijdrage voor het plandeel wordt verminderd met € 283.424 doordat het pand Markt 13 niet behoeft te worden verworven.

Fase 4: 2002-2005

De ontwikkelingen met betrekking tot al dan niet ontoelaatbare staatssteun en de uitspraak van de EC in Brussel.

02.10.2002

Brief LH aan min BZK

De raad heeft op 24 november 1999 besloten een bijdrage van 7.200.000 gulden te verlenen aan een bouwcombinatie om een exploitatietekort op te heffen. In het verleden zijn andere projectontwikkelaars afgehaakt vanwege mogelijke exploitatietekorten. De bouwcombinatie als genoemd komt als enige in aanmerking. LH beschouwt dit als ontoelaatbare staatssteun.

09.07.2003

Brief gemeente aan CH BV

B&W schrijven dat uitvoering van de op 14 november 2000 gesloten overeenkomst niet mogelijk is in verband met ongeoorloofde staatssteun. Aan de hand van taxaties is uitgerekend dat het voor de EC acceptabele tekort € 1.100.000 lager ligt. De gemeente vraagt CH BV om met dit gewijzigde aanbod in te stemmen.

15.10.2003

Brief gemeente aan CH BV

Het college geeft aan nog altijd onverkort uitvoering te geven aan de op 14 november 2000 gesloten overeenkomst, als CH BV schriftelijk verklaart bereid te zijn het risico van een mogelijke terugvordering van de gemeentelijke bijdrage voor zijn rekening te nemen, mocht sprake zijn van staatssteun. Van CH BV wordt uiteraard ook een onverkorte uitvoering van de overeenkomst verwacht. De overeenkomst dient te worden gemeld aan de Europese Commissie. Daarom ontstaat nu een standstill situatie.

11.11.2003 college Besluit stand van zaken MPP
Het college besluit vast te houden aan de SOK, dit via het coördinatiepunt bij de EC te melden, de voorbereidingen voor de afgifte van bouwvergunningen ter hand te nemen, geen stappen te nemen die in strijd zijn met wet- en regelgeving en te wachten tot de EC een positief besluit heeft genomen en CH BV, Rabo Vastgoed BV en het ministerie van BZK in te lichten.

20.04.2006 GemeenteNieuws
Samenwerking niet in strijd met Europese regels.
De Europese Commissie heeft zich op 4 april uitgesproken over de zogeheten staatssteunkwestie rond het Marktpassageplan in Haaksbergen. Het ging daarbij om de vraag of de overheidsbijdrage, zoals die in de voorgenomen samenwerking tussen gemeente en Centrum Haaksbergen BV was vastgelegd, in strijd zou zijn met de Europese regelgeving. De commissaris oordeelt dat de in de samenwerking vastgelegde steunmaatregelen geoorloofd zijn. Een uitzondering wordt gemaakt voor de gedeeltelijke terugbetaling door de projectontwikkelaars indien sprake zou zijn van minder verlies dan begroot.

Fase 5: 2006-januari 2008

Intentieovereenkomst 2006 tussen de gemeente Haaksbergen en RaVg en het raadsbesluit van januari 2008 waarin het Masterplan wordt vastgesteld.

23.11.2005 Brief Rabo Vastgoed aan college
Maandenlang overleg heeft ertoe geleid dat Rabo Vastgoed van CH BV alle rechten en verplichtingen overneemt die uit de SOK voortvloeien. De gemeente wordt gevraagd hiermee in te stemmen.

03.01.2006 college
Het college stemt ermee in om de raad in februari 2006 een intentieovereenkomst voor te leggen tot samenwerking met Rabo Vastgoed BV en stemt ermee in de plannen en de definitieve SOK in nauw overleg met Rabo Vastgoed verder uit te werken.

25.04.2006 Vertrouwelijk B&W besluit grondexploitatie MPP per 01.01.06
College neemt kennis van grondexploitatie met negatief saldo (contant gemaakt) van € 4.800.000

Verwerving	6.139 (x 1000)
Milieuvoorzieningen	133
Sloopkosten	600
Bouwrijp maken	1.952
Woonrijp maken	2.251
Groenvoorziening	348
Plankosten	2.323
Fondsen	25
Ov. kosten	177
Risicobuffer	500
Saldo prijsstijging	661
Rentekosten	1.307

Opbrengst woningbouw	2.467
Opbrengst niet-woningen	7.169

05.06.2006 college

Haalbaarheidsanalyse Studie Marktpromenadeplan Haaksbergen

Voorstel:

1. In te stemmen met de haalbaarheidsanalyse (inhoudelijk en financieel);
2. hoofdpunten samenwerking Gemeente en Rabo Vastgoed b.v. d.d. 14 juni 2006 vast te stellen;
3. studie Marktpassageplan Haaksbergen in Masterplan Marktpassageplan Haaksbergen, waarbij rekening wordt gehouden met de resultaten uit de haalbaarheidsanalyse uit te werken;
4. definitieve exploitatieopzet als onderdeel van het Masterplan op te stellen;
5. hoofdpunten samenwerking Gemeente en Rabo Vastgoed b.v. in een concept samenwerkingsovereenkomst uit te werken.

18.08.2006

Memo Rabo Vastgoed aan college Haaksbergen

Rabo Vastgoed BV is buitengewoon teleurgesteld over het voorlopige besluit dat het college op 18 juli heeft genomen. Daarin is de gemeentelijke bijdrage gemaximeerd op € 2.750.000 en worden de gemaakte historische kosten van 600.000 niet worden afgeboekt. Dat zou in schril contrast staan met de bereidheid van Rabo Vastgoed en Lucht & Licht om de gemaakte historische kosten wel af te boeken.

Het genomen voorlopige besluit komt ook niet overeen met eerder gemaakte afspraken:

- intentieovereenkomst MPP, getekend 13 en 19 april
 - samenwerkingsovereenkomst MPP van 14 november 2000
- Uit de laatste blijkt dat de gemeente het bouwrijp maken en de aanlegkosten van de infrastructuur evenals de voorbereidingskosten volledig voor haar rekening zou nemen. Rabo Vastgoed berekent dat een bedrag van ruim € 2.100.000 voor rekening van de gemeente komt en buiten de grondexploitatie moet worden gehouden.

Volgens Rabo Vastgoed wettigt het nieuwe MPP een hogere bijdrage dan de vastgestelde € 2.750.000. Realisatie van de resterende werken vergt €1.250.000. Dat kan grotendeels worden gedekt door het uit de grondexploitatie houden van de kosten van aanleg van infrastructuur (1.040.000).

11.09.2006

Memo afspraken fin haalbaarheid MPP te Haaksbergen

Memo van Rabo Vastgoed: B&W en Rabo Vastgoed zijn volgende overeengekomen t.b.v. haalbaarheid project:

- Rabo Vastgoed brengt geen historische kosten ten laste van de grondexploitatie brengen;
- Rabo Vastgoed is bereid de voorcalculatorische winst te verminderen van € 1.496.000 ex BTW naar € 217.000 ex BTW;
- Rabo Vastgoed zal zich inspannen om de berekende voorcalculatorische grondopbrengst met € 2.300.000 te verhogen naar € 8.100.000;

- Wanneer Rabo Vastgoed genoemde grondopbrengst van € 8.100.000 kan realiseren en zich hiertoe garant stelt, is de grondexploitatie voor rekening en risico van de gemeente;
- Rabo Vastgoed gaat niet eerder tot realisatie van het project over dan nadat een substantieel deel van het commercieel vastgoed is gecontracteerd.

02.01.2008 college

Besluit

1. In te stemmen met:
 - a. het aangepaste Masterplan Marktpromenade;
 - b. het intrekken van het restantkrediet ad € 5.399.524 en het verstrekken van een nieuw krediet voor de totale kosten van het Marktpromenadeplan van € 7.210.000;
 - c. flankerend beleid d.d. 12 december 2007;
 - d. ontwerp openbare ruimte centrum Haaksbergen, toelichting en notitie ten behoeve van kostenberekening, december 2007;
 - e. de samenwerking-, ontwikkeling- en realisatieovereenkomst d.14 december 2007 exclusief bijlagen;
 - f. de coördinatieovereenkomst d.d. 12 december 2007 exclusief bijlagen.

09.01.2008 TCT

Kosten gemeente MPP: € 7.200.000

De realisatie van het MPP gaat € 7.200.000 kosten. De raad krijgt het voorstel daarvoor een nieuw krediet beschikbaar te stellen. Tegelijk daarmee wil het college het oude krediet van € 5.400.000 schrappen.

Advies, verwerving, sloop en bouwrijp maken kost 2.650.000, de infrastructuur 3.300.000, aanpassing van de Lansinkstraat en 't Meuke 1.250.000. Dekking: grondverkoop moet 2.650.000 opbrengen. Bestemmingsreserve, bespaarde rente en geld uit het rioleringsplan staan voor 3.300.000 uit de pot voor infrastructurele werken komt 450.000. Resteert 800.000, die uit de reserve fysieke en sociale infrastructuur gehaald kan worden.

31.01.2008 TCT

“Eindelijk groen licht voor centrumplan”

Een meerderheid van de raad heeft gisteravond toestemming gegeven voor uitvoering van het MPP: Uiteindelijk stemden alleen 2 LH raadsleden tegen.

Het plan voorziet in een nieuwe winkelpromenade die de Spoorstraat met de Markt verbindt. In het verlengde komt bebouwing op het Marktpllein, op de hoek van de Molenstraat naast de Wereldwinkel. Op de begane grond komen winkels en commerciële ruimten, daarboven ruim 80 appartementen in verschillende prijsklassen. Op het terrein “De Bron” komt onder meer een supermarkt met daaronder een parkeergarage. De gemeente sluit met Rabo Vastgoed BV een samenwerkingscontract. De gemeente neemt alleen de kosten voor de openbare ruimte voor zijn rekening. De kosten voor de infrastructuur komen neer op € 3.310.000. De kosten voor de aanpassingen aan de Lansinkstraat en het Meuke zijn € 1.250.000. De kosten voor verwerving, sloop en bouwrijp maken komen neer op € 2.650.000. Daar staat een opbrengst

uit grondverkoop voor hetzelfde bedrag (€ 2.650.000) tegenover.

Wethouder Diepenmaat verwacht dat binnen enkele weken de overeenkomst met Rabo Vastgoed ondertekend kan worden. 'De definitieve tekst ligt al klaar'.

19.06.2008 TCT

Aanpassingen centrumplan

De kans is groot dat het MPP, zoals het door de raad is goedgekeurd, wordt aangepast. Bouwfonds Property Development, waarin Rabo Vastgoed BV is opgegaan, heeft het college laten weten nog eens kritisch naar het centrumplan te kijken. "Ik had graag willen zeggen dat deze maand de handtekening onder de samenwerkings- en realiseringsovereenkomst kon worden gezet, maar helaas", aldus de wethouder. BPD heeft het college aangegeven dat een aantal aanpassingen moet worden bestudeerd om het plan financieel haalbaar te maken.

Fase 6: medio 2008-30 november 2011

RaVg en de gemeente Haaksbergen gaan uit elkaar. Het Marktpromenadeplan wordt met de raadsvergadering van 30 november 2011 verleden tijd.

26.08.2008

Brief gemeente aan Rabo Vastgoed BV

Het college geeft aan verrast te zijn door een brief van het Bouwfonds Property Development, waarin staat dat door onvoorziene bouwkostenstijgingen, optimaliseren van parkeeroplossingen, en plannen om te komen tot financiële haalbaarheid de ondertekening van de SOK wordt uitgesteld. De gemeente heeft zich al gecommitteerd door op verzoek van Rabo Vastgoed panden in eigendom te nemen. Verder is een intentieovereenkomst gesloten. De gemeente is van mening dat Rabo Vastgoed gebonden is aan de SOK en daaraan uitvoering hoort te geven.

19.10.2008 TCT

Definitief exit voor Rabo Vastgoed

De gemeente heeft de samenwerking met Rabo Bouwfonds Vastgoed beëindigd. De ondernemer had tot 1 oktober de tijd te reageren op een ultimatum van de gemeente. We hebben geen reactie gekregen, ook niet informeel, aldus wethouder Diepenmaat. De gemeente gaat nu proberen op een andere manier het MPP gerealiseerd te krijgen.

03.12.2008 cie R&M

Wethouder Diepenmaat meldt dat het college de komende week een aantal besluiten zal nemen over de doorontwikkeling van het MPP. Ten aanzien van het afscheid nemen van Rabo Vastgoed en het kiezen van een andere ontwikkelaar meldt de wethouder dat dit op dinsdag 9 december aan de orde komt, en in januari met de raad wordt besproken. Inmiddels is de sloopvergunning verleend voor het Pathoni pand.

10.03.2009 TCT

Namen van ontwikkelaars openbaar

Raadsleden hebben onder geheimhouding documenten kunnen inzien rond het MPP. Het gaat onder meer om een lijst met

partijen die belangstelling hebben de rol van Rabo Vastgoed als projectontwikkelaar over te nemen.

- 13.05.2009** **cie R&M** Wethouder Diepenmaat deelt mede dat op 21 april jl. een gesprek heeft plaatsgevonden met een aantal vastgoedmedewerkers van de Rabobank. Gesproken is over het door de raad vastgestelde masterplan. De vastgoedmedewerkers hebben aangegeven alsnog een ultieme poging te willen doen met een voorstel te komen dat past binnen het Masterplan. Besloten is hiervoor de tijd te geven.
- 22.06.2009** **Grondexploitatie per 010109**
Deze grondexploitatie geeft een negatief saldo aan (contant gemaakt) van € 1.750.000. De diverse subsidies en bijdrage zijn dan al bij de grondexploitatie gevoegd.
- 29.06.2009** **Verslag Stuurgroep MPP**
In de presentatie van een aangepast plan van MAB Development bleken de inhoudelijke en financiële uitgangspunten van dit plan en het Masterplan nogal verschillend te zijn. Het woningprogramma is gehalveerd, geen sociale huurappartementen, minder commerciële ruimte en veel minder parkeerruimte. De afgesproken prijs van € 2.300.000 voor de bouwrijp gemaakte grond is geschrapt. Dit veroorzaakt een tekort van € 1.750.000. Conclusie is dat de samenwerking met Bouwfonds beëindigd kan worden.
- 26.09.2009** **TCT** **Vervolggesprekken MPP hebben geen zin meer**
Bouwfonds (voorheen Rabo Vastgoed) wil op korte termijn een bodemprocedure starten tegen de gemeente. De beoogd ontwikkelaar van het MPP wil dat Haaksbergen het bedrijf € 4.100.000 aan schade vergoedt. De gemeente heeft eerder aangegeven nu nog geen stappen tegen Bouwfonds te ondernemen. Hoe groot de schade voor de gemeente is moet nog worden onderzocht. De gemeente wil nu zijn tijd en energie gebruiken om het centrumplan tot uitvoering te krijgen.
- 08.12.2009** **TCT** **College snijdt in centrumplan**
Het college wil afzien van de aankoop van het pand van schoenenzaak Konings aan de Markt op de hoek met de Marktsteeg. De aanleiding is een gat van € 935.000 in de grondexploitatie van het marktpromenadeplan. Op de plek van Konings staan winkelruimte en appartementen ingetekend. Door dit uit het plan te halen loopt de gemeente een € 500.000 aan inkomsten mis, maar wordt zo'n € 1.400.000 aan kosten bespaard.
- 25.09.2010** **TCT** **MPP wordt versoerd**
De gemeente legt € 1.100.000 opzij voor mogelijk nieuwe tekorten op het MPP. Zeker € 600.000 daarvan wordt nooit terugverdiend. Versobering van de plannen moet verdere tekorten beperken. De gemeente heeft in het plangebied bijna 4000 m² grond aangekocht. Daar is de afgelopen tijd niets mee gebeurd terwijl de rente doorloopt. Ook zijn er juridische kosten in verband met Rabo Vastgoed.

15.10.2010	TCT	<p>Centrumplan: gemeente wijzigt koers De HOV is blij verrast door het collegevoornemen rond het centrumplan. In de visie legt B&W het initiatief bij de marktpartijen.</p>
01.02.2011	college	<p>Besluit een haalbaarheidsstudie op te stellen naar een alternatief centrumplan, gebaseerd op de volgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - versterking van de huidige structuur door middel van verdere concentratie en versterking van het 'hart van het centrum' rondom de Markt; - kleinschaliger programma met een beperkte toevoeging van m2 detailhandel; - de raad in een besloten informele sfeer te informeren door middel van een presentatie/workshop, waarbij wordt ingegaan op de gewijzigde omstandigheden die leiden tot een eventuele heroverweging
17.08.2011		<p>Rechtbank Almelo vonnis MPP De rechtbank is van oordeel dat de SOK is beëindigd nu de ontbindende voorwaarde van art 15 lid 1 (vernietiging van het goedkeuringsbesluit door GS) in werking is getreden. Na beëindiging van de intentieovereenkomst heeft de gemeente nooit de verwachting gewekt in te stemmen met aangepaste plannen. De gemeente is consequent op het standpunt blijven staan dat de door Bouwfonds geboden grondprijs te laag was. Verslechtering van de financieel economische situatie is geen reden om de consequenties voor rekening van de gemeente te laten komen. Er is derhalve geen plicht tot schadevergoeding door de gemeente.</p>
03.11.2011	college	<p>Van MPP naar Marktplan Besloten wordt het besluit tot instemming met het masterplan Marktpromenade van 30.01.2008 in te trekken en niet tot verdere uitvoering van het Masterplan over te gaan, de grondexploitatie behorende bij het Masterplan in te trekken en de gronden over te hevelen naar "niet in exploitatie genomen gronden" en de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" vast te stellen als nieuw uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de centrumplannen. Bij het uitwerken van de haalbaarheidsstudie wordt een nieuwe grondexploitatie ter vaststelling aangeboden.</p>

Tijdslijn 2012-2017:

Fase 1: selectieprocedure variant 1 (30 november 2011 tot 12 maart 2013)

Fase 2: ontwikkelaar variant 2 (12 maart 2013 tot 30 januari 2014)

2012: Opnieuw op zoek naar een ontwikkelaar

Het college stelt een leidraad vast in november 2012 om een ontwikkelaar te selecteren voor de ontwikkeling van de eerste variant van het Marktplan. De selectieprocedure wordt opgestart.

Op basis van de binnengekomen inschrijvingen en afzeggingen heeft het college van burgemeester en wethouders in maart 2013 geen ontwikkelaar geselecteerd voor de ontwikkeling van variant 1 van het Marktplan.

Er wordt niet verder gekeken en men gaat verder met variant 2 van het plan, zoals beschreven in de haalbaarheidsstudie 'De Markt Centraal'. De gemeenteraad is in september 2013 geïnformeerd over de plannen van verschillende ontwikkelaars die zich gemeld hebben voor de ontwikkeling van het Marktplan vertrouwelijk.

1 nov 2011 DTNP

Droogh Trommelen en Partners

De Markt Centraal – haalbaarheidsstudie Marktplan

“De Markt functioneert als scharnierpunt waar alle functies en bezoekers samenkomen. Dit plein heeft naast winkels ook een functie voor horeca, verblijven, warenmarkt, evenementen, toerisme, gemeentehuis en kerk. Om ook op doordeweekse dagen voldoende levendigheid op de Markt te creëren zijn de thans aanwezige functies niet toereikend. Toevoeging van een substantiële publiekstrekker is gewenst.”

“Voor de invulling van het Marktplan kan in dit stadium worden uitgegaan van een commercieel programma dat bestaat uit een supermarkt met een eigentijdse omvang van ca. 1800 m² bvo en enkele kleinere winkelunits.”

21 feb 2012 college

Vaststellen Nota Grondbeleid 2012

Bij iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt een keuze gemaakt voor actief of faciliterend grondbeleid. Gezien de ruimtelijke beleidsontwikkelingen (inbreiding gaat voor uitbreiding) en de verbeterde mogelijkheden voor kostenverhaal op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening leidt ertoe dat de gemeente Haaksbergen meer faciliterend grondbeleid gaat toepassen en actief grondbeleid alleen nog gaat gebruiken in uitzonderingssituaties.

13 nov 2012 college

Uitwerking ruimtelijk kader Marktplan

Het college stelt het ontwerpbestemmingsplan Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan vast, alsmede het beeldkwaliteitsplan Marktplan Haaksbergen. Daarnaast wordt een leidraad vastgesteld, aan de hand waarvan een ontwikkelaar zal worden geselecteerd. De wijkraad zal actief worden geïnformeerd en er zal een informatieavond worden gehouden. De stukken worden ter informatie aan de raad gezonden.

24 nov 2012 TCT

Marktplan Haaksbergen wordt concreet

Al sinds eind vorige eeuw liggen er plannen voor de herontwikkeling van het centrum. Nu lijkt er dan toch een doorbraak te komen met het Marktplan.

Aan jaren gesteggel over het 'incomplete' marktplein lijkt binnenkort definitief een einde te komen. Met een uitgesproken keuze voor de 'supermarktvariant' van het Marktplan is volgens wethouder Marcel Diepenmaat een belangrijke stap voorwaarts gemaakt. "Ik heb afgelopen zomer nog gezegd dat de schop binnenkort de grond in kan. Met een beetje geluk is dat in 2013 nog het geval", zegt een tevreden wethouder.

In het definitieve Marktplan wordt het pand van Konings Schoenen gesloopt. De vrije ruimte die ontstaat wordt opgevuld met een supermarkt, appartementen, parkeerplaatsen en een passage naar de Hibbertsstraat. Ook is het de bedoeling dat er een pand met ruimte voor detailhandel en daarboven appartementen wordt gebouwd naast Grieks restaurant Sirtaki.

Volgens Diepenmaat hebben inmiddels zo'n vijftien projectontwikkelaars interesse getoond in het Marktplan. Tot 1 februari 2013 kunnen gegadigden zich nog melden, zodat de aanbesteding nog voor de zomervakantie kan worden verstrekt. "Dit is voor de inwoners van Haaksbergen de beste optie en is een impuls voor ons centrum", is Diepenmaat overtuigd. Een supermarkt zorgt voor een reguliere stroom van bezoekers. Een onderzoek heeft uitgewezen dat wanneer er meerdere winkels in de buurt zijn, deze bezoekers geneigd zijn verder te winkelen."

28 nov 2012 raad

Tussentijdse actualisatie grondexploitaties

Het Marktplan valt nog onder de categorie 'Niet in exploitatie genomen gronden'. Er is aangenomen dat de grondopbrengsten gelijk zijn aan de boekwaarde per 01-01-12 en dat is ook de waarde van de gronden en opstallen bij de huidige bestemming.

Dec 2012 brieven

Brieven aan de raad

Diverse belanghebbenden dan wel hun vertegenwoordigers dienen zienswijzen in tegen de centrumplannen in Haaksbergen. Jumbo Leussink, Property Beheer (Antvelink),

17 jan 2013 TCT

Verzet Jumbo en omwonenden tegen nieuw Marktplan

Jumbo Leussink en omwonenden van de Markt maken bezwaar tegen het nieuwe Marktplan voor Haaksbergen. Dat lag de voorbije weken als een bestemmingsplanwijziging ter inzage.

Het college van B en W van Haaksbergen stuurt aan op een variant mét supermarkt. Deze maand kunnen projectontwikkelaars zich nog inschrijven om het 'gat' aan de Molenstraat op te vullen met een grote supermarkt, appartementen en parkeerplaatsen. Het pand van Konings Schoenen wordt gesloopt en de bouw van een tweede winkelpand met appartementen, naast Grieks restaurant Sirtaki aan de Molenstraat, maakt deel uit van het Marktplan.

Om na de aanbesteding snel tot grondverkoop, sloop en nieuwbouw over te gaan, heeft het college al een bestemmingsplanwijziging voor het plan gemaakt. De bedoeling

is dat een reeds bestaande supermarkt in Haaksbergen naar de nieuwe locatie verhuist en de projectontwikkelaar zorgt voor invulling van de oude locatie.

Het bestemmingsplan heeft drie zienswijzen opgeleverd: twee van omwonenden en één van de Haaksbergse supermarkt Jumbo Leussink, die tegenover de Museum Buurtspoorweg is gevestigd. Volgens Jumbo Leussink is onvoldoende onderzocht of het Marktplan leidt tot leegstand elders in het centrum. Ook de behoefte aan meer supermarkt-oppervlakte is volgens de grootgrutter niet bewezen. De Jumbo trekt daarom de haalbaarheid van het Marktplan mét supermarkt in twijfel.

De zienswijzen van beide omwonenden richten zich vooral op geluidsoverlast, verkeersoverlast en rondslingerend afval ten gevolge van een supermarkt. Zij vinden dat de nadelige effecten voor het woongenot onvoldoende door de gemeente zijn onderzocht.

mrt 2013	brief	Van dhr. Hendrik Jan Scholten Een boze brief. De heer Scholten is van mening dat LH de enige partij is die het gemeentelijk belang voldoende voor ogen had bij de marktplannen. Er is veel geld gestopt in onderzoeken van het verleden terwijl het heden vergeten wordt.
5 mrt 2013	college	Ontwerpbestemmingsplan Centrum Haaksbergen 1. Akkoord gaan met het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen", NL.IMRO.0158.BP1098-0001. 2. Voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure volgen. 3. Dit advies ter kennisgeving aanbieden aan de gemeenteraad.
14 mrt 2013	TCT	Haaksbergse politiek wil leren van Marktplan De (voormalige) coalitiepartijen van Haaksbergen willen vooral leren van het Marktplan, zo bleek woensdagavond in de commissie Ruimte en Milieu. Oppositiepartijen LH en D66 stelden de vragen. De CDA-fractie steekt de hand in eigen boezem en neemt verantwoordelijkheid voor fouten die zijn gemaakt. Dat zei commissielid Herman Wichers-Schreur gisteravond tijdens de vergadering over het rekenkameronderzoek naar de centrumplannen. "Wij hebben er gedurende de periode dat de plannen speelden, politiek aan bijgedragen." De PvdA en VVD sloten zich hier grotendeels bij aan. Zij hopen vooral dat er in de toekomst lering wordt getrokken uit het debacle rond het Marktplan. Vooral D66 en Leefbaar Haaksbergen uitten kritiek op het onlangs verschenen onderzoeksrapport van de rekenkamercommissie. Beide partijen kwamen met lange vragenlijsten op de proppen. Vragen die vooral betrekking hebben op financiële en technische details en stukken die

volgens Peter van Vlaanderen (LH) en Harry Belshof (D66) in het uiteindelijke onderzoek ontbreken.

De reactie van Johan Bos van de Rekenkamer sprak in dat opzicht boekdelen: "Waarom zijn de stenen niet geteld die wél op de markt liggen?" Hij stelde op zijn beurt dat een deel van de vragen geen betrekking had op de onderzoeksvragen die voor de rapportage zijn gebruikt.

Opmerkelijk was de conclusie dat de betrokken ambtenaren een gebrek aan deskundigheid aan de dag legden. "Een kleine gemeente kan een ambtenaar wel opleiden, maar zodra een opleiding is afgerond, is de ambtenaar al vertrokken naar een grotere gemeente", aldus de rekenkamercommissie.

De staatssteunaffaire die in het onderzoek wordt opgevoerd als één van de oorzaken van het Marktplandebacle kwam eveneens ter sprake. Volgens Van Vlaanderen was het destijds de plicht van LH om de melding van staatssteun bij Brussel in te dienen.

19 mrt 2013 college

Selectie ontwikkelaar Marktplan

1. Op basis van de binnengekomen inschrijvingen en afzeggingen geen ontwikkelaar te selecteren voor de ontwikkeling van variant 1 van het Marktplan.
2. De gemeenteraad te informeren door deze adviesnota met bijlagen naar de gemeenteraad te sturen en op grond van artikel 25 lid 2 en 4 Gemeentewet op de 5 inschrijvingen voor het Marktplan, de afzeggingen en de financiële vergelijking geheimhouding op te leggen aan de leden van de gemeenteraad.
3. Op basis van de inschrijvingen voor het Marktplan te besluiten de haalbaarheid van variant 1 niet verder te onderzoeken en verder te gaan met variant 2 van de haalbaarheidsstudie "de Markt Centraal".
4. De koopovereenkomsten met Woningstichting Domijn (grond hoek Hibbertsstraat en Het Meuke) en T.A. Konings Holding B.V. (pand Markt 19) te ontbinden.

20 mrt 2013 TCT

Marktplan Haaksbergen verder zonder supermarkt

Het ooit zo prestigieuze Marktplan gaat verder in de soberste vorm: alleen het 'gat' aan de Markt wordt opgevuld.

De Haaksbergse gemeenteraad stemde eind 2011 al in met een sobere invulling van de Markt. De eerste variant met supermarkt kreeg van het college van B en W de voorkeur. Eind 2012 werd de inschrijvingsprocedure voor belangstellende projectontwikkelaars geopend.

Het aanbod van de vijf projectontwikkelaars is volgens wethouder Marcel Diepenmaat de reden dat de

supermarktvariant niet kan doorgaan. "We hebben moeten constateren dat er onder de huidige supermarkten in Haaksbergen te weinig belangstelling is om naar de Markt te verhuizen."

Dat de supermarktvariant gestrand is, betekent volgens Marcel Diepenmaat niet dat er vertraging optreedt in de invulling van de Markt. De gemeente schakelt over op plan B. "Het bestemmingsplan Marktplan dat ter inzage komt te liggen, moet iets worden aangepast", zegt hij daarover. In dat bestemmingsplan zou al een slag om de arm worden gehouden wat betreft de komst van een supermarkt, maar een wijziging is nodig voor de bouw van appartementen. "Het plan is nu om het 'gat in de Markt' op te vullen met enkele panden met een minimale winkeloppervlakte." Daarboven is ruimte voor appartementen. Naast restaurant Sirtaki mag ook een winkel (of horecagelegenheid) met appartementen worden gerealiseerd. De uitstraling moet passen in het straatbeeld, maar moet nog verder worden uitgewerkt. Het is nog onduidelijk of projectontwikkelaars zich weer kunnen inschrijven, maar de bedoeling is de plannen voor de zomer concreet te hebben.

27 mrt 2013 raad

Behandeling rekenkamerrapport

De gemeenteraad besluit na beraadslaging unaniem:

- het rapport "Het centrum centraal" van de rekenkamercommissie Haaksbergen voor kennisgeving aan te nemen;
- in te stemmen met de aanbevelingen van het rapport en de wijze waarop het college heeft aangegeven hiermee te zullen omgaan.

27 mrt 2013 raad

Ontwerpbestemmingsplan "Centrum Haaksbergen"

De gemeenteraad besluit akkoord te gaan met het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen" en voor dit bestemmingsplan géén inspraakprocedure te volgen.

6 juni 2013 TCT

Ondernemers met durf moeten Marktplan redden

De gemeente Haaksbergen is naarstig op zoek naar ondernemers met lef, die een rol willen vervullen in de voltooiing van het Marktplan. Nu het college van B en W geen geïnteresseerde ontwikkelaar heeft kunnen vinden om in het 'gat' in de Markt een supermarkt te exploiteren, is de gemeente op zoek naar andere oplossingen voor het dorpshart. Het Marktplan waarmee de gemeenteraad zo'n anderhalf jaar geleden heeft ingestemd, bevat immers nog altijd ruimte voor in totaal 1.500 vierkante meter detailhandel op twee locaties aan het marktplein: naast het pand van Sport 2000 en naast het Griekse restaurant Sirtaki. Verder is er de mogelijkheid woningen en appartementen te realiseren.

Volgens wethouder Jan Martin van Rees zijn er in overleg 'kleine verschuivingen' binnen de kaders van het Marktplan mogelijk. "De ondernemers gaan uiteindelijk zelf over de nadere invulling van het Marktplan." Geïnteresseerde partijen hoeven zich ook niet in te schrijven voor het volledige plan. "Het plan bevat verschillende onderdelen die wat ons betreft ook prima los van elkaar uitgevoerd kunnen worden", aldus wethouder Marcel Diepenmaat.

Het dossier Marktplan domineert inmiddels al twintig jaar de politieke agenda van de gemeente Haaksbergen. Ooit omvatte het ambitieuze plan zelfs woontorens. Na een staatssteunaffaire (2006) en de breuk met projectontwikkelaar Rabo Vastgoed (2008) strandde begin dit jaar een derde poging om het centrum van Haaksbergen op te waarderen met een grote supermarkt. Een sterk versoerd Marktplan gaat nu alleen uit van opvullen van de gaten die aan de Markt zijn ontstaan door de sloop van de panden tussen Konings Schoenen en Sport 2000 en het voormalige Pathoni-pand aan de Molenstraat.

Het college hoopt op snelle verbetering in het centrum. Er zouden zich al enkele partijen hebben gemeld, maar toch blijft de gemeente op zoek naar nieuwe partners. Jan Martin van Rees: "We zoeken ondernemers met durf en realistische plannen. Op luchtkastelen zitten we niet te wachten."

Fase 3: intentieovereenkomst Explorius/Lidl variant 1 (30 januari 2014 tot 9 oktober 2014)

2013: Verder met Explorius

Explorius dient in december 2013 een verzoek in om toch de haalbaarheid van variant 1 te onderzoeken. Het college stemt daarmee in op 4 februari 2014. Er wordt een intentieovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen, Explorius en Lidl, waarbij afspraken zijn gemaakt over het onderzoek om tot een koop- en samenwerkingsovereenkomst te komen voor de grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat.

De gemeenteraad besluit op 5 maart 2014 het ruimtelijk kader voor variant 1 van het Marktplan te verruimen. Het pand van Konings Schoenen wordt mogelijk behouden en aan de achterkant kan een nieuwe vestiging van de supermarkt gerealiseerd worden.

Explorius brengt op 26 mei 2014 een bieding uit voor de ontwikkeling van de verruimde variant 1 van het Marktplan. Het college gaat echter niet in op de bieding van Explorius en vraagt om met een ander bod te komen. Tot september 2014 volgen onderhandelingen tussen de gemeente Haaksbergen, Explorius en Lidl.

4 feb 2014 college

Besluit vervolg Marktplan

1. Op basis van het verzoek van Explorius Vastgoedontwikkeling BV d.d. 18 dec 2013 de haalbaarheid van een verruimde versie van variant 1 (met supermarkt) van het Marktplan nader te onderzoeken en gedurende dit onderzoek niet actief bezig te gaan variant 2 nader te ontwikkelen;
2. Instemmen met de intentieovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen, Explorius Vastgoedontwikkeling BV en Lidl Nederland BV waarin afspraken worden gemaakt om tot een koop- en samenwerkingsovereenkomst te komen voor de locatie aan de Markt 17/18 en de achterliggende gronden nabij Het Meuke, De Braak en de Hibbertsstraat;
3. De raad te verzoeken het door haar vastgestelde ruimtelijke kader op de volgende onderdelen te verruimen:
 1. Mogelijkheid behoud pand Konings Schoenen
 2. Mogelijkheid nieuwe vestiging supermarkt met entree aan nieuw parkeerterrein aan de kant van de Hibbertsstraat
4. Instemmen met de koopovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en Werklust II BV, waarin door de gemeente de grond aan de Molenstraat 1 te Haaksbergen wordt verkocht voor de prijs van € 250.000 k.k.

5 feb 2014

persbericht

Nieuwe supermarkt in Haaksbergs centrum

Er komt waarschijnlijk toch een nieuwe supermarkt in het centrum van Haaksbergen. Ontwikkelaar Explorius en de landelijke supermarktketen Lidl hebben met de gemeente een

intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid daarvan te onderzoeken. Hiermee komt de voorkeursvariant voor herontwikkeling van een deel van het Marktplan met een supermarkt als publiekstrekker een flinke stap dichterbij.

12 feb 2014 raad

Schriftelijke vragen raadslid Belshof

De grondverkoop valt niet onder de aanbestedingsplicht en er gelden derhalve geen aanbestedingsrichtlijnen. De gemeenteraad heeft unaniem op 30 november per amendement besloten dat de gronden die bij de gemeente in eigendom zijn op de gebruikelijke wijze als reguliere kavels aangeboden zouden worden.

25 feb 2014 raad

Schriftelijke vragen raadslid Van Vlaanderen

Antwoorden: na het afronden van de selectieprocedure in maart 2013 heeft geen nieuwe selectie plaatsgevonden. De aankoopprijs van Markt 18 (1998) is € 328.991. De aankoop van Markt 16, 17, Hibbertsstraat 5 en 7, pastorietuin en Markt 15/Molenstraat 1 is € 1.700.000 (één koop, 2006).

3 mrt 2014 brief

Leussink Retail Groep (Jumbo) aan raad Haaksbergen

Heeft bezwaren tegen het raadsvoorstel waarin raad wordt gevraagd in te stemmen met de koopovereenkomst ten aanzien van de gemeentegronden en het mogelijk te maken een supermarkt te vestigen. Vestiging van een Lidl zal leiden tot faillissement en leegstand bij anderen. Bovendien komt de verbinding met het centrum te vervallen. Er is sprake van overbewinkeling.

4 mrt 2014 brief

Bouwbedrijf Wijlens aan Gemeente Haaksbergen

Heeft 19 december 2013 gesprek gehad met gemeente over ideeën voor invulling centrum. Op 16 januari 2014 is er een vervolgspraak geweest. Er zou 'niks concreets' zijn. Nu blijkt dat vlak na eerste gesprek intentieovereenkomst is gesloten met Explorius. Als zij dat geweten hadden, hadden zij geen energie en geld gestoken in planvorming.

5 mrt 2014 raad

Behandeling raadsvoorstel Ruimtelijk Kader Ontwikkeling Marktplan

De gemeenteraad heeft besloten het ruimtelijk kader op een aantal onderdelen te verruimen:

- mogelijkheid behoud pand Markt 19
- mogelijkheid vestiging nieuwe supermarkt
- entree nieuwe supermarkt aan nieuw parkeerterrein

Stemverklaring fractie D66: de fractie zal voor het voorstel stemmen. De fractie gaat ervan uit dat de uiteindelijke te sluiten overeenkomst eerst aan de raad wordt voorgelegd.

Stemverklaring fractie LH: de fractie zal tegen het voorstel

stemmen. Niet alle (Haaksbergse) ondernemers hebben op een open en transparante wijze kunnen meedingen in het realiseren van de bouwmogelijkheid.

De gemeenteraad besluit na beraadslaging overeenkomstig het voorstel van het college. De fractie van LH wil geacht worden te hebben tegen gestemd.

14 aug 2014 brief

College aan Explorius/Lidl

In deze aanvullende brief wordt aangegeven op welke punten de bieding moet worden bijgesteld. De bieding van Explorius/Lidl moet verhoogd worden naar een bedrag van € 1.250.000, en dat mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het plan en de bebouwing. Gezocht moet worden naar een andere parkeeroplossing voor de appartementen. De gemeente wenst zelf de openbare ruimte in te richten.

Fase 4: Lidl variant 1 (31 oktober 2014 tot 1 september 2015)

2014: Bod Explorius te laag, verder met Lidl

De gemeente Haaksbergen deelt op 22 september 2014 mee niet te kunnen instemmen met de laatste bieding van Explorius. Explorius geeft aan niet te kunnen en willen voldoen aan de door de gemeente gevraagde aanpassingen. Op basis daarvan ziet de gemeente geen reden nog verder te onderhandelen. In oktober wordt dit per brief aan Explorius en Lidl meegedeeld.

Supermarktketen Lidl laat in november 2014 de gemeente Haaksbergen weten dat ze toch graag willen kijken naar mogelijkheden een Lidl in het centrum van Haaksbergen te vestigen. Dat leidt tot een bieding van Lidl op 29 april 2015. De bieding is niet volledig en Lidl komt met een herziene bieding op 26 juni 2015.

In september 2015 laat het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad weten dat een aantal besluiten genomen zijn ten behoeve van het Marktplan. Een aantal zaken liggen onder geheimhouding bij de griffier en zijn in te zien voor de leden van de gemeenteraad.

28 nov 2014

Ster van Twente De plek van ... Peter van Vlaanderen

Sinds mei van dit jaar is Peter van Vlaanderen wethouder namens Leefbaar Haaksbergen. Hij heeft onder meer 'het project Centrumplan' in zijn portefeuille. Voor 'zijn plek' gaan we naar het veelbesproken 'Gat in de Markt'. Dat hij overigens in één adem noemt met de voormalige 'Puist van Pathoni'. Er is hem veel aan gelegen een mooie invulling van deze centrumlocaties te realiseren. Serieuze kandidaten zijn er. Alleen ... voor geld moeten ze niet bij de gemeente zijn.

De onderhandelingen met vastgoedontwikkelaar Explorius over de bouw van een Lidl-filiaal in 'het gat' zijn onlangs beëindigd. Knelpunt waren de financiën en het beeldkwaliteitsplan. Het idee is daarmee niet meteen van de baan. De supermarktketen heeft nu zelf aangegeven nog steeds geïnteresseerd te zijn. Binnenkort zet Lidl zelf de gesprekken met de gemeente voort, allereerst op ambtelijk niveau. Opnieuw vertraging voor het Centrumplan dus. Maar op de locatie 'Pathoni' gloort hoop. "Om één en ander gelijktijdig te kunnen afhandelen hebben we even gewacht op Explorius. Maar met 'Pathoni' gaan we gewoon verder", laat Van Vlaanderen weten. "De koopovereenkomst is getekend. Voor de plannen van de eigenaar is een kleine bestemmingsplanwijziging nodig. Die leggen we binnenkort voor aan de raad."

Van gemeentezijde is weinig financiële support te verwachten om de twee bovengenoemde plannen te verwezenlijken. De wethouder vertelt dat er in de afgelopen vijftien jaar zo'n acht miljoen is gespendeerd aan het Marktpassageplan en

vervolgens aan respectievelijk het Marktpromenadeplan en het Centrumplan. “Zeveneneenhalve ton heeft de herinrichting van het marktplein gekost. De rest is opgegaan aan dure adviezen, onderzoekbureaus en ambtenarensalarissen. Voor een gemeente als Haaksbergen is dat een erg groot bedrag”, stelt Van Vlaanderen.

Potje

Hij vertelt dat er twee tegenstemmers waren toen het Marktpromenadeplan destijds in de raad kwam. “Dat waren toenmalig LH-fractiegenote Chantal Ophuis en ik. Het is ons niet in dank afgenomen. Maar het feit dat er onder dit plan geen handtekening van Rabo Vastgoed stond, was voor ons een teken aan de wand. Dat ‘het wel goed zou komen’ vonden wij geen argument om toch in te stemmen. Ambities zijn prima, maar in onze ogen was dit niet realistisch”, aldus Van Vlaanderen. “Nu is het zaak ondernemers te vinden die willen investeren in het centrum. Wij als gemeente hebben nog een potje van € 480.000. Da’s heel weinig. Daarmee kunnen we hooguit wat kleine zaken voor elkaar maken.”

Wissinkbrink

Peter van Vlaanderen heeft ook ideeën over de Wissinkbrink, waarop de gemeente 13 miljoen heeft afgeboekt in 2013. “Er loopt nog een procedure. Als de uitspraak voor ons positief uitpakt, dan krijgen we de handen vrij”, zegt hij. “Mensen willen het liefst een huis bouwen naar hun eigen wensen. Ik zou willen bekijken of we op de Wissinkbrink welstandsvrij bouwen mogelijk kunnen maken. Dan levert het tenminste wat op.” Dan is er nog de Kop van de Parallelweg. “Lastig verhaal. Woningcorporatie Domijn heeft geen geld om hier te bouwen. Ook met die kale plek moeten we bezig. Doen we niets, dan heb je straks nóg een gat in het dorp.”

Kansen grijpen

Het nieuwe college viel volgens Peter van Vlaanderen bijna van de stoel toen enkele weken na hun installatie een min van 1,8 miljoen boven tafel kwam. “We hebben even flink gevloekt met z’n allen”, bekent hij. “Tja, je kunt er op een negatieve manier tegenaan kijken. Je kunt er ook mee aan de slag gaan. De pijn moeten we in het eerste jaar nemen en vervolgens werken aan financieel herstel. Wat dat betreft hebben we een goed college. Een club die het eens is met elkaar en er positief in staat. Die kansen wil grijpen en uitdagingen ziet”, laat hij weten. “Financieel gezien staan we met de rug tegen de muur. Dat betekent dat we dubbel creatief moeten zijn. Een financieel herstelplan is inmiddels vastgesteld. Eerst moeten de financiën op orde om mogelijk op termijn weer leuke dingen te kunnen

doen. Maar ik ben bang dat dit de komende vier jaar wel in beslag neemt.”

Doen!

Hij is het type van ‘doen!’ en niet van ‘teveel theoretisch geleuter’. “Kijken hoe iets uitvalt en vervolgens bijsturen waar nodig. In veel zaken denk ik persoonlijk mee. En ik ben daarin niet de makkelijkste”, zegt Van Vlaanderen met enige zelfkennis. Dat hij anders is dan zijn voorgangers, daarvan is hij zich bewust. “Als raadslid heb je de taak om zaken scherp aan de orde te stellen. Nu ben ik wethouder en dat vergt een andere opstelling. Het neemt echter niet weg dat ik met een bepaalde basishouding in het leven sta. Open, consequent, direct, kritisch. Ambtenaren moeten eraan wennen dat zaken anders gaan met deze wethouder. Ik ben eigenwijs, dat weet ik. Er is echter genoeg gewaarschuwd dat de organisatie gaat veranderen. Ik ben ervan overtuigd dat we elkaar wel zullen vinden. In elk geval merk ik dat er ambtenaren zijn die waarderen dat ik me in hun werk verdiep.”

Toegankelijk

Makkelijk benaderbaar en toegankelijk. Deze eigenschappen waar hij als raadslid om bekend stond, houdt Peter van Vlaanderen erin. “Als mensen de wethouder willen spreken, dan kan dat. In het verleden zat er altijd een ambtenaar bij om afspraken te noteren. Maar ook een gesprek onder vier ogen moet kunnen. Alleen moet het voor zowel de mensen als de ambtenaren duidelijk zijn dat er dan geen zaken worden gedaan. Deals in achterkamertjes worden bij mij niet gesloten.”

9 dec 2014 college

Bestemmingsplan Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelplan Oost

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied oost.
2. Voor het bestemmingsplan Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost geen inspraak te voeren conform de gemeentelijke inspraakverordening, maar wel de indieners van zienswijzen op het bestemmingsplan centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan te informeren middels bijgevoegde brieven.
3. In te stemmen met de wijziging van de koopovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en Werklust II BV.

Feb 2015 Bügel Hajema **Beeldkwaliteitsplan Marktplan Haaksbergen**

24 feb 2015 college

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan Deelgebied Oost

De raad voorstellen om:

1. In te stemmen met de zienswijzennotitie en het bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen,
2. Partiële herziening Marktplan deelgebied Oost (NL.IMRO.0158.BP1124-0002), gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen
4. De pagina’s van het beeldkwaliteitsplan “Marktplan Haaksbergen” dd. februari 2015 gewijzigd vast te stellen.

24 feb 2015 Gemeente

Zienswijzennotitie behorende bij “Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan Deelgebied Oost

Enkele zienswijzen geven aanleiding tot een aantal aanpassingen. Anderen geven geen aanleiding tot aanpassingen. Dit wordt gemotiveerd/toegelicht.

22 mei 2015 brief

Gemeente aan Lidl

Bod van Lidl voor aankoop en ontwikkeling Marktplan is getoetst. Het financiële voorstel leidt niet tot een verhoging maar juist tot een verlaging van het bod. In het eerste bod was Lidl bereid de parkeerplaatsen te verwerven en om niet in te brengen.

Fase 5: gesprekken diverse partijen variant 1 en 2 (4 juni 2015 tot 24 mei 2016)

2015: Toch geen Lidl

Uiteindelijk blijken de onderhandelingen tussen Lidl en de gemeente Haaksbergen niet tot een oplossing te komen. Gemeente Haaksbergen geeft opnieuw een termijn waarin men kan reageren. Die termijn wordt opgetrokken zodat Haaksbergenaar Ben Roerink ook een bieding kan doen.

24 jun 2015 brief

Lidl aan gemeente

Lidl heeft zijn bieding herzien. De bedoeling is een duurzame supermarkt te ontwikkelen. Wil percelen en parkeerterrein aankopen voor € 2.050.000.

10 sep 2015 brief

Lidl aan Gemeente

Is onaangenaam verrast door het negatieve collegebesluit inzake de planvorming van Lidl voor het Marktplan. Bieding is door college als niet marktconform bestempeld.

9 feb 2016 advies

Opstarten onderhandelingen Lidl

Het college wordt geadviseerd de gesprekken met Property Beheer (Antvelink) en Lidl over het Marktplan te starten met een bedrag van € 2.075.000. Het bedrag is redelijk in lijn met de taxatie van € 2.360.000.

15 mrt 2016 brief

Gemeente aan Property Beheer

Gemeente heeft op 31 januari 2014 een koopovereenkomst gesloten met Property Beheer. Deze is echter op eigen houtje met bouwrijp maken begonnen, voordat de grond eigendom is geworden. De gemeente heeft de bestrating laten herstellen en verhaalt de schade op Antvelink. Per brief van 4 maart heeft deze de verantwoordelijkheid afgewezen en aangegeven dat de gemeente heeft geadviseerd met de werkzaamheden te beginnen. De extra kosten worden op de gemeente verhaald.

16 mrt 2016 Gemeente

Bestemmingsplan Centrum Haaksbergen

B&W van de gemeente Haaksbergen maken bekend dat na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2016 het Bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening deelgebied Oost" met ingang van 17 maart onherroepelijk is geworden.

29 mrt 2016 brief

Property Beheer (Antvelink) aan Gemeente

Geeft punten aan die hij op 4 april met gemeente wil gaan bespreken

7 apr 2016	brief	Werklust II aan gemeente Haaksbergen Wijst erop dat de overeenkomst “geenzins perfect” is. De verstandhouding is ook onder druk komen te staan. Werklust II zal niet afnemen voordat de geschetste problemen zijn opgelost.
11 apr 2016	brief Lidl	Aankoop en ontwikkeling percelen Marktplein Doet een herziene bieding aan de gemeente. Geeft aan samen te willen werken met Roerink (nieuwe eigenaar pand Konings). Stelt wel de nodige voorwaarden.
4 mei 2016	brief	Gemeente aan Werklust II BV Gemeente wijst erop dat het aangeleverde Plan van Aanpak voor archeologisch onderzoek niet aan de wettelijke eisen voldoet.
9 mei 2016	brief Roerink	Dient voorstel ontwikkeling Marktplan in Reageert op verzoek van B&W van 28 april 2016 om voorstel in te dienen voor ontwikkeling en realisatie Marktplan. Wijst erop dat het vanwege korte tijdsbestek slechts op hoofdlijnen voldoet aan verwachtingen. Voldoet wel aan alle voorschriften beeldkwaliteitsplan. Wil op later tijdstip presentatie van volledig plan geven aan college. Roerink dan wel een aan hem gelieerd rechtspersoon neemt voor eigen rekening en risico realisatie op zich. Lidl wil vastgoed in eigen beheer en geen appartementen boven de supermarkt. Ook Aldi heeft serieuze belangstelling.
19 mei 2016	brief	Gemeente aan Werklust II BV Gemeente wijst erop dat Werklust de grond aan de Molenstraat 1 gekocht heeft. De koopovereenkomst is getekend op 31 januari 2014, de gewijzigde koopovereenkomst op 18 december 2014. De omgevingsvergunning is sinds dinsdag 5 april 2016 onherroepelijk. De leveringsacte is echter nog niet door Werklust ondertekend. De gemeente stelt Werklust in gebreke.
24 mei 2016	college	Binnengekomen biedingen Marktplan College besluit verder in onderhandeling te treden met Nordwick, gericht op de ontwikkeling van variant 2 van het Marktplan, op basis van de ingediende bieding van 2 februari 2016 en de onderhandelingen met Lidl/Roerink op te schorten in afwachting van de resultaten van de onderhandelingen met Nordwick .
25 mei 2016	TCT	Projectontwikkelaar van De Vijfhoek in Haaksbergen trekt stekker eruit Projectontwikkelaar Peter Antvelink van De Vijfhoek in Haaksbergen hekelt de rol van de gemeente en trekt de stekker

uit het project. "De gemeente komt haar verplichtingen niet na en traineert vanaf het begin de voortgang van dit project. Het is klaar. "Antvelink zegt een bouwvergunning te hebben voor de nieuwbouw. De grond had hij al kunnen kopen. 'Maar nu ligt ze weer dwars met een archeologisch onderzoek op deze plek. Ook de toezegging dat er een terras, grenzend aan de horeca mag komen, krijgen we niet zwart-op-wit en bovendien zijn er uitspraken gedaan door de wethouder waar de honden geen brood van lusten."

'Kapot maken'

Antvelink richt zijn pijlen op wethouder Van Vlaanderen. Die zou hebben gezegd dat hij aannemer Vogt 'een poot zou uittrekken'. "En dat als we nog meer van die spelletjes speelden hij ons wel kapot zou maken."

Dikke streep

De ontwikkelaar zegt klaar te zijn met de bouw van appartementen en een horecagedeelte in de onderste laag. "Dat stond niets meer in de weg, behalve dat archeologische onderzoek. De opdracht werd door de gemeente doorgegeven aan de aannemer die een rekening van € 7.000 aan onderzoekskosten kreeg gepresenteerd. Dat konden we terugdraaien, maar toen kregen we het verwijt dat we de grond niet zomaar mochten openleggen. Het leek de laatste hobbel voordat we daadwerkelijk tot de aankoop van de grond zouden overgaan. Het sleept zich allemaal maar voort en dan krijgen we er ook nog een aangetekende brief overheen. Ik was er na een uurtje uit: er gaat een dikke streep door De Vijfhoek."

Lidl-De Bron

Aannemer Vogt toont zich verrast door het nieuws, architect Walter Olde Egberink is niet voor commentaar bereikbaar. Olde Egberink presenteerde eind vorig jaar namens Antvelink ook een plan Lidl-De Bron. Antvelink laat weten zich ook uit die onderhandelingen terug te trekken.

'Onzin'

Wethouder Van Vlaanderen zegt van niets te weten en het verbaast hem dat Antvelink eerst de krant belt en niet de gemeente. "Dat ik dingen gezegd heb in de trant van 'een poot uittrekken' en 'dat we hem kapot zullen maken' is onzin."

Reden

Van Vlaanderen zegt het jammer te vinden dat er een streep door De Vijfhoek gaat. "Officieel weten we hier op het gemeentehuis nog van niets. Ik begrijp ook niet wat de echte

reden is. Misschien gaat het hier om het zoeken naar een reden om niet te hoeven bouwen.”

25 mei 2016 brief

Werklust II BV aan gemeente

Brief is doorgestuurd naar de raad, met een begeleidende opmerking dat er een aantal feitelijke onjuistheden in de brief staan.

In de brief wordt gewezen op de tegenwerkende houding, leugens en bedreigingen. Het faillissement van Werklust II BV wordt aangevraagd.

Fase 6: Nordwick v.o.f. variant: (24 mei 2016 tot 19 september 2017)

2016: Intentieovereenkomst met Nordwick vof

De gemeente laat weten in de zomer van 2016 een intentieovereenkomst te zijn aangegaan met Nordwick vof voor de herontwikkeling van het Marktplan. Op 12 oktober heeft Nordwick vof de stand van zaken van de planontwikkeling nader toegelicht en werden impressieschetsen getoond. Volgens wethouder Peter van Vlaanderen passen de plannen van Nordwick goed bij Haaksbergen: "Het is een realistisch plan dat past bij de Haaksbergse maat der dingen. Geen megalomaan plan zoals destijds het Marktpromenadeplan. Bovendien ziet het er ook gewoon goed uit. We zijn benieuwd naar de verdere uitwerking door Nordwick. Wij als college hebben er alle vertrouwen in."

In november wordt aangegeven dat de intentieovereenkomst met Nordwick vof verlengd zal worden. De eerste overeenkomst liep tot 1 november, maar de raad neemt pas in december een besluit. Ondertussen is er veel ophef over de plannen van Nordwick. Ben Roerink geeft aan de geheimhouding van zijn plannen op te heffen en wil dat hij een eerlijke kans krijgt om het Marktplan te ontwikkelen. Hij heeft dan inmiddels het voormalige pand van Konings Schoenen opgekocht. De gemeente Haaksbergen laat hem echter weten niet met hem in zee te gaan.

De gemeente houdt op 7 november een openbare informatiebijeenkomst en opent een digitaal meldpunt. Hiermee komt het college van burgemeester en wethouders tegemoet aan de motie van de gemeenteraad van 28 september, waarin het college is opgeroepen ook inwoners, ondernemers en ondernemersorganisaties te betrekken bij de ontwikkeling van het Marktplan. Bij de bijeenkomst zijn bijna 200 mensen aanwezig die hun mening geven over de gepresenteerde plannen.

Het digitale meldpunt is van maandag 7 november 20.00 uur tot maandag 14 november 9.00 uur geopend. "Wie dat wil, kan via dat digitale meldpunt reageren op het gepresenteerde plan voor de Markt", legt wethouder Van Vlaanderen uit. "Alle binnengekomen reacties zullen worden meegewogen in de besluitvorming." Uiterlijk dinsdag 22 november wordt het plan in relatie tot de andere plannen in het college van B&W besproken. Het college legt het plan in december voor aan de gemeenteraad.

22 jun 2016 brief

Gemeente aan Roerink

Het college heeft op 24 mei (vertrouwelijk) besloten met een andere partij in zee te gaan en de onderhandelingen met Roerink op te schorten. Hoofdreden is dat de bieding niet past binnen het financiële kader.

28 jun 2016 brief

Roerink aan gemeente

Beklaagt zich over het afwijzen van zijn bieding en het niet verder in overleg treden door de gemeente.

2 aug 2016 TCT

Geheim plan voor 'gat in de markt'

Ze mogen precies weten wat er speelt. Welke partij in de race is voor de opvulling van het zogeheten 'gat in de Markt' tegenover de Pancratiuskerk in het hart van Haaksbergen. En

hoeveel er voor de grond zal worden betaald. Maar: de raadsleden moeten er dan verder wel hun mond over houden. Het college van burgemeester en wethouders heeft een intentieverklaring getekend voor de opvulling van het braakliggende terrein tussen Sport 2000 en het voormalige Konings Schoenen. Dat is de gemeenteraad vorige week per e-mail medegedeeld.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de voorlopige koopovereenkomst onder geheimhouding ter inzage gelegd. Over de ontwikkeling van het Marktplan, specifiek 'het gat in de Markt', was het college in gesprek met drie partijen. "Met één partij gaan we verder in gesprek over de ontwikkeling en daar zijn bedragen mee gemoeid. Als we die openbaar maken komt de concurrentiepositie van die partij in het geding", aldus wethouder Peter van Vlaanderen.

4 aug 2016 TCT

Ommezwaai 'gat in de markt' leidt tot onbegrip

Lidl verwoordt het alsof het bedrijf onrecht is aangedaan. Begin 2014 maakte de supermarktketen samen met vastgoedontwikkelaar Explorius de interesse voor een plek aan de Markt kenbaar. De combinatie had een overeenkomst met de gemeente, maar die werd nog datzelfde jaar weer door de gemeente ontbonden. Volgens de supermarkt liep het plan vast op de prijs die Domijn voor de nabijgelegen grond van De Bron, het voormalige horecacentrum aan de Hibbertsstraat, wilde hebben.

Die prijs was zo hoog dat Lidl voor andere delen van het plan minder geld beschikbaar had. Uiteindelijk werd de overeenkomst tussen Lidl/Explorius en de gemeente ontbonden.

Als zelfstandige partij ging de keten echter door met de plannen in Haaksbergen. Volgens Lidl werden de wensen van de gemeente in de nieuwe plannen verwerkt, maar was de bieding op 'het gat in de Markt' volgens de gemeente te laag.

Bovendien voldeed, aldus de gemeente, de planvorming niet. Een bevredigend antwoord op de vraag wat er schortte aan de plannen, heeft de super naar eigen zeggen nooit ontvangen. Ondertussen werden de eisen vanuit de gemeente opgevoerd. Lidl stelt gedwongen te zijn het voormalige pand van Konings aan te kopen en de Marktsteeg te verbeteren. In december 2015 presenteerde de super het complete plan.

Stedenbouwkundig was de klus geklaard, meende Lidl. Alleen de grondprijs kon nog roet in het eten gooien. Dat de gemeente inmiddels ook met andere partijen over de invulling van het gat aan de Markt in gesprek was, was de supermarkt niet meegedeeld.

Een van die partijen is Ben Roerink. Hij had inmiddels het pand Konings en de grond van De Bron gekocht en meldde zich in april bij de gemeente met een soortgelijk plan als dat van Lidl. De Haaksbergse vastgoedeigenaar en de super vonden elkaar en besloten verder samen op te trekken. Maar de partijen hadden te maken met een deadline, waarbinnen de plannen en het bod binnen moesten zijn. De gemeente verwachtte van Lidl in diezelfde maand april een concrete reactie. Voor Roerink werd de termijn opgerekend naar 9 mei. De derde partij, aannemersbedrijf Kormelink en Kienhuis Projectontwikkeling uit Deurningen, zouden al eerder een bieding hebben gedaan. Dat plan omvat volgens Lidl en Roerink woningbouw met een commerciële plint aan de marktzijde, waar in hun plan ook ruimte is voor een supermarkt. Lidl besloot stevig in te zetten met een exorbitant hoog bod, want de supermarkt wilde per se aan de slag in Haaksbergen.

En toch besloot het college met die andere partij in zee te gaan. Een trap tegen het zere been, noemt Lidl de gang van zaken na drie jaar onderhandelen. Zeker omdat het bod van die andere partij volgens de supermarkt maximaal de helft is van wat zij heeft geboden. De reden daarvoor is simpel, rekent Lidl voor: de vierkante meterprijs van woningbouwgrond is nou eenmaal lager dan die van commerciële grond. De partij die vervolgens het dichtst bij het gemeentelijk streefbedrag komt, dat volgens Lidl nooit bekend is gemaakt, gaat met de grond en de zegen van de gemeente aan de haal.

Lidl, Roerink en Pot tasten in het duister waarom het college hun plan, dat voldoet aan de wensen en het raadsbesluit uit 2014, niet in behandeling wil nemen. De partijen roeren zich nu het college van burgemeester en wethouders * heeft besloten met de derde partij in zee te gaan en de afgesloten intentieovereenkomst ook nog eens geheim te houden. De geheimhouding telt voor het volledige plan van Kormelink/Kienhuis. De super, met 408 winkels in Nederland en vestigingen in 26 landen, is nog altijd geïnteresseerd in Haaksbergen, maar zegt niet eerder door een gemeente op deze wijze te zijn behandeld.

13 aug 2016 TCT

Super past in gat in Markt

Maar zijn de inwoners en centrumondernemers van Haaksbergen gebaat bij een grootgrutter aan de Markt? Het effect van een nieuwe supermarkt op de omgeving is afhankelijk van de grootte van de gemeente, zegt Thijs Lenderink, onderzoeker economie en ruimte bij I&O Research. De tijden dat grote supermarkten in het centrum van grote steden verschenen is volgens hem voorbij. Dat is anders in kleinere kernen. "In Haaksbergen verwacht ik een positief effect. Kijk je naar dit soort kernen, dan zie je dat gemeenten

proberen supermarkten naar het centrum te halen. Het is lastig in cijfers om te zetten, maar omliggende ondernemers profiteren van de verbeterde kwaliteit van budgetsupermarkten als Aldi en Lidl. Zo'n winkel in het centrum heeft in dit geval een toegevoegde waarde. Vooral versspeciaalzaken profiteren."

20 aug 2016 TCT

Pand Markt 19 open om supermarktplan te presenteren

De plannen van Roerink en Lidl, die de handen ineen hebben geslagen, zijn door het college echter in de ijskast gezet.

Volgens verantwoordelijk wethouder Peter van Vlaanderen mede omdat de plannen te laat en niet volledig zijn ingediend, zo liet hij zich tegenover deze krant ontvallen.

"Ik snap niet waar hij op doelt", reageert Roerink

verontwaardigd. "We moesten ons plan 6 mei inleveren, maar er is ons mondeling toegezegd dat die termijn werd opgeschort tot maandag 9 mei. Die datum staat ook in de opschortingsbrief Nadat we de plannen hadden ingediend heeft Van Vlaanderen meermaals zijn complimenten uitgesproken over de goede en volledige uitwerking van de plannen. En er nu op zinspelen dat we te laat en onvolledig zijn?"

De Haaksbergse vastgoedondernemer heeft zijn hoop gericht op de gemeenteraad. "De raad moet het college houden aan de voorkeursvariant, die mét supermarkt".

23 aug 2016 TCT

Komst Lidl geen bedreiging, maar kans

"Als ze me een schop geven, begin ik te graven." Was getekend, Patrick Bomers. De kale vlakte naast zijn Ter Avest Sport is hem een doorn in het oog. "Het is gewoon een bouwval hier." Hij ziet het 'gat in de Markt' liever gisteren dan vandaag ingevuld. "Al meer dan 25 jaar wordt gesproken over het centrumplan, maar er gebeurt niks."

26 aug 2016 TCT

Marktplan leidt tot breuk

Als enige coalitiepartij haalt de PvdA, bij monde van fractievoorzitter Wim Oltwater, stevig uit naar het besluit van het college om slechts één plan voor de opvulling van het 'gat in de Markt' aan de raad voor te leggen. En dat ook nog eens onder geheimhouding. "Daar gaan we niet mee akkoord. De raad heeft nu geen keuze en wij willen juist een keuze hebben."

De woorden van Oltwater betekenen een breuk binnen de coalitie. Leefbaar Haaksbergen en D66, de twee coalitiepartners, lieten namelijk eerder weten te vertrouwen op het college en zich te kunnen vinden in de gang van zaken. Ruime meerderheid voor de invulling van het braakliggende terrein met een supermarkt. Die lijkt er met de intentieverklaring tussen het college en de combinatie Kormelink-Kienhuis niet te komen. Bovendien vraagt de sociaaldemocraat zich af of die

partij inderdaad met het beste bod voor de grond is gekomen, zoals Van Vlaanderen eerder aangaf.

27 aug 2016 TCT

Frontale aanval op LH

De protestactie is een initiatief van tien ondernemers uit de centrumstraten. Ze zijn het beleid van wethouder Peter van Vlaanderen van Leefbaar Haaksbergen beu. "Het kan zo niet langer. We zijn ontevreden over de ontwikkelingen in het centrum. De druppel is de manier waarop Van Vlaanderen met het supermarktplan van Ben Roerink en Lidl om gaat. De ondernemers zijn voor de variant met de supermarkt. Dat is de beste invulling voor het centrum", zegt ondernemer Rob van der Kuil.

Van Vlaanderen vindt dat het college niets te verwijten valt "Ik heb niets te maken met de persoonlijke belangen van Roerink. Voor eind september komt er uitleg aan de gemeenteraad. Ik ga nu niets zeggen. Anders loop ik het risico dat de partij die het centrumplan uitwerkt naar de rechtbank stapt en een schadeclaim eist. Tussen 2000 en 2012 is er al 8 miljoen uitgegeven aan het centrumplan, zonder dat er iets is bereikt."

7 sep 2016 brief

HOV/SCH naar gemeente

De besturen van de HOV en de SCH hebben besloten elk overleg met de gemeente op te schorten. Het plan dat de gemeente aan de raad wil voorleggen mist een publiekstrekker. Klaagt ook over gebrek aan transparantie vanuit het college.

12 sep 2016 brief

Gemeente aan archeodienst

Deelt mede openstaande facturen niet te voldoen, omdat de gemeente geen opdrachtgever is.

15 sep 2016 TCT

"Marktplan is niet helder"

In oktober, niet deze maand zoals Van Vlaanderen eerder beloofde, worden plannen van de combinatie Kienhuis-Kormelink aan de raad gepresenteerd. Dat zei de wethouder gisteren in de vergadering van de commissie ruimte en milieu. Voordat de wethouder die belofte deed kreeg hij de wind van voren van de sprekers Jeroen ten Asbroek en Han Brunnekreeft. Laatstgenoemde is de voorzitter van de Stichting Centrummanagement Haaksbergen.

16 sep 2016 raadsbrief

Nadere informatie over geheime stukken Marktplan

De laatste jaren zijn, in grote lijnen, een aantal fases te onderscheiden.

Fase 1: selectieprocedure variant 1 (30 november 2011 tot 12 maart 2013)

Op basis van de besluitvorming in de raad op 30 november 2011 heeft het toenmalige college besloten over te gaan op een selectieprocedure voor variant 1 (met supermarkt).

Conclusie eind fase 1: er is geen ontwikkelaar geselecteerd. Oorzaak hiervan is dat geen enkele ontwikkelaar aan de vooraf gestelde eisen voldeed. Het college heeft vervolgens op basis van deze resultaten besloten de haalbaarheid van variant 1 niet verder actief te onderzoeken en verder te gaan met variant 2. De gemeenteraad is hierover in maart/april 2013 geïnformeerd.

Fase 2: ontwikkelaar variant 2 (12 maart 2013 tot 30 januari 2014)

Na het beëindigen van de selectieprocedure voor variant 1 zijn er met verschillende partijen gesprekken gevoerd. De resultaten van deze gesprekken zijn vervolgens met de raad gedeeld in een vertrouwelijke raadsvergadering op 23 september 2013.

Conclusie eind fase 2: het college heeft aangegeven dat het de indruk heeft gekregen dat een beperkte aanpassing van het ruimtelijk kader voor de raad bespreekbaar is.

Fase 3: intentieovereenkomst Explorius/Lidl variant 1 (30 januari 2014 tot 9 oktober 2014)

Op basis van de uitkomsten van de vertrouwelijke raadsvergadering en gesprekken met ontwikkelaars heeft het college op 30 januari 2014 besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Explorius en Lidl inzake de ontwikkeling van een Marktplan. Daarnaast heeft de raad besloten het ruimtelijk kader voor variant 1 te verruimen.

Conclusie eind fase 3: Er blijkt ondanks de verruiming van het ruimtelijk kader geen plan te ontwikkelen dat binnen de ruimtelijke en financiële kaders past. De raad is hierover mondeling geïnformeerd tijdens de begrotingsbehandeling op 5 november 2014.

Fase 4: Lidl variant 1 (31 oktober 2014 tot 1 september 2015)

Ondanks het mislopen van de onderhandelingen tussen de gemeente, Explorius en Lidl verzoekt Lidl de gemeente de mogelijkheden te onderzoeken om alsnog een Lidl te realiseren binnen het Marktplan.

Conclusie eind fase 4: Met Lidl is er, ondanks de aanpassing van het ruimtelijk kader, geen plan te ontwikkelen dat binnen de door de raad vastgestelde financiële en ruimtelijke kaders past. Zo werd er geen nieuwe brede Marktsteeg gerealiseerd en

voldeed de ruimtelijke uitstraling niet. Daarnaast paste het voorstel niet binnen het geldende financiële kader. De gemeenteraad is hierover per brief van 9 september 2015 geïnformeerd.

Fase 5: gesprekken diverse partijen variant 1 en 2 (4 juni 2015 tot 24 mei 2016)

Na het mislopen van de onderhandelingen met Lidl heeft het college op verzoek van diverse partijen die interesse hadden in de ontwikkelmogelijkheden aan de Markt gesprekken gevoerd. Daarnaast heeft Lidl in de maanden die volgden kenbaar gemaakt haar plannen te willen aanpassen en samen te willen werken met een lokale ontwikkelaar. Uiteindelijk heeft Lidl alleen een bod uitgebracht. Naast Lidl hebben ook Nordwick v.o.f. en Roerink een bod uitgebracht.

Conclusie eind fase 5:

Het college heeft een drietal concrete voorstellen binnengekregen. Deze voorstellen zijn door het college beoordeeld op een drietal criteria:

1. Ruimtelijke aanvaardbaarheid;
2. Financiële aanvaardbaarheid;
3. Uitvoerbaarheid/haalbaarheid.

Op basis van de vergelijking heeft het college besloten met Nordwick verder te praten en de overige partijen voorlopig in de wacht te zetten. De bieding van Roerink viel ruim buiten het door de raad vastgestelde financiële kader. De hoofdreden om de onderhandelingen met Lidl op te schorten is dat het college diverse risico's zag in de uitvoerbaarheid van de plannen. De gemeenteraad is eind mei 2016 onder geheimhouding geïnformeerd.

Fase 6: Nordwick v.o.f. variant: (24 mei tot 1 november 2016)

Op basis van de intentieovereenkomst praten gemeente en Nordwick exclusief met elkaar over de ontwikkeling van het Marktplan op basis van de bieding van Nordwick.

20 sep 2016 brief

Brief Roerink en Lidl aan college en raad

Verzoek om opheffing geheimhouding alle correspondentie.

22 sep 2016 TCT

Roerink geeft plannen 'Gat in de Markt' prijs

Twee varianten op het zogenaamde supermarktplan heeft Roerink de gemeente in zijn bieding voorgelegd: één met inpassing van een nieuwe supermarkt, te weten Lidl, en één met verplaatsing van de bestaande Aldi. 'Als ontwikkelaar en contractpartij in dit Marktplan zal de heer B.A. Roerink te Haaksbergen dan wel een aan hem gelieerde rechtspersoon

voor risico en rekening de ontwikkeling en realisatie op zich nemen.'

23 sep 2016 brief college Opheffen geheimhouding diverse stukken Marktplan

24 sep 2016 TCT

Explorius gelooft nog altijd in eigen plan

Begin 2014 sloot de ontwikkelaar samen met Lidl een intentieovereenkomst met de gemeente om de haalbaarheid van een supermarkt aan de Markt te onderzoeken. Razend enthousiast was het vorige college over de plannen van Explorius en Lidl. „We dachten echt dat we tot overeenstemming konden komen. Maar we werden geconfronteerd met de verkiezingen en een nieuw college. Daarmee was het enthousiasme weg. We hebben nog twee keer om tafel gezeten en toen konden we vertrekken. Er deugde niets meer van ons plan."

De omslag is te wijten aan de situatie waarin het nieuwe gemeentebestuur zich geplaatst zag, meent Tibben. "Het college had meer tijd nodig dan ons samen lief was om zich te bezinnen op de financiële situatie en het ingewikkelde centrumplan", stelt de Rijssense ontwikkelaar. Hij heeft er begrip voor. "Toch is het frustrerend. Wij dachten dat we samen tot een mooi plan konden komen. Het was bijna in kannen en kruiken. Toen kwam er een nieuw college en waren we het plan kwijt."

In een brief van 10 juni 2014 die het college deze week openbaar maakte, staat dat het bod van Explorius 'niet aan de door het college gestelde voorwaarden' voldeed.

28 sep 2016 raad

Motie Marktplan aangenomen

Motie PvdA wordt aangenomen waarin college wordt opgeroepen een hoorzitting te organiseren om inwoners en ondernemers te betrekken bij de ontwikkeling van het Marktplan en tevens een digitaal Meldpunt te openen.

29 sep 2016 TCT

Wethouder onder vuur

Een motie van coalitiepartij PvdA kon op de steun van een raadsmeerderheid rekenen. Daarmee kunnen inwoners, ondernemers, ondernemersorganisaties en overige betrokkenen aanschuiven als het gaat om de invulling van het 'gat in de Markt'.

Voor besluitvorming door het college moet er een informatie-bijeenkomst en een hoorzitting worden georganiseerd 'om inwoners, ondernemers, ondernemersorganisaties en overige betrokkenen te betrekken bij de ontwikkeling van het Marktplan.

30 sep 2016	brief	Brief Roerink aan raad en college Deelt mede dat hij eigenaar is van “De Bron” en het naastgelegen terrein. Vraagt om gesprek.
10 okt 2016	brief	Brief Hekkelman namens Roerink aan raad en college De gemeente heeft op ondeugdelijke gronden besloten de bieding van Roerink terzijde te schuiven. Verzoekt de gemeenteraad snel het bestemmingsplan Centrum Haaksbergen partiële herziening Marktplan vast te stellen en het college snel in overleg te treden met Roerink.
10 okt 2016	brief	Lidl naar gemeente Kondigt aan dat Lidl en Roerink elkaar gevonden hebben in de ontwikkeling van een Marktplan met supermarkt.
13 okt 2016	TCT	Het langverwachte Marktplan gepresenteerd In een gelikte presentatie schetste Nordwick vof hoe zij het braakliggende terrein in hartje Haaksbergen wil invullen. De Marktzijde gaat ruimte bieden aan 1.000 vierkante meter detailhandel. Aan de Hibbertsstraat zes woningen, bestemd voor starters, tussen beide blokken moet een ruimte worden gerealiseerd voor parkeren en bevoorrading van de nieuwe detaillisten aan de Markt. Op het bouwblok voor de detailhandel komen aan de voor- en achterzijde 24 appartementen, verdeeld over twee verdiepingen met een kap. Het geheel wordt gescheiden door een binnentuin. Een deel van de woningen boven de winkels wordt ingevuld als zorgappartement, het overige deel is bestemd voor reguliere verhuur.
21 okt 2016	brief	Nauta Dutilh namens gemeente aan Hekkelman Gemeente is niet bereid in overleg te treden met Roerink. Voorstel was financieel minder positief dan biedingen van andere partijen. Daarnaast is er nimmer een overeenkomst tot stand gekomen.
27 okt 2016	raad	Motie Marktplan aangenomen Motie van LH, D66 en PvdA wordt aangenomen om ook Lidl een openbare presentatie van zijn plannen te laten houden voor de raad.
28 okt 2016	TCT	Lidl en Roerink mogen Marktplan tonen Nordwick V.O.F. heeft zijn plannen voor het 'gat in de Markt' eerder deze maand in een commissievergadering gepresenteerd. Ook Lidl en lokale vastgoedman Ben Roerink krijgen nu de kans hun plan te presenteren.
1 nov 2016	raadsbrief	Voortzetten intentieovereenkomst Marktplan

De raad wordt medegedeeld dat de intentieovereenkomst met Nordwick wordt voortgezet tot 31 december 2016.

- 2 nov 2016 raad opheffen geheimhouding stukken**
Instemmen met brief aan advocaat Roerink
Brief geeft aan dat nimmer enige overeenkomst tot stand is gekomen. De gemeente is dan ook niet gehouden in onderhandeling te treden met Roerink.
- 5 nov 2016 TCT intentieverklaring Markt verlengd**
De intentieovereenkomst voor het Marktplan blijft tot 1 januari gehandhaafd. Het document, waarin de gemeente de intentie uitspreekt met ontwikkelaar Nordwick V.O.F. in zee te willen gaan, liep op 1 november af. Een voorstel van het college van B en W wordt echter pas in december door de gemeenteraad behandeld.
- 7 nov 2016 Gemeente Presentatie Marktplan Haaksbergen**
- 7 nov 2016 Verslag hoorzitting presentatie Nordwick Plan**
- Hoofdpunten binnengekomen berichten**
Reactie:
Het plan van Nordwick voorziet in een gezellig plein, dat publiek trekt. De realisatie van nieuwe functies in de Pastorie en de Molenstraat 1 dragen ook bij aan de aantrekkelijkheid van deze kant van het centrum van Haaksbergen. Wij willen naar een compact en stevig centrum. Dat betekent dat aan de randen leegstand kan ontstaan. Er wordt gekeken of het mogelijk is winkels van de randen naar het kernwinkelgebied te verplaatsen.
De plannen van zowel Lidl als Roerink voorzien in een extra parkeerterrein op locatie De Bron.
Door de ontwikkeling van plan Nordwick rijden er minder grote vrachtwagens en bezoekers door de Hibbertsstraat en Het Meuke.
- 8 nov 2016 HOV brief Korte samenvatting recent onder leden gehouden enquête**
95% van de respondenten vindt dat het centrum van Haaksbergen behoefte heeft aan een publiekstrekker. 55% heeft geen voorkeur voor een bepaalde publiekstrekker. 60% beoordeelt het Nordwick plan negatief, 66% beoordeelt het Roerinkplan goed. 75% vindt dat een Lidl een publiekstrekker kan zijn.
- 9 nov 2016 TCT HOV keert zich tegen centrumplan Nordwick**
De HOV wil dat het college alsnog serieus kijkt naar het plan van Roerink en Lidl. Die variant heeft de voorkeur boven het centrumplan van Nordwick. "Plan Nordwick voldoet niet aan de

wens van onze leden. We vinden dat we een kans laten liggen als dit doorgaat", zegt HOV-voorzitter Léon Leeters. De ondernemersvereniging heeft een enquête gehouden onder de leden. De ondernemers vrezen onder meer dat er gebouwd gaat worden voor leegstand. Ook vindt de HOV dat het plan voor detailhandel, woningen en appartementen niet als een publiekstrekker beschouwd kan worden. In de enquête krijgt het plan Roerink en Lidl veel meer bijval.

14 nov 2016 brief

Brief Nordwick aan gemeente Haaksbergen

Bieding wordt geactualiseerd (prijs is weggelakt).

26 nov 2016 TCT

College zet raad met Plan Nordwick voor het blok

Niet Lidl of Ben Roerink, maar Nordwick gaat het 'gat in de Markt' vullen, als het aan het college van burgemeester en wethouders ligt. Het plan van de projectontwikkelaar voorziet in 1.000 vierkante meter detailhandel aan de Markt met daarboven 24 appartementen en zes woningen aan de Hibbertstraat. Tussen de winkelruimte en de woningen worden parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee schiet het college de voorkeursvariant met supermarkt, zoals opgenomen in de studie 'De Markt Centraal' nu definitief af.

Om tot dit besluit te komen, heeft het college de plannen van Lidl, Roerink en Nordwick langs een meetlat gelegd. Daarbij zijn de afzonderlijke plannen onder meer beoordeeld op financiën, uitvoerbaarheid en haalbaarheid.

Het plan van Lidl scoort op dat laatste onderdeel een dikke onvoldoende. De plannen van de super zijn niet langer uitvoerbaar omdat een deel van de gronden die in de planvorming is opgenomen niet meer beschikbaar is. Daarbij gaat het om het pand Konings en het voormalige De Bron-terrein. Ook financieel haalt Lidl de toets niet, stelt het college nu. En dat is opmerkelijk. 'Uw bieding past binnen ons financiële kader' liet datzelfde college de super een half jaar geleden schriftelijk weten.

Ook het supermarktplan van Roerink, met detailhandel aan de markt, woningen aan de Hibbertstraat en een supermarkt daar tussenin, krijgt geen voldoende. Het plan voegt te veel vierkante meters detailhandel toe, stelt het college. Bovendien loopt het bedrag dat geboden is niet in de pas met de kosten die de gemeente verwacht te moeten 'maken. Die komen neer op bijna € 400.000 als de Lidl de supermarkt vult, tot bijna € 600.000 als Roerink de Aldi laat verhuizen naar de Markt. Daarnaast vreest de gemeente dat de bestemmingsplanwijziging voor de inpassing van het supermarktplan uitmondt in een langdurig proces met veel bezwaren.

2 dec 2016 mail HOV

Reactie op mr. Van Eck, inspreker commissie RM

Wijst op onjuistheden in betoog Van Eck. Er zouden maar 28 van 120 leden voor Lidl zijn. Dat zou 75% moeten zijn.

9 dec 2016 TCT

PvdA maakt draai in Marktplan

Op 21 december moet de gemeenteraad een besluit nemen. In de voorafgaande commissie Ruimte en Milieu werden dinsdag alvast de messen geslepen. De VVD richt over enkele weken de pijlen op het college en de PvdA. Fractievoorzitter Wim Oltwater van de PvdA zorgde voor verbazing door zijn goedkeuring te verlenen aan het plan Nordwick. Het was een opvallende move. Eerder nog keerde de PvdA zich tegen het Marktplan van wethouder Peter van Vlaanderen.

Oltwater hekelde enkele maanden geleden het besluit van Van Vlaanderen de gemeenteraad slechts één plan voor te leggen. De sociaaldemocraten wilden iets te kiezen hebben. Die eis heeft de PvdA laten varen door zich achter het plan Nordwick te scharen. „Helaas is er geen andere bieding bij ons binnengekomen. Uit financieel oogpunt kiezen wij voor het plan Nordwick”, zegt Oltwater.

14 dec 2016 Gemeente

Visie Haaksbergen 2030 – Gemeente Haaksbergen/Future Consult

Als niet snel en fundamenteel wordt ingegrepen, is de kans groot dat het winkelcentrum van Haaksbergen in een neerwaartse spiraal belandt. Als eenmaal winkels sluiten en leegstand ontstaat, wordt het vestigingsklimaat snel slechter. Er moet besloten worden welke richting voor de ontwikkeling van het winkelcentrum vruchtbaarder is: de ontwikkeling van een Masterplan of een stapsgewijze benadering.

18 dec 2016 mail

Jumbo Leussink aan raadsleden

Pleit tegen plan met supermarkt, maar voor plan Nordwick.

20 dec 2016 raadsbrief

Quick scan DTNP

College heeft DTNP gevraagd een quick scan te doen op het supermarktplan van Roerink. Het plan voldoet op een cruciaal onderdeel niet aan de uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie. Er is geen sprake van een “onderlinge zichtrelatie” tussen supermarkt en Markt, waardoor het combinatiebezoek daalt.

20 dec 2016 TCT

“Supermarkt heeft meerwaarde”

Als Haaksbergen zou kiezen voor een supermarkt binnen het Marktplan, hoeft de gemeente niet bang te zijn voor juridische obstakels. Dat zegt economisch adviesbureau Stec Groep na bestudering van het Marktplan van Ben Roerink. De lokale vastgoedman heeft het bureau, dat in opdracht werkt van

projectontwikkelaars, gemeenten en provincies, gevraagd zijn plan met een Lidl te onderzoeken op haalbaarheid.

Gisteravond presenteerde Roerink zijn nieuwste plannen in theater De Kappen. Een kleine 150 aanwezigen zagen een ultieme poging de lokale politiek te overtuigen.

21 dec 2016 TCT

Beschouwing “De markt voorbij”

Nordwick

Begin dit jaar verschijnt Nordwick V.O.F. ten tonele. De combinatie van Kormelink en Kienhuis biedt 2 februari op het Marktplan. Wat in dat bod staat, is geheim. Na 24 mei krijgt Nordwick bericht dat de gemeente verder wil met de vennootschap. Het bod komt het dichtst bij de grondwaarde voor het betreffende plan.

Over het plan wil de gemeente niets kwijt. Zelfs niet over invulling. Of er een (of meer) concrete plannen liggen, is ook de vraag. Wethouder Van Vlaanderen geeft in een gesprek aan dat hij te 'dealen heeft gehad' met afspraken uit het verleden met Lidl en blij is nu zelf te sturen op het nieuwe plan. In augustus is er een intentieovereenkomst. Een maand later is pas officieel bekend dat Nordwick het ontwikkelt. In oktober is er iets te zien: 1.000 vierkante meter detailhandel, 24 appartementen en 6 grondgebonden woningen in het gat tussen Markt en Hibbertsstraat.

Lidl

Lidl praat al meer dan twee jaar met Haaksbergen over een supermarkt als in september 2015 onderhandelingen spaak lopen na onenigheid over de hoogte van het bod (€ 2.050.000) en invulling van de openbare ruimte. Dat moment besluit het college voor 'Plan B' te gaan: sober invullen van de Markt met winkels en appartementen. Geen supermarkt. Als gevolg van deze keuze wordt € 170.000 van de boekwaarde van de grond afgeschreven. Toch meldt Lidl zich eind 2015 weer in het gemeentehuis. De presentatie wordt enthousiast ontvangen. Er wordt € 2.075.500 geboden, dat voldoet aan de vraagprijs. Het plan past ook in wat de gemeente wil met de Markt. Niets lijkt Lidl in de weg te staan. Totdat blijkt dat een lokale vastgoedman de grootgrutter in de wielen fietst.

Roerink

Die lokale vastgoedman is Ben Roerink. Hij heeft het oude pand van Konings gekocht. Later blijkt hij ook een optie op de grond van De Bron te hebben bij eigenaar Domijn. Twee essentiële stukken grond voor het plan met supermarkt, de voorkeursvariant van de gemeenteraad. Op De Bron moeten de parkeerplaatsen komen.

Met Roerinks aankopen is het plan van Lidl onmogelijk. Na de deadline voor de bieding (24 mei) zoekt Lidl contact met Roerink. Ze trekken samen op. Roerink deed zelf ook een bod op het Marktplan: ruim € 1.600.000. Dat was te laag. Volgens een ambtelijke rekentabel € 387.000 te laag. Waarop dit is gebaseerd, staat niet uitgelegd.

Volgens Roerink heeft dit te maken met de wijze waarop de grondprijs is berekend. Ook heeft hij in zijn eerste bod geen rekening gehouden met extra kosten van de parkeerplaats op grond van De Bron. Die grond had hij al 'in optie' en verwierf hij niet lang na de deadline. Saillant is dat de gemeente dit wist. Omdat de gemeente een eerste optie had op De Bron is zij door woningcorporatie Domijn op de hoogte gesteld van de interesse van Roerink.

Als Roerink te horen krijgt dat zijn bieding niet is geaccepteerd laat de vastgoedman via een brief aan de gemeente weten juridische stappen te willen nemen. Dat lijkt geen slimme zet, want het zet de verhoudingen op scherp. De gemeente gooit de deur dicht en wil alleen nog via advocaten praten.

Gemeenteraad

Het is duidelijk dat het college een plan met supermarkt niet ziet zitten. Na 24 mei zijn er gesprekken gevoerd met Nordwick en is er een intentieovereenkomst gekomen. Gesprekken met andere partijen zijn vanaf dat moment uit den boze. En dat is het college ook niet kwalijk te nemen. Zij heeft zich verbonden aan Nordwick. En het is aan de raad daar iets van te vinden. Twee partijen in die gemeenteraad zien die taak toch anders. D66 is bang een onbetrouwbare overheid te zijn als er nu, een halfjaar na de deadline voor de bieding, niet wordt gekozen voor plan Nordwick. LH vindt dat de raad alleen kaders stelt voor het beleid en het college daarop moet controleren. Kortom: het eerste bod van Roerink voldoet niet aan de financiële eisen, dat van Nordwick wel. Dat plan valt binnen het kader 'variant B' en daarom stemt LH vanavond in. Dat er ondertussen een nieuw bod is gekomen dat voldoet aan de voorkeursvariant met supermarkt, brengt daar geen verandering in. LH vindt dat Roerink en Lidl in november de kans hebben gehad hun plan voor de Markt te presenteren. Merkwaardig is dat in het voorstel om Roerink en Lidl uit te nodigen met pen drie keer 'oorspronkelijk plan' is bijgeschreven. Dat het oorspronkelijke plan niet uitvoerbaar was, was toen al bekend binnen de fracties. De verbazing die LH-raadslid Anja Cats uitsprak toen Lidl de onuitvoerbaarheid na de presentatie bevestigde, was dus gespeeld. Zowel LH als D66 zijn niet geïnteresseerd in de nieuwe bieding van Roerink en waren afgelopen maandag ook niet bij de presentatie in Theater De Kappen. De andere partijen wel. CDA, VVD en GGH willen dat de gemeenteraad

kan kiezen uit meerdere plannen. Dat is eerder beloofd in een motie, benadrukte CDA-fractie leider Patrick ten Voorde twee weken geleden nog. Die motie is gesteund door PvdA.

Finale?

Die twijfelende PvdA heeft vanavond wel de cruciale rol in het (voorlopige) slotstuk van de discussie over het Marktplan. Wim Oltwater en Kenan Kosar bepalen welke kant het op gaat met de Markt. Eerder zijn op verzoek van PvdA ondernemers en inwoners aan het woord gelaten over het Marktplan. Die spraken zich uit voor de komst van een Lidl. Die wetenschap trok de partij niet over de streep. Uit puur financiële overwegingen, zei de PvdA twee weken geleden nog. En daarom kiest de partij vanavond mogelijk voor een variant zonder supermarkt. De eerder genoemde rekentabel van de gemeente is daarbij leidend. Tenzij de ultieme poging van Ben Roerink de partij toch over de streep trekt. Het nieuwe bod dat hij afgelopen vrijdag heeft ingediend en maandag heeft gepresenteerd voldoet volgens Roerink en zijn advocaat aan alle financiële eisen. Een andere onzekerheid, de winkelruimte aan de Markt, heeft in de tekeningen plaats gemaakt voor horecaruimte. Uit een in opdracht van Roerink uitgevoerd onderzoek van Stec Groep blijkt dat extra toevoeging van niet-dagelijkse winkelmeters (dus geen supermarkt) namelijk niet wenselijk is.

21 dec 2016 Raad

Beoordeling biedingen Marktplan

De gemeenteraad besluit kennis te nemen van het schema "Beoordeling biedingen Marktplan", waarin de biedingen van de drie partijen voor het Marktplan worden beoordeeld op basis van de ruimtelijke toets, de financiële toets en de uitvoerbaarheid/haalbaarheid. Op basis van dit schema wordt de voorkeur uitgesproken voor het plan van Nordwick en daaraan medewerking te verlenen. Het plan bestaat uit 1000 m² detailhandel en/of horeca aan de Markt, 24 appartementen boven de detailhandel en/of horeca en 6 woningen aan de Hibbertsstraat, alsmede parkeerplaatsen achter de woningen en deels in openbaar gebied.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op basis van het schema "Beoordelingen biedingen Marktplan" besloten geen voorkeur uit te spreken voor de plannen van Lidl en Roerink.

De plannen waren:

Lidl:

1800 m² nieuwe supermarkt aan de Hibbertsstraat,
300 tot 500 m² detailhandel aan de Markt,
10 appartementen boven de detailhandel
openbare parkeervoorziening op locatie De Bron en
ondergrondse parkeervoorzieningen voor de appartementen.

Roerink (variant 1A):

1.750 m2 nieuwe supermarkt aan de Hibbertsstraat
500 m2 detailhandel aan de Markt
16 appartementen boven detailhandel en supermarkt
openbare parkeervoorziening op locatie De Bron en op dak
parkeren van appartementen.

Roerink (variant 1B):

1.600 m2 nieuwe supermarkt aan de Hibbertsstraat
500 m2 detailhandel aan de Markt
18 appartementen boven detailhandel en supermarkt
openbare parkeervoorziening op locatie De Bron en op dak
parkeren van appartementen.

Nordwick

1.000 m2 detailhandel aan de Markt
24 appartementen boven de detailhandel
6 woningen aan de Hibbertstraat
parkeerplaatsen achter de woningen in openbaar gebied.

22 dec 2016 TCT

Na kwart eeuw invulling 'gat in de markt'

Na ruim een kwart eeuw debatteren over tal van plannen die de revue passeerden, kan de schop de grond in aan de Markt. De gemeenteraad stemde gisteravond in met de uitvoering van het plan van Nordwick vof.

Dat betekent dat het centrum van Haaksbergen wordt uitgebreid met **1.000** vierkante meter detailhandel met daarboven appartementen aan de Marktzijde en zes woningen aan de kant van de Hibbertsstraat. Het collegevoorstel om met deze partij in zee te gaan kon, ondanks een hevige strijd door de oppositie, rekenen op steun van de coalitiepartijen.

Ook voorafgaand aan de commissievergadering van **7** december bleef het aangekondigde nieuwe bod van vastgoedman Ben Roerink, die 'het gat in de Markt' wil vullen met horeca aan de Marktzijde en woningen aan de Hibbertsstraat, uit. "Uiteindelijk kwamen de plannen vrijdagavond **16** december per koerier binnen. Voor ons is dat te laat", aldus Oltwater. Tot teleurstelling van de christendemocraten: "De PvdA trekt de welbekende keutel in." Maar, zo liet Oltwater weten, ook als de nieuwe plannen van Roerink eerder waren ingediend, zou hij alsnog voor het plan van Nordwick stemmen. „Ik vind dat in het nieuwe plan van Roerink te veel onzekerheden zitten."

Daarmee was Oltwater nog niet uit de wind. "U hebt mijn vertrouwen verloren", liet liberaal Bart Woortman weten. "Ik laat het plan Roerink doorrekenen en zal het u aanrekenen als we daarin een financieel voordeel hebben laten schieten."

23 dec 2016 TCT

Commentaar: “Debat Marktplan is slecht theater”

Toen het college van B en W in mei de bieding van Nordwick verkoos boven de supermarktplannen van Lidl en Roerink was de strijd al beslecht. LH, D66 en PvdA hielden daarna slechts de schijn op dat er nog een andere keuze zou zijn. Door Lidl een presentatie te laten doen van het 'oorspronkelijke plan', terwijl de fracties wisten dat dat plan niet meer uitvoerbaar was. Maar ook door inwoners en ondernemers hun mening te vragen over de invulling van het Marktplan. En vervolgens de resultaten (een meerderheid sprak de voorkeur uit voor een supermarkt) niet eens te benoemen in het debat over het Marktplan. Dit is een schoffering van Haaksbergenaren en lokale ondernemers.

Het wekt de schijn van tunnelvisie. Alsof het plan zonder supermarkt er gewoon doorgedrukt moest worden.

28 dec 2016 TCT

Boosheid over besluit gat Markt

Met de keus voor het plan Nordwick laat de gemeenteraad het dorp in opperste verwarring achter. De reacties van veel Haaksbergenaren laten niets aan duidelijkheid te wensen over: er is niet geluisterd naar de meerderheid van de dorpsbevolking die de nu beoogde invulling van het 'gat in de Markt' niet ziet zitten.

2 jan 2017 TCT

Soap rond Marktplan gaat nog wel even door

Ben Roerink laat het er niet bij zitten. De vastgoedman is hevig verontwaardigd dat zijn plan voor de invulling van het 'gat in de Markt', zijn zogenaamde supermarktplan, is gesneuveld. “Wij gaan brengen wat Haaksbergen wil. Hoe? Dat weet ik nog niet, maar het supermarktplan komt er.” Het proces rond de invulling kende vorige week zijn apotheose. Een raadsmeerderheid koos voor het plan Nordwick, onder hevig protest van oppositiepartijen CDA, GGH en VVD.

Roerink houdt vast aan de voorkeursvariant: invulling van het gat met een supermarkt, die vanaf de Markt aan het zicht wordt onttrokken door een commerciële plint. Waren die commerciële meters in zijn eerste plan (ingediend in mei dit jaar) nog bestemd voor detailhandel, in zijn nieuwe plan staat hier horeca ingetekend.

Zijn jongste plan is onderdeel van de nieuwe bieding die Roerink 16 december uitbracht. Per koerier aangeleverd, enkele minuten na kantoortijd. Te laat, meende de coalitie. De dag was voorbij, de deadline niet gehaald.

Tijd en deadlines lijken in het hele proces een struikelblok te vormen voor de Haaksbergse vastgoedman. Met zijn eerste bod was hij te laat, maar wethouder Peter van Vlaanderen streek met zijn hand over z'n hart. De deadline werd

verschoven. De interesse, op 5 april kenbaar gemaakt in een brief aan het college, werd omgezet in een concreet plan dat uiterlijk vrijdag 6 mei in het gemeentehuis moest worden ingediend.

Dat werd maandag 9 mei, volgens Roerink met toestemming van de verantwoordelijk ambtenaar.

- 9 jan 2017** **mail** **Antvelink aan advocaat en gemeente**
Geeft aan dat architect en aannemer vergunning willen overnemen en het project Molenstraat 1 willen realiseren.
- 10 jan 2017** **TCT** **17 geheime documenten van Marktplan**
Zeventien documenten over het Marktplan liggen met oplegging van geheimhouding in het gemeentehuis. Alleen de negentien raadsleden van Haaksbergen mogen ze lezen. De biedingen van Lidl en Roerink zijn op eigen verzoek openbaar gemaakt. Die van Nordwick, ingediend op 2 februari 2016, is geheim. Evenals een e-mail van de ontwikkelaar aan de gemeente die op 4 mei is verstuurd. De documenten liggen onder oplegging van geheimhouding ter inzage, omdat ze volgens het college 'bedrijfs- en fabricagegegevens' bevatten.
- 11 jan 2017** **TCT** **CDA wil dat college geheimhouding Marktplan opheft**
"Geheimhouding was juridisch noodzakelijk om de juridische positie van Haaksbergen niet te verzwakken."
- 13 jan 2017** **TCT** **Voorzitter HOV haalt uit**
Besluitvorming rond het Marktplan wordt een schoffering van alle Haaksbergenaren genoemd. De HOV voelt zich buitenspel gezet.
- 17 jan 2017** **college** **Marktplan**
Nordwick informeren dat wij naar aanleiding van de besluitvorming in de raadsvergadering op 21 december 2016 een concept-koopovereenkomst opstellen en deze maand voorleggen.
- 27 jan 2017** **overeenkomst akte getekend**
Getekende acte, waarbij de koopovereenkomst tussen de gemeente en Werklust II BV wordt ontbonden. Het onderhandelingsresultaat luidt dat partijen afstand doen van alle rechten en verplichtingen en elkaar finale kwijting verlenen. Dat betekent dat de gemeente aan een derde kan verkopen. Iedere partij draagt zijn eigen kosten voor de gerechtelijke procedure.
- 9 feb 2017** **brief** **Nordwick aan Gemeente**
Biedt € 250.000 voor Molenstraat 1.

14 feb 2017 TCT

Munitie verzamelen voor een nieuw Marktplan

Nu wethouder Van Vlaanderen is opgestapt, zien partijen hun kans schoon het Marktplan weer op de agenda te krijgen. De VVD heeft met steun van CDA en GGH aangekondigd een doorrekening uit te voeren van de twee plannen. "Mocht blijken dat het plan Roerink meer geld oplevert dan het plan Nordwick, dan wordt dat de coalitieleden persoonlijk aangerekend." Ook ligt er een nieuw WOB-verzoek. Ben Roerink wil dat alle stukken en correspondentie rondom het Marktplan openbaar worden gemaakt.

15 feb 2017 brief

Nywerv aan Gemeente

Doet bieding voor overname Molenstraat 1 van € 260.000, met inachtneming van een aantal voorwaarden.

15 feb 2017 AD

Achtergrond | Politiek Haaksbergen verzamelt munitie voor nieuw Marktplan

Is de invulling van het Marktplan een gelopen race of komt er nog een konijn uit de hoge hoed? Nu wethouder Peter van Vlaanderen is opgestapt, zien politieke partijen hun kans schoon het Marktplan weer op de agenda te krijgen. Het is de grote vraag die de komende weken wellicht wordt beantwoord. Hoe verder met het Marktplan? Nog beter: komt er alsnog een supermarkt in het 'gat in de Markt'? De weggestuurde wethouder Peter van Vlaanderen vervulde een voortrekkersrol in de keuze voor Nordwick als ontwikkelaar van 1.000 vierkante meter winkels, 24 appartementen en 6 grondgebonden woningen in het 'gat' tussen de Markt en de Hibbertsstraat. Nu de andere wethouders hebben verklaard dat Van Vlaanderen er al langere tijd een 'solistische bestuursstijl' op nahield, vragen oppositiepartijen zich af wat dat het afgelopen jaar heeft betekend voor de invulling van dossiers zoals het Marktplan.

Oppositie

De drie wethouders, Ellen Prent (PvdA), Edith van Spiegel (D66) en Annette Nijhuis (LH), hebben de oppositie nodig. De coalitie heeft na de breuk binnen Leefbaar Haaksbergen, Gea Costeris en Jeffrey Rouwenhorst steunden Peter van Vlaanderen en scheidden zich af, niet langer een vanzelfsprekende meerderheid in de raad. Coalitiepartijen LH, D66 en PvdA stemden eind december voor woningen en winkels. Duidelijk is dat vooral de PvdA moeite had met die keuze en dat de oppositie eerst een eerlijke vergelijking wil zien tussen Plan Nordwick en het supermarktplan van lokale vastgoedman Ben Roerink.

Doorberekening

De VVD heeft met steun van CDA en GGH aangekondigd een doorberekening uit te voeren van de twee plannen. Mocht daaruit blijken dat het plan van Roerink meer geld oplevert dan dat van Nordwick, dan wordt dat coalitieleden persoonlijk aangerekend, zei VVD-raadslid Bart Woortman in de raadsvergadering in december.

Ondertussen ligt er bij de gemeente een nieuw verzoek in het kader van de Wet openbaarheid bestuur (Wob) op de mat. Van advocatenkantoor Hekkelman en in naam van Ben Roerink. Hij wil dat alle stukken en correspondentie rondom het Marktplan openbaar worden gemaakt. Hoewel de raad in december heeft ingestemd met het plan Nordwick, is het tot nu toe nog altijd niet gekomen tot een bindende koopovereenkomst. Is er dan toch een weg terug?

Overname

Het zal ook afhangen van de wethouder die het Marktplan overneemt van Peter van Vlaanderen. Ellen Prent lijkt de meest logische keuze. Ze verving Van Vlaanderen eerder als woordvoerder op die portefeuille. Ook voor ruimtelijke ordening, infrastructuur en personeel en organisatie moet een vervanger komen. Met name de laatstgenoemde is een niet te benijden portefeuille, gezien de zorgen over de arbeidscultuur in het gemeentehuis. Een portefeuille die Prent op het lijf is geschreven, maar gezien haar toch al zware dossier financiën, lijkt dat nauwelijks te combineren met het Marktplan.

15 mrt 2017	raadsbrief	Onderhandelingen Molenstraat 1 Het college laat de raad weten met geen van de biedingen van Nywerv en Nordwick in te stemmen. Beide partijen krijgen tot 5 april de tijd om hun bieding aan te passen.
4 apr 2017	brief	Nywerv aan Gemeente Stuurt een aangepaste bieding voor Molenstraat 1: € 275.000.
4 apr 2017	brief	Nordwick aan Gemeente Stuurt een aangepaste bieding voor Molenstraat 1: € 301.000.
13 apr 2017	Gemeente	concept-koopovereenkomst met Nordwick De koopprijs bedraagt € 800.000.
14 apr 2017	Zadelhoff	Taxatierrapport Marktplan Zadelhoff taxeert de marktwaarde van Markt 18 op € 730.000.
18 apr 2017	colleg	Marktplan 1. Het voornemen uit te spreken de koopovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en Nordwick b.v, vast te stellen.

Hierbij worden de gronden tussen de Markt en de Hibbertsstraat door de gemeente verkocht voor een bedrag van € 800.000 kosten koper.

2. Alvorens over te gaan tot definitieve vaststelling van de koopovereenkomst de gemeenteraad te vragen om haar wensen en bedenkingen met betrekking tot de koopovereenkomst kenbaar te maken aan het college.
3. De indieners van zienswijzen op het bestemmingsplan "centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan" te informeren middels bijgevoegde brieven, maar verder voor het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan, deelgebied midden" geen inspraak te voeren conform de gemeentelijke inspraakverordening.
4. Akkoord gaan met het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan, deelgebied midden" (NL.IMRO.0158.BP1150-0003), waarmee de ontwikkeling van het Marktplan variant 2 (zonder supermarkt) mogelijk wordt gemaakt.
5. Akkoord gaan met het ontwerp beeldkwaliteitsplan Marktplan Haaksbergen, deelgebied midden.

De raad voorstellen:

6. Opheffen van de geheimhouding op de onderstaande stukken:
 - Intentieovereenkomst Gemeente Nordwick v.o.f.;
 - Bedrag in bieding Nordwick v.o.f.;
 - Brief met bijlagen dd 2 februari 2016, ontvangen van Nordwick v.o.f.;
 - Mail d.d. 04 mei 2016, ontvangen van Bart Kienhuis (namens Nordwick v.o.f.);
 - Vertrouwelijk collegebesluit 24 mei 2016.

18 apr 2017 college

Aangepaste biedingen grond Molenstraat 1, Haaksbergen Besluit

1. In onderhandeling treden met Nordwick B.V. om te komen tot een koopovereenkomst voor de grond aan de Molenstraat 1, op basis van de ingediende bieding d.d. 4 april 2017.
2. a. Vaststellen van bijgaande raadsinformatiebrief.
b. Op grond van artikel 25 lid 2 en 4 Gemeentewet geheimhouding opleggen aan de leden van de gemeenteraad op:
 - de koopprijs in de bieding van Nordwick B.V. d.d. 4 april 2017;
 - de koopprijs in de bieding van Nywerv B.V. d.d. 4 april 2017.

18 apr 2017 college

Jaarverslag 2016

1. De jaarstukken 2016 vast te stellen;
2. Het positieve rekeningresultaat vast te stellen op € 1.107.178 waarbij de verliesvoorziening voor het Marktplan wordt opgehoogd met € 301.000.

20 apr 2017 TCT

Nadat eerder de invulling van het 'gat in de Markt' is toegewezen aan Nordwick, kan de combinatie nu ook locatie Pathoni aan de Molenstraat 1 ontwikkelen.

Twee biedingen ontving de gemeente Haaksbergen voor de invulling van de locatie aan het marktplein, dat sinds **2008** braak ligt. Zowel Nordwick, de partij die het 'gat in de Markt' gaat vullen, als Nywerv, een samenwerkingsverband tussen investeerder Nijkamp, aannemer Vogt en architect Oude Engberink, maakten hun interesse kenbaar bij de gemeente. Beide plannen werden in eerste instantie afgewezen. De ene bieding zou niet passen binnen het bestemmingsplan, het bod van de ander was niet hoog genoeg. Na aanpassing van de biedingen, stelt de gemeente dat de plannen van Nywerv en Nordwick allebei voldoen aan het plan van eisen.

"We hebben gekeken of de plannen passen binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Dat ziet er goed uit", aldus verantwoordelijk wethouder Ellen Prent, die de plannen van beide partijen ook financieel heeft beoordeeld. Op dat onderdeel slaat de weegschaal door in het voordeel van Nordwick.

Als het aan Prent ligt, wordt de koopovereenkomst op korte termijn gesloten. "Dan kan er na de zomervakantie misschien al begonnen worden met de bouw."

Het bestemmingsplan voor die hoek van de Molenstraat ligt al klaar. Dat is aangepast naar aanleiding van de plannen van Werklust II van projectontwikkelaar Peter Antvelink, die hier het complex De Vijfhoek wilde bouwen. De gemeente en de projectontwikkelaar lagen echter met elkaar in de clinch, waardoor het koopcontract tussen beide partijen begin dit jaar is ontbonden. Het plan waarmee Nordwick Molenstraat 1 wil vullen, heeft volgens Prent met het oog op het bestemmingsplan veel weg van De Vijfhoek. "Nordwick heeft daarop aangesloten."

20 apr 2017 TCT

Marktplan Haaksbergen klaar voor handtekening

Het plan voor de invulling van het 'gat in de Markt' in Haaksbergen is klaar om ondertekend te worden. Eind 2016 koos de gemeenteraad in meerderheid voor Nordwick als ontwikkelaar van het Marktplan. Het gaat om 1.000 vierkante meter detailhandel en/of horeca, 24 (zorg)appartementen en 6 grondgebonden koopwoningen tussen de Markt en de Hibbertsstraat.

In de koopovereenkomst staat onder meer dat de grond tussen de Markt en de Hibbertstraat door de gemeente wordt verkocht aan Nordwick. De ontwikkelaar is in gesprek met verschillende partijen over de exacte invulling van het pand.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn klaar. Op maandag 8 mei vindt daarover een inloopbijeenkomst plaats in het gemeentehuis. Deze bijeenkomst begint om 19.30 en duurt tot 21.30.

5 mei 2017 TCT

Plan Nordwick kost gemeente € 750.000

Zo'n € 750.000 loopt de gemeente Haaksbergen mis door Nordwick het 'gat in de Markt' te laten vullen. Die berekening hebben de oppositiepartijen CDA, GGH en VVD gemaakt. Schandalig voor een gemeente waarvan het financieel toezicht net is opgeheven, aldus de partijen.

De drie oppositiepartijen spraken de afgelopen periode vaker hun twijfels uit over de wens van het college om met Nordwick in zee te gaan. Het plan voorziet niet in een supermarkt, terwijl in 2014 de voorkeur is uitgesproken dat die er wel moet komen, benadrukken de partijen nog maar eens.

Waarom die voorkeursvariant van tafel is geschoven, is ze nog altijd onduidelijk. Een wending die volgens de partijen 'is omhuld met geheime stukken en niet openbare biedingen'. Met smart werd daarom gewacht op het openbaar maken van de koopovereenkomst met Nordwick. Daaruit blijkt dat de ontwikkelaar 8 ton neerlegt voor de grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat, waarop CDA, GGH en WD het bod van Nordwick hebben vergeleken met dat van de Haaksbergse vastgoedman Ben Roerink. "En wat schetst onze verbazing? Uit de doorberekening blijkt een verschil van minimaal € 750.000", stelt CDA-fractie-voorzitter Patrick ten Voorde, die desgevraagd laat weten dat de oppositiepartijen de berekening zelf hebben gemaakt, 'met hulp uit den lande'. De berekening is gebaseerd op de bieding van Nordwick van 8 ton, minus de kosten die de gemeente moet maken om de benodigde parkeerplaatsen bij het plan aan te leggen. "Een kostenpost van bijna € 400.000", stellen de oppositiepartijen. "Een cadeautje van het college aan de projectontwikkelaar. Het 'gat in de Markt' levert de gemeente per saldo dus ongeveer slechts 4 ton op. En dan is het nog maar de vraag of deze deal geldig is."

Die netto opbrengst van 4 ton, afgezet tegen het bod van € 1.150.000 van Roerink, betekent een verschil van € 750.000, aldus CDA, GGH en VVD. Het college moet het huiswerk daarom overdoen, menen de fracties. "Er is geklungeld met cijfers", stelt VVD'er Bart Woortman, die zich niet aan de indruk kan onttrekken dat het college de oren te veel heeft laten hangen naar de eerder dit jaar naar huis gestuurde wethouder Peter van Vlaanderen. "Bovendien is er niet geluisterd naar de

wens van inwoners", aldus GGH'er Joep Oude Groen. Er zit volgens de raadsleden dan ook niets anders op dan de discussie over de invulling van het 'gat in de Markt' weer aan te zwengelen.

9 mei 2017 TCT

'Bij Marktplan worden appels met peren vergeleken'

Marktplan Nordwick heeft geen 70 parkeerplaatsen nodig. Vindt ex-wethouder Van Vlaanderen.

Oud-wethouder Peter van Vlaanderen verwijst de doorberekening van het CDA, de VVD en de GGH naar de prullenmand. De oppositiepartijen vergeleken de berekening van het plan Nordwick (detailhandel, **24** appartementen en 6 woningen) met die van het supermarktplan van Haaksbergenaar Ben Roerink. De oppositiepartijen zeggen dat het supermarktplan **€ 750.000** meer oplevert, omdat in het plan Nordwick de aanleg van **70** parkeerplaatsen voor rekening van de gemeente komt.

B en W willen zelf nog niet reageren op de doorberekening van de oppositie, omdat ze die eerst intern willen bespreken. Peter van Vlaanderen, voor zijn vertrek in januari als wethouder verantwoordelijk voor de invulling van het Marktplan, heeft wel kennis genomen van de doorberekening. "In de gemeenteraad is eind vorig jaar beloofd dat een gerenommeerd bureau de plannen van Nordwick en Roerink zou vergelijken", zegt Van Vlaanderen. Maar volgens hem is daar weinig van te zien. "**70** parkeerplaatsen zijn alleen nodig bij de komst van een supermarkt en niet voor een paar winkels." Het verschil zit in de grondprijzen voor woningen en winkels ten opzichte van een supermarkt. "Het is appels met peren vergelijken", zegt de oud-wethouder, die zich stoort aan de opmerking van VVD'er Bart Woortman afgelopen vrijdag in deze krant. Die zei dat het plan van Nordwick er door Van Vlaanderen zou zijn doorgedrukt in het college. "Daar word ik op aangesproken in het dorp. Maar de keuze voor Nordwick was een unaniem besluit van het college. Ik heb niet het idee dat het nu anders is, want de koopovereenkomst is al ondertekend. Het was weloverwogen en de ambtenaren hebben een knap stukje werk geleverd."

9 mei 2017 college

Reactie college

De afgelopen tijd zijn er in de media diverse berichten verschenen over de status van ruimtelijke ontwikkelingen rondom de Markt. Naar aanleiding daarvan vindt u hieronder de reactie van het college van burgemeester en wethouders op die berichtgeving.

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennis genomen van de berichtgeving over de doorrekening van de drie raadsfracties. Wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen rond de Markt, dan voeren wij als college uit wat we met de

raad hebben afgesproken. De koopovereenkomst en het bestemmingsplan zijn een uitwerking van een raadsbesluit van december 2016.

Destijds heeft de gemeenteraad op basis van een drietal hoofdcriteria (ruimtelijk, financieel en uitvoerbaarheid) in meerderheid gekozen voor het plan van Nordwick. De koopovereenkomst met Nordwick staat geagendeerd voor de vergadering van de commissie Ruimte en Milieu van woensdag 17 mei a.s.

Voor een goede afweging hebben wij de gemeenteraad alle stukken ter beschikking gesteld. In de verschillende publicaties die naar aanleiding van de 'doorrekening' zijn verschenen, is een aantal feitelijke onjuistheden te constateren. Door een aantal raadsleden zijn inmiddels vragen gesteld, die wij voor de commissievergadering van woensdag 17 mei beantwoorden."

10 mei 2017 TCT

Weinig belangstelling inloopavond Marktplan

Het centrumplan van Nordwick heeft de gemoederen in Haaksbergen afgelopen jaar flink beziggehouden. Er was veel kritiek op het Marktplan van deze ontwikkelaar. Van die commotie was op de inloopbijeenkomst over het bestemmingsplan vrijwel niets te merken. Slechts enkele tientallen belangstellenden namen maandag een kijkje in het gemeentehuis. Onder hen veel raadsleden. Patrick ten Voorde (CDA) zegt dat de race nog niet gelopen is. Hij heeft met GGH en WD een doorberekening gemaakt waaruit blijkt dat het supermarktplan volgens hem € 750.000 meer oplevert.

In de commissievergadering op 17 mei worden bedenkingen van de oppositiepartijen toegelicht. "De koopovereenkomst met Nordwick kan ontbonden worden als de raad niet akkoord gaat met het bestemmingsplan. Wij vinden nog steeds dat we een goede afweging moeten maken. Daarbij moet voor iedereen duidelijk zijn welk Marktplan voordeliger is. Als de meerderheid van de raad toch achter de duurdere variant blijft staan, dan is dat prima", zegt Ten Voorde.

Op een scherm werden afbeeldingen getoond hoe het nieuwe centrum eruit komt te zien. Op de tafels lag informatie over het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Bezoekers mochten de brochures meenemen.

Herman Horck zit met enkele mannen aan tafel. Ze hadden zich meer van de inloopbijeenkomst voorgesteld. "Ik had meer duidelijkheid willen hebben", zegt de Haaksbergenaar. "Ze hadden beter moeten uitleggen wat ze van plan zijn. Er zijn ook heel weinig mensen op deze avond afgekomen. Het is een aanfluiting."

De presentatie van plan Nordwick is echter al geweest, namelijk in november. Een andere bezoeker noemt het plan 'wel gunstig'. "Er worden ook woningen gebouwd. Ik woon in de

Hassinkbrink, maar wil graag naar het centrum terug. Ik hoop dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn", zegt de Haaksbergenaar, die liever anoniem blijft.

Ook Jan Pot is benieuwd naar het nieuwe plan. Hij heeft van alle commotie amper iets meegekregen. "Ik ben in januari van Amsterdam naar Haaksbergen verhuisd. Ik woon dichtbij het centrum. Op internet had ik de plannen al bekeken. Hier op deze avond heb ik niet veel nieuws gehoord", zegt hij.

Ben Roerink komt later op de avond binnenwandelen. De vastgoedondernemer heeft de strijd voor zijn plan met een supermarkt nog niet opgegeven. Roerink pakte een brochure en kondigde aan die aan een kritische inspectie te onderwerpen.

11 mei 2017 TCT

Aantal onjuistheden in berekening Marktplan

Laat Haaksbergen € 750.000 liggen door met ontwikkelaar Nordwick in zee te gaan? Wethouder Ellen Prent wil nog niet reageren op de beschuldiging van CDA, WD en GGH. „Ik heb alleen de berichtgeving, niet de uitgangspunten. Aan de hand daarvan kan ik niet beoordelen wat de fracties bedoelen." Vorige week kwamen de drie oppositiepartijen met de melding dat de gemeente zich € 750.000 door de neus laat boren door Nordwick het 'gat in de Markt' te laten vullen. Die ontwikkelaar betaalt 8 ton voor de grond. De aanleg van de benodigde parkeerplaatsen komen volgens de drie fracties grotendeels voor rekening van de gemeente. Een kostenpost van 4 ton, die niet voorkomt in het terzijde geschoven supermarktplan van Haaksbergenaar Ben Roerink, die de benodigde parkeerplaatsen voor eigen rekening wil aanleggen. "Een cadeautje van het college aan de projectontwikkelaar", aldus de fracties. "Het 'gat in de Markt' levert de gemeente per saldo dus ongeveer slechts 4 ton op." Dat bedrag, afgezet tegen het bod van € 1.150.000 van Roerink, betekent een verschil van € 750.000.

Geld dat het college volgens CDA, VVD en GGH laat liggen door een gebrek aan transparantie, onvoldoende communicatie en het bevoordelen van de ene ontwikkelaar ten opzichte van de ander. En dat rikt naar onbehoorlijk bestuur, menen de fracties.

"Ik neem daar afstand van", reageert Prent. "Natuurlijk hebben we beide partijen niet verschillend behandeld, dat zou raar zijn. Wij hebben ons besluit genomen op basis van financiële haalbaarheid, ruimtelijke kaders en uitvoerbaarheid. De oppositie mag die aantijging blijven uiten, maar kan van ons verwachten dat wij behoorlijk met de zaken omgaan."

Op het door de oppositie berekende financieel gemis wil de wethouder niet ingaan. "Ik ken de cijfermatige onderbouwing

niet en kan inhoudelijk dus niet reageren." Wel stelt Prent dat er in de doorrekening een aantal onjuistheden is te constateren. Daarover heeft ze inmiddels contact gehad met de voorzitters van de drie fracties. "Ik wilde weten wat ze beogen met de doorrekening. Ze hadden hier elk hun eigen beweegreden voor, het is niet aan mij om hier in de media een reactie op te geven."

17 mei 2017 brief

Nywerv aan Gemeente

Naar aanleiding van het besluit met Nordwick in zee te gaan wijst Nywerv erop dat veel tijd, kosten en energie is gestoken in het project en vele gesprekken hebben plaatsgevonden met ambtenaren en wethouders. Waarom alsnog een tweede partij vragen ook een bieding te doen? Zet ook vraagtekens bij het plan van Nordwick. En bij de analyse van de biedingen.

18 mei 2017 TCT

'Weer gehacketak om Marktplan'

Kan de schop de grond in of moeten de geheime stukken eerst openbaar worden gemaakt?

De geheime stukken zijn nog niet openbaar. Toch werd van de leden van de Commissie Ruimte en Milieu gisteravond verwacht hun wensen en bedenkingen te uiten bij de verkoopovereenkomst met Nordwick. En die kwamen er. De coalitiepartijen, aangevuld met de nieuwe fractie Dé Actieve Partij (DAP), hebben slechts één wens: de schop zo snel mogelijk de grond in. De lijst met bedenkingen van de oppositie was vele malen langer.

"Het Marktplan had eigenlijk al uitgevoerd moeten zijn", stelde PvdA'er Wim Oltwater. "Er is veel gepraat, maar niets gedaan. En dat heeft geld gekost. Nu ligt er een plan (Nordwick, red.) en dan zeg ik: niet kletsen maar doen. De spade de grond in." De oproep werd gesteund door Leefbaar Haaksbergen, DAP en D66, maar stuitte op verzet van de oppositie.

"O, wat zijn we blij", schamperde VVD'er Bart Woortman. "Er is nog nooit zoveel sprake geweest van geheimhouding en achterkamertjespolitiek." Woortman en CDA-fractievoorzitter Patrick ten Voorde haalden nogmaals hun doorrekening aan van het plan van Nordwick, de woningvariant, en het plan van Roerink, met supermarkt. Volgens die doorrekening van de oppositie loopt Haaksbergen € 750.000 mis door met Nordwick in zee te gaan.

Bij dat plan, waarvoor de ontwikkelaar € 800.000 voor de grond betaalt, moet de gemeente namelijk voor € 400.000 aan parkeerplaatsen inrichten. Kosten die de gemeente bij het supermarktplan van Ben Roerink, die voor de grond € 1.150.000 wil neerleggen, niet hoeft te maken.

Uiterekend de wethouder met financiën in de portefeuille moest de commissie voorleggen dat geld alleen niet leidend was bij het voornemen met Nordwick in zee te gaan. "Ten

aanzien van de verschillende biedingen hebben wij gekeken naar de kosten en de opbrengsten. Die vergelijken we, om voor Haaksbergen een goed resultaat te bereiken", aldus Ellen Prent.

Daarvoor moet de gemeenteraad op 1 juni akkoord gaan met de verkoop van de grond aan Nordwick. Op die datum wordt ook de geheimhouding opgeheven van een aantal stukken in dit dossier. Die geheime stukken wil de oppositie uit principe niet inzien. De fracties hebben daarom om uitstel van het besluit gevraagd. De agendacommissie moet nu bepalen of die principes de oppositie duur komen te staan.

27 mei 2017 TCT

Gedonder om invulling Pathoni

De commotie over de invulling van het 'gat in de Markt' is nog niet voorbij, of de locatie Molenstraat 1 staat ter discussie.

Vorige maand maakte het college bekend dat Nordwick behalve het 'gat in de Markt' ook locatie Pathoni, aan de Molenstraat 1, mag invullen. Nywerv, de andere bieder op dat plan, legt zich daar niet bij neer. De combinatie zegt in overleg met de gemeente al minstens € 25.000 op tafel te hebben gelegd om de benodigde papieren op naam te krijgen. Nu het college de grond wil verkopen, komt echter niet die naam maar die van Nordwick onder de koopovereenkomst.

Nywerv wil antwoorden. De combinatie is een samenwerkingsverband tussen aannemer Rob Vogt en Walter Olde Engberink van L&O Architecten uit Haaksbergen en de Oldenzaalse investeerder Eric Nijkamp. Vogt en Olde Engberink waren eerder al via Peter Antvelink van werkmaatschappij Werklust II betrokken bij het project. Het drietal zou op de hoek van het marktplein het plan De Vijfhoek ontwikkelen. Maar die samenwerking liep vorig jaar mei spaak, toen Antvelink de stekker uit het bouwplan trok.

De horecaruimte op de begane grond was echter al verkocht. Het Mexicaans restaurant El Charro, aan de Eibergsestraat, wilde zich er vestigen en ook voor enkele appartementen waren al kopers gevonden. Reden voor Vogt en Olde Engberink om samen met investeerder Nijkamp een doorstart te maken.

Dat ging niet zonder slag of stoot, bleek uit gesprekken die de combinatie het afgelopen jaar voerde met de gemeente. Er was een conflict met Antvelink. De gemeente wilde geld zien van de projectontwikkelaar, die zich niet aan de koopovereenkomst zou houden. Antvelink diende op zijn beurt een claim in bij de gemeente, omdat hij onder meer meende onterecht voor de kosten van een aanvullend archeologisch onderzoek te moeten opdraaien.

Volgens Olde Engberink heeft Nywerv enkele conflicten in overleg met de gemeente opgelost, zoals het verkrijgen van de

omgevingsvergunning, die op naam van Antvelink stond. „Dat is gelukt, al kostte ons dat flink wat duiten.” € 25.000, staat in stukken die aan deze krant zijn overhandigd. De gemeente zei vervolgens tegen de buitenwereld dat ze eruit waren met Antvelink. “Niets stond ons in de weg om te beginnen. Waarom dan willens en wetens in de eerste maanden van dit jaar toch nog een andere partij vragen een bieding te doen?”

Ook vraagt de architect zich af of het plan van Nordwick, dat onder geheimhouding ligt, wel past binnen de ruimtelijke kaders. En of het bod van die partij inderdaad voordeliger is dan dat van Nywerv. “Als de bieding van Nordwick daadwerkelijk € 26.000 voordeliger is dan ons bod van € 275.000, zoals het college aangeeft, is het bedrag van Nordwick dus € 301.000.”

Nywerv zet daar grote vraagtekens bij. De combinatie zegt dat Nordwick de grond schoon aangeleverd wil krijgen. Kosten voor onderzoek en sanering zouden daarbij voor de gemeente zijn. Ook archeologisch onderzoek, waar Nywerv voor eigen rekening al een aanvang mee heeft gemaakt, levert de gemeente een kostenpost van ruim € 8.000 op.

Deze en andere extra kosten leveren de gemeente volgens Nywerv niet een plus van € 26.000 op, maar een gemis van bijna € 4.500. “Deze zaak is zo krom, dat is geen appels met appels of appels met peren vergelijken, maar appels met bananen. Zo erg kan het zijn. We hadden het gevoel dat we eruit waren. Er staat dan wel niets op papier, maar van een betrouwbare gemeente mag je toch verwachten dat mondelinge afspraken ook wat waard zijn.”

De gemeenteraad moet in juni een besluit nemen over de koopovereenkomst met Nordwick. De raad wil echter antwoord op de vragen van Olde Engberink. Bovendien wil de raad een vergelijking tussen beide plannen en waar nodig een heroverweging van het collegebesluit om voor locatie Pathoni met Nordwick in zee te gaan. De reactie op de aangedragen punten komt er, zei wethouder Ellen Prent. Van heroverweging is voorlopig geen sprake.

30 mei 2017 college

Molenstraat 1: brief aan Nywerv

Besluit

1.a. Instemmen met bijgaande brief aan Nywerv waarbij het proces van de verkoop van de grond aan de Molenstraat 1 te Haaksbergen wordt toegelicht en wordt gereageerd op de belangrijkste punten uit de brief van Nywerv, zoals ontvangen op 17 mei 2017.

1.b. Een kopie van de ondertekende brief aan Nywerv versturen aan de gemeenteraad

31 mei 2017 brief

Nywerv: beoordeling biedingen Molenstraat 1

Per brief van 31 mei 2016 is de koopovereenkomst met Werklust II ontbonden. Naar aanleiding daarvan hebben zich een aantal ontwikkelaars gemeld die interesse hadden in aankoop en ontwikkeling van deze locatie. Nywerv wilde duidelijkheid over drie punten, voordat een definitieve bieding zou worden uitgebracht. Deze punten worden in de brief toegelicht, nadat al op 30 november een gesprek heeft plaatsgevonden. Er liep op dat moment een gerechtelijke procedure tussen Werklust II en de gemeente. Nadat de vaststellingsovereenkomst was getekend kon toestemming worden gegeven tot wijziging van de tenaamstelling van de (reeds afgegeven) omgevingsvergunning. Er is toen nog geen naam opgenomen in de vergunning, omdat nog geen besluit was genomen aan wie de grond zou worden verkocht.

Op 14 maart heeft het college besloten niet in te stemmen met de biedingen van Nywerv en Nordwick omdat deze niet marktconform waren. Aan beide partijen is de mogelijkheid geboden de bieding aan te passen. Op 4 april is van beide partijen een aangepaste bieding ontvangen, en op 18 april heeft het college besloten in onderhandeling te treden met Nordwick. Wethouder Prent heeft dat besluit toegelicht. De biedingen zijn beoordeeld op twee criteria, namelijk het ruimtelijk kader en de financiën. De bieding van Nordwick is € 26.000 voordeliger voor de gemeente.

31 mei 2017 brief

Nywerv aan Gemeente

Nywerv betoogt dat de beantwoording van de vragen aan Nywerv niet volledig en aantoonbaar onjuist is. Nywerv betoogt dat zijn plan voordeliger is voor de gemeente dan dat van Nordwick. Bovendien stelt Nywerv geen ontbindende voorwaarden en biedt een bankgarantie.

1 juni 2017 raadsvoorstel Koopovereenkomst en geheimhouding stukken Marktplan

Van diverse stukken wordt de geheimhouding opgeheven. Daarnaast wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen in te brengen met betrekking tot de koopovereenkomst tussen Nordwick en gemeente Haaksbergen

Het college heeft de plannen van Nordwick vertaald in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Deze plannen liggen ter inzage voor het indienen van zienswijzen.

1 juni 2017 TCT

Marktplan heeft geen geheimen

Van de zeventien geheime stukken over het 'gat in de Markt' zijn er vijf openbaar gemaakt. Wat staat er in die stukken die tot vorige week het daglicht niet konden verdragen? Op het eerste

oog weinig geheims. Dat het college van burgemeester en wethouders de voorkeur heeft voor de woningbouwvariant, in plaats van de door de raad aangewezen supermarktvariant, is al geruime tijd bekend. En dat de geheime partij die de woningbouwvariant gaat uitvoeren Nordwick v.o.f. is, maakte het college zelf bekend door geheime informatie openbaar te maken.

Dat Nordwick bereid is 8 ton te betalen om de woningbouwvariant te realiseren is ook al geen geheim meer. Net zomin als de manier waarop de combinatie het terrein wil invullen, namelijk met aan de Marktzijde 1000 vierkante meter aan detailhandel, 24 (zorg)appartementen boven de winkels en zes normale woningen aan de Hibbertsstraat.

Niets nieuws onder de zon, lijkt het. De spanning zit 'm in de details van de openbaar gemaakte documenten. Daartoe behoort de eerste bieding van Nordwick, uitgebracht op 2 februari 2016. De combinatie komt daarin met een plan voor de supermarkt- en de woningbouwvariant, met daarbij een opmerkelijke aanvulling. De bieding voor de supermarktvariant van € 1.600.000 wordt gedaan onder de ontbindende voorwaarde dat Nordwick het binnen het plangebied behorende pand Konings en locatie De Bron kan kopen voor maximaal € 975.000.

Bij de bieding op de woningbouwvariant stelt Nordwick dat die kan worden uitgevoerd zonder de aankoop van het pand en de grond. Saillant detail is dat de Haaksbergse vastgoedman Ben Roerink dan al eigenaar is van het Koningspand en dat de gemeente op 3 mei per e-mail laat weten met hem te willen praten over wie 'de overig noodzakelijke gronden' (De Bron) verwerft. Roerink onderneemt actie. Op 9 mei dient hij zijn plan voor de invulling van het 'gat in de Markt' in. Op 20 mei legt hij ruim 2 ton op tafel om die 'overig noodzakelijke gronden' op naam te krijgen.

Vier dagen later neemt het college in het geheim een besluit. De woningbouwvariant van Nordwick heeft de voorkeur. Het supermarktplan van Roerink wordt in de ijskast gezet. In het besluit vragen B en W zich nog wel af hoe de 1.000 vierkante meter detailhandel in het plan van Nordwick moet worden ingevuld. Een vraag die het college meteen ook maar beantwoordt: 'Versneld sturen op bestemmingsplanwijzigingen' en de 'detailhandelsvisie aanpassen om draagvlak te creëren'. Opvallend detail in het collegebesluit is dat het plan van Nordwick een zogenaamd vlekkenplan betreft: een voorlopige indeling van het terrein. De bieding van Roerink bevat een schetsplan, oftewel een uitgewerkte tekening aan de hand waarvan onder meer de bestemmingsplanmatige haalbaarheid kan worden getoetst.

Dat betekent dat Nordwick samen met de gemeente, zoals de toenmalige wethouder Peter van Vlaanderen al eerder aangaf, de mogelijkheid had het plan aan passen. Een kans die Roerink niet is geboden. Toen hij bij de raad zijn plan mocht presenteren, werd er nadrukkelijk op gehamerd dat hij alleen zijn oorspronkelijke plan mocht tonen. Dat ook Roerink wat had geschaafd aan zijn plan, omdat hij na pand Konings ook grond De Bron had gekocht, daar wilden de coalitiepartijen niets over horen.

Vanavond neemt de raad een besluit over de koopovereenkomst, opgesteld aan de hand van de geactualiseerde bieding, die Nordwick op 14 november vorig jaar heeft ingediend. Al is het onwaarschijnlijk dat de coalitie dit keer kissebist over oorspronkelijke en geactualiseerde biedingen. De fracties lieten al weten dat de handtekeningen onder de koopovereenkomst met Nordwick er zo snel mogelijk moeten komen. De knopen zijn geteld, tegensputteren door de oppositiepartijen zal daar niets meer aan veranderen. Het enige dat daarmee wordt bereikt is dat de vergadering van vanavond vele malen langer duurt dan de 48 seconden van vorige week.

2 jun 2017 TCT

Nordwick door met Marktplan Haaksbergen, rechtszaak dreigt

Het leek vooraf een gelopen koers, dus was de discussie over de koopovereenkomst gisteravond een formaliteit. Nordwick mag van de gemeenteraad van Haaksbergen gaan bouwen aan het Marktplan. Maar dat gebeurt dit jaar niet meer.

Na bijna 30 jaar steggelen ligt er een definitieve keuze voor de invulling van de Markt in Haaksbergen. Maar het is er wel eentje met een bittere bijmaak. Oppositie-en coalitiepartijen liggen namelijk al een jaar met elkaar overhoop over het veelbesproken plan. De gemeenteraad sprak jaren geleden al de voorkeur uit voor de komst van een publiekstrekker, ofwel een supermarkt naar de Markt. Het college van B en W verkoos vorig jaar echter het plan van Nordwick (1.000 vierkante meter detailhandel, twaalf appartementen en zes woningen) boven het supermarktplan van de lokale vastgoedman Ben Roerink. Dat was tegen het zere been van de oppositiepartijen CDA, VVD en GGH. Die houden sindsdien vol dat college en coalitie alle voorkeuren van de gemeenteraad en inwoners hebben genegeerd en een bod van 8 ton verkiezen boven een bod van € 1.200.000. De coalitie zegt het plan van Nordwick simpelweg beter te vinden en wil dat de Markt snel wordt gevuld.

Of Nordwick echter snel aan de slag kan aan de Markt is echter de vraag. Er moet een aantal zaken worden geregeld, zoals een nieuw bestemmingsplan. Bovendien heeft Tycho Lam, advocaat van Ben Roerink, per brief al laten doorschemeren gerechtelijke stappen te overwegen, omdat Roerink vindt dat hij

bij de biedingen op het Marktplan is benadeeld ten opzichte van Nordwick.

23 jun 2017 TCT

Krabbels onder contract Marktplan

Meer dan een jaar nadat het college de bieding van Nordwick voor de invulling van het Marktplan geaccepteerd heeft, mag de ontwikkelaar de plannen gaan uitvoeren. Gisteren is door Nordwick en de gemeente Haaksbergen de koopovereenkomst voor het braakliggend terrein aan de Markt ondertekend. Nordwick bouwt tussen de Markt en de Hibbertsstraat 1000 vierkante meter detailhandel en horecaruimte, 24 appartementen en zes woningen. De ontwikkelaar is nog in gesprek met verschillende partijen voor invulling van de winkelmeters. Het stuk grond is voor een totaal bedrag van 8 ton verkocht aan Nordwick. Om de plannen uit te voeren, moet er nog wel een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

“Met het zetten van de handtekeningen hebben we een belangrijke stap gezet”, zegt wethouder Ellen Prent. “Het plan van Nordwick is een goed haalbaar plan en past op deze plek.”

27 jun 2017 college

Koopovereenkomst marktplan Besluit

Vaststellen van de koopovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en Nordwick B.V. waarbij grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat te Haaksbergen door de gemeente wordt verkocht voor € 800.000 kosten koper.

Vaststellen van bijgaande raadsinformatiebrief.

Juli 2017 gemeente

Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan, deelgebied Midden: BugelHajema

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij voldaan wordt aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het plan past tevens binnen het Provinciale beleid. Een marktruimte-onderzoek van Drooghtrommelen en een akoestisch onderzoek van BügelHajema zijn bijgevoegd. De geluidsbelasting voor de nieuwbouwwoningen voldoet niet helemaal aan de hoogst toelaatbare norm van 48 dB. Een belasting van 51 dB wordt berekend. Extra geluidswerende voorzieningen aan de gevels van de te bouwen woningen zijn dus nodig.

22 sept 2017 TCT

Mode of melk voor het 'Gat in de Markt'?

Een meerderheid van de gemeenteraad stemde december vorig jaar in met de plannen van ontwikkelaar Nordwick. Die wil het 'Gat in de Markt' vullen met 1.000 vierkante meter detailhandel met daarboven 24 (zorg)appartementen. Daarmee

werd het supermarktplan van Haaksbergen naar Ben Roerink naar de prullenbak verwezen.

Was dat terecht? Want waar is nu eigenlijk vraag naar in Haaksbergen? Is er een overschot aan vierkante winkelmeters voor niet-dagelijkse aankopen als kleding, huishoudelijke artikelen en meubels? Of kent het dorp uitbreidingspotentie voor dergelijke aankopen waarmee de plannen van Nordwick worden gerechtvaardigd?

De gemeente legde die vraag voor aan DrooghTrommelen en Partners (DTNP), een bureau dat overheden en marktpartijen adviseert over ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het antwoord van het adviesbureau, is overduidelijk: 'In de niet-dagelijkse sector is in Haaksbergen sprake van een sterk verzadigde markt'. Volgens DTNP is er in het dorpscentrum ruimte voor zo'n 14.200 tot 17.300 vierkante meter winkelvloeroppervlak. In werkelijkheid telt het centrum echter 35.384 vierkante meter. Een overaanbod van 18.100 tot 21.200 vierkante meter dus.

Puur kijkend naar het aantal meters is er in Haaksbergen dan ook geen behoefte aan de plannen van ontwikkelaar Nordwick. 'Maar de haalbaarheid en wenselijkheid van winkelaanbod wordt vooral ook bepaald door kwalitatieve aspecten zoals de toegevoegde waarde aan de concurrentiepositie van een centrum en de locatie binnen een centrum', stelt DTNP. 'Zo kan er sprake zijn van een behoefte aan nieuwe winkelmeters op een centraal gelegen (drukke) locatie terwijl er tegelijkertijd sprake is van leegstand in aanloopgebieden'.

Veel centra zetten daarom in op een compacter winkelgebied en het herbestemmen van vrijkomende winkels in aanloopstraten. 'Een beleidskeuze die ook in Haaksbergen is gemaakt', aldus DTNP.

Is die kwaliteitsimpuls dan alleen te behalen met het toevoegen van nog meer vierkante meters mode hobby of huishoudelijke artikelen? Welnee, schrijft DTNP in een ander rapport van november vorig jaar. Daarin stelt het bureau dat een supermarkt een cruciale publiekstrekker is in centrumgebieden omdat bijna de helft van de supermarktbezoekers ook bij één of meer andere winkels binnen lopen en zo bijdraagt aan het behoud van een gevarieerd dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in centra.

Gaat kwaliteit voor kwantiteit er zo ja, geven de plannen van Nordwick die kwaliteitsimpuls aan de dorpskern?

Woensdagavond is het aan de gemeenteraad.

Piketpalen voor 'gat in de Markt' zijn geslagen

Met het vaststellen van het bestemmingsplan is de zoveelste horde voor de invulling van het 'gat in de Markt' genomen. Maar een supermarkt is nog niet van de baan.

Weer was het zogenaamde 'gat in de Markt' onderwerp van gesprek in de gemeenteraad. Waar de coalitiepartijen Leefbaar Haaksbergen, PvdA en D66 en oppositiepartij Dé Actieve Partij een snelle klap op het bestemmingsplan gaven, stribbelden de overige oppositiepartijen tegen. Zonder succes.

Zo is het voor GGH nog altijd onbegrijpelijk dat woningbouw met detailhandel de voorkeur krijgt boven een supermarkt. "De meerderheid van de inwoners is voor een supermarkt", zei Joep Oude Groen. "Bovendien zijn er rapporten waarin staat dat een supermarkt voor plaatsen als Haaksbergen een trekker is. Helaas besluit Haaksbergen anders." De fractie kan zich dan ook niet vinden in het bestemmingsplan en vroeg wethouder Ellen Prent de plannen aan te passen, mocht projectontwikkelaar Nordwick de winkelruimtes of de woningen daarboven niet gevuld krijgen. "Is een supermarkt dan alsnog mogelijk?", wilde Oude Groen weten, maar hij kreeg het deksel op de neus van wethouder Prent, die het een onzorgvuldig plan noemde.

Schepje bovenop

CDA'er Patrick ten Voorde deed er nog een schepje bovenop. Met drie workshops over een gezond centrum in het vooruitzicht drong hij er bij het college op aan het vaststellen van het bestemmingsplan uit te stellen. In elk geval tot na de workshops waarin inwoners en ondernemers hun mening kunnen geven over het centrum. De eerste workshop over het centrum heeft maandag 2 oktober plaats. "Er ligt nu een bestemmingsplan dat richting moet geven aan de plannen voor het centrum. Maar het toestaan van 1.000 vierkante meter aan detailhandel is geen goede invulling. Het weglaten van een supermarkt evenmin."

Ook de VVD blijft de hakken in het zand zetten tegen de plannen van Nordwick. "We zijn bang dat we onszelf in de vingers snijden. Dat moeten we voorkomen, maar ik zie geen beweging vanuit het college." Liberaal Bart Woortman herinnerde de raad er nog eens aan dat zijn fractie fel tegen het wegstemmen van de supermarktvariant is. "Haaksbergen loopt hierdoor veel geld mis." Die laatste stuiptrekkingen van de oppositiepartijen mochten echter niet baten. Een aanpassing van het bestemmingsplan of het uitstellen van de vaststelling was volgens wethouder Prent niet aan de orde. "We hebben een uitgebreid interactief proces gevoerd voordat we tot dit besluit zijn gekomen. Het gaat nu om het consistent uitvoeren van wat we samen hebben besloten."

Ben Roerink, de man achter het van tafel geveegde supermarktplan, laat het er niet bij zitten. Hij ziet nog twee mogelijkheden voor een supermarkt. "Via de Raad van State of anders door de komst van een nieuwe supermarkt of de verplaatsing van een bestaande supermarkt naar de locatie De Bron."

10 okt 2017 college

**Koopovereenkomst Molenstraat 1 te Haaksbergen
Besluit**

1. Vaststellen van de koopovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en Nordwick B.V. waarbij de grond aan de Molenstraat 1 te Haaksbergen door de gemeente wordt verkocht voor € 301.000 kosten koper.
2. Opheffen van de geheimhouding op onderstaande stukken:
 - besluit college d.d. 14 maart 2017 met als onderwerp biedingen Molenstraat 1
 - bieding Nywerv d.d. 15 februari 2017
 - bieding Nordwick d.d. 9 en 23 februari 2017
 - berekening Snelder Zijlstra d.d. 28 februari 2017
 - de koopprijs in de bieding van Nordwick d.d. 4 april 2017
 - de koopprijs in de bieding van Nywerv d.d. 4 april 2017
3. Vaststellen van bijgaande raadsinformatiebrief.

11 okt 2017 raadsbrief

Koopovereenkomst Molenstraat 1

Molenstraat 1 is voor € 301.000 verkocht aan Nordwick. Bovendien wordt de geheimhouding van een aantal stukken opgeheven.

23 nov 2017 brief

Advocaat Lam dient namens Roerink beroepschrift in bij de Raad van State

30 nov 2017 TCT

Roerink naar Raad van State over invulling 'gat in de Markt'

Eén beroep is er ingediend tegen het bestemmingsplan dat de bouw van winkelruimte met daarboven appartementen aan de Markt mogelijk maakt.

Met een lijevig document heeft de Haaksbergse vastgoedman Ben Roerink bij de Raad van State beroep ingesteld tegen de plannen voor het 'gat in de Markt'. Roerink is het niet eens met het in september vastgestelde bestemmingsplan dat ruimte biedt aan de ontwikkeling van winkelruimte met daarboven appartementen.

Nordwick gaat dat plan ontwikkelen. Ook Roerink had een plan ingediend. Hij wil een supermarkt aan de Markt, maar dat plan werd naar de prullenbak verwezen. Gewapend met een dik dossier gaat Roerink nu de strijd aan tegen het bestemmingsplan.

Roerink houdt vast aan de haalbaarheidsstudie 'De Markt Centraal', waarin twee versies voor het 'gat in de Markt' tegen elkaar worden afgewogen. De variant met supermarkt krijgt daarin de voorkeur boven de variant met winkelruimte. Die tweede versie zou alleen van de plank worden gehaald als realisatie van een supermarkt niet mogelijk is. Het college stelt zes jaar zonder succes te hebben geprobeerd het gat te vullen met een supermarkt, waarna is gekozen voor het alternatieve plan.

Roerink bestrijdt die uitleg te vuur en te zwaard, blijkt uit het beroep dat zijn raadsman Tycho Lam heeft ingediend. Aan het dossier is een getekend huurvoorstel tussen de vastgoedman en supermarktketen Lidl toegevoegd, waaruit blijkt dat de keten zich minimaal tien jaar in het centrum van Haaksbergen wil vestigen. 'Mits er medewerking van de politiek komt voor deze gewenste ontwikkeling'. Dat dit huurvoorstel en andere voorstellen van Roerink voor de supermarktvariant niet in beraadslagingen zijn meegenomen is voor Roerink onverteerbaar.

'Door zulks na te laten heeft de gemeenteraad onzorgvuldig gehandeld', aldus advocaat Lam, die er nog een schepje bovenop doet. Namens Roerink beschuldigt hij de gemeente van het verstrekken van onrechtmatige staatssteun. Nordwick zou met het gewraakte bestemmingsplan meer appartementen mogen bouwen dan in de haalbaarheidsstudie is bepaald. Roerink wil dat het bestemmingsplan wordt vernietigd.

30 dec 2017 TCT

Oud-wethouder Peter van Vlaanderen kijkt terug

Een plek voor de foto? Peter van Vlaanderen (64) hoeft niet lang na te denken: het 'gat in de Markt'. Want de oud-wethouder is trots dat het gat na vele jaren gedoe gevuld wordt. Plannen voor winkels en appartementen, die onder zijn hoede tot wasdom zijn gekomen. Zonder de discussie wel of geen supermarkt over te doen. "Dit was gewoon het beste plan", zegt Van Vlaanderen.

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2014 was Van Vlaanderen ineens wethouder in een coalitie van LH, D66 en PvdA. Met het Marktplan, ruimtelijke ontwikkeling en de ambtelijke reorganisatie in zijn pakket, kon hij zelf iets doen aan de zaken waar hij jarenlang tegenaan schopte. Iets waar hij naar eigen zeggen vooraf niet aan dacht. "Dan zouden we de grootste moeten zijn bij de verkiezingen en ik had voor mezelf die mogelijkheid niet geopend. Ik ben niet de politiek in gegaan om wethouder te worden. Ik ben geen plucheplakker."

2 jan 2018 TCT

"Daadkracht wordt dit jaar verwacht"

Een dossier dat nog langer loopt, is dat van de invulling van de markt. Al zo'n 30 jaar vliegen lokale politici elkaar in de haren

om dit dossier, waarin al miljoenen euro's rolden zonder dat een steen is gelegd. En opeens toonde het gemeentebestuur in 2017 daadkracht en wees een bouwer en een invulling aan voor het 'Gat in de Markt': Nordwick mag winkels met daarboven appartementen bouwen. Dat wil zeggen, als de Raad van State er dit jaar geen stokje voor steekt. Die is ingeschakeld door de Haaksbergse vastgoedman Ben Roerink, die graag zelf wil bouwen.

10 jan 2018 TCT

Grieks restaurant Sirtaki opent in Haaksbergen

Uitbater Fahmi Ceven kan het nauwelijks nog geloven. Zijn Griekse restaurant Sirtaki opent in de oude pastorie aan de Markt in Haaksbergen. Zijn bedrijf groeit op de nieuwe stek van 60 naar 170 stoelen.

Als twintigers in loondienst bij Sirtaki in Enschede spraken de drie kameraden Samir Yacoub, Isaac Akman en Fahmi Ceven af samen ooit een restaurant te runnen. "Bijna 25 jaar heb ik vanuit de Molenstraat tegen deze prachtige monumentale pastorie aangekeken. Nu heb ik er met mijn vrienden een restaurant", zegt Fahmi Ceven, die meer dan twee decennia het gezicht was van het Sirtakirestaurant aan de Molenstraat. Maandagavond kregen ze de eerste gasten. Echt veel tamtam hebben ze niet van de opening gemaakt. "De officiële opening volgt nog."

De zaak heeft een voor- en achterterras en er is een serre aangebouwd. Het heeft de nieuwe eigenaren wel wat praten gekost voordat anderhalf jaar geleden de verbouwing kon beginnen. "We hadden met drie partijen van doen: de aannemer, voor wie het een behoorlijke klus was vanwege de aard en de staat van het pand, de gemeente en Monumentenzorg. Vaak gaan verbouwingen van monumentale panden gepaard met veel gedoe. Dat was hier niet aan de orde."

De eigenaren gaan nog in overleg met de gemeente Haaksbergen over een achterterras dat ze graag willen laten aansluiten op het parkachtige idee voor de pastorietaanbouw tot aan de Hibbertsstraat. "Dat is ons ideaalbeeld van de achterzijde. We werken graag mee om daar echt iets moois van te maken."

2 feb 2018 TCT

Actieplan blaast centrum nieuw leven in

Een goed gevuld, groen en gastvrij winkelcentrum zonder auto's: zo ziet het dorp er straks uit volgens het Actieplan Centrum Haaksbergen.

Het Actieplan Centrum Haaksbergen, dat is opgesteld door Bert Broekhuis van Broekhuis Rijs Advisering uit het Groningse Zuidhorn, moet Haaksbergen weer een bloeiend winkelhart

geven. Bij het opstellen van het plan heeft Broekhuis kunnen putten uit eerdere plannen en visies, zoals de Structuurvisie Haaksbergen uit 2013, de in 2006 opgestelde Detailhandelsvisie Haaksbergen en de Toekomstvisie Haaksbergen 2030.

De adviseur heeft daarnaast gesproken met centrumondernemers, vastgoedontwikkelaars en afgevaardigden uit de culturele en toeristische sector en het verenigingsleven. Uit al die partijen zijn vier werkgroepen samengesteld, die zich bezig gaan houden met de thema's vastgoed, inrichting openbare ruimte en verkeer, commerciële uitstraling en professionalisering ondernemerschap, en tot slot marketing en profilering.

Op het gebied van vastgoed stelt het Actieplan Centrum Haaksbergen dat het dorpshart gezellig is en dat er voldoende gewinkeld kan worden, al zit Haaksbergen wat winkelmeters betreft ruim in het jasje: het centrum wordt ontsierd door een hoog percentage leegstaande panden. Aan de werkgroep Vastgoed de taak oplossingen te bedenken en die te bespreken met de pandeigenaren. Met een budget van € 20.000 moeten op die manier nog dit jaar vijf leegstaande panden worden gevuld.

In het plan is ook een stimuleringsregeling van € 4.000 opgenomen, om ondernemers van buiten het winkelcentrum te stimuleren te verhuizen naar het centrum. De vrijgekomen winkels buiten het centrum krijgen vervolgens een andere functie. Om de plannen voor een compact centrum binnen drie jaar uit te voeren moet nog eens zo'n € 500.000 worden vrijgemaakt.

De entrees tot het centrum worden waar nodig opgeknapt, samen met kale gevels en schuttingen en andere saaie plekken in het centrum. Er is een budget van 25.000, voor zaken als groen en kunst. Bovendien moet er dit jaar een plan komen om het deel van de Spoorstraat tussen de Blankenburgerstraat en de Markt autovrij te maken. Voor het opstellen van het plan en het herinrichten van het autovrije gebied moet nog eens € 325.000 worden gereserveerd.

En er is meer. Veel meer. Het onderhoud aan bijvoorbeeld bestrating en groen moet wat beter en etalages moeten op een 'uniform hoogwaardig niveau' worden ingericht. En ook op het gebied van professionaliteit en gastvrijheid valt er in het dorpshart winst te behalen. Winkels moeten onderscheidend, interessant en gastvrij zijn, schrijft Broekhuis in zijn plan. Om ondernemers hierin te ondersteunen stelt de adviseur de Retail University voor: een serie workshops waarin onder meer de

geschiedenis en de omgeving van Haaksbergen, consumentengedrag en gastvrijheid aan de orde komen.

22 feb 2018 RTV Oost

Haaksbergen krijgt financiële steun provincie bij ontwikkeling Centrum

De gemeente Haaksbergen heeft samen met ondernemers een actieplan uitgewerkt voor de ontwikkeling van het centrum. Het gaat daarbij om nieuwe winkelformules, het oplossen van leegstand en nieuwe bouwplannen.

Gedeputeerde Monique van Haaf heeft financiële steun van de provincie Overijssel toegezegd voor de uitvoering van het actieplan. Dat deed ze gisteren tijdens een werkbezoek aan Haaksbergen. Ze maakte kennis met de werkgroepen die bezig zijn met diverse projecten in het centrum van Haaksbergen.

In het najaar van 2017 zijn drie workshops georganiseerd voor belanghebbenden in het centrum, waarin toegewerkt is naar relevante en concrete acties en projecten. Op basis van al deze informatie is een zo concreet en compleet mogelijk actieplan voor het centrum van Haaksbergen geformuleerd.

Daarna zijn afspraken gemaakt tussen gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen op het gebied van vastgoedontwikkelingen, inrichting van de openbare ruimte, commerciële uitstraling en professionalisering, ondernemerschap en marketing en profilering. Per thema is een werkgroep geformuleerd, met daarboven een stuurgroep die het proces aanstuurt.

Steun provincie

Gedeputeerde Monique van Haaf is enthousiast over de Haaksbergse aanpak. "Goed om te zien dat Haaksbergen werkt aan een beter centrum. Dit past uitstekend bij de uitgangspunten van de Stadsbeweging. Dat is ons initiatief om leegstand en verpaupering tegen te gaan. Daarbij investeren we door kennis te delen en door financiële impulsen. Op deze manier helpen we ook Haaksbergen op weg."

Wethouder Annette Nijhuis is blij met de betrokkenheid van Van Haaf. "Dat de gedeputeerde naar Haaksbergen komt om kennis te maken met de werkgroepen en de plannen die we hebben, dat geeft al aan dat het om meer gaat dan financiële steun. Er is waardering voor en geloof in de manier waarop we hier in Haaksbergen samenwerken aan ons centrum. Daarbij is de steun van de provincie bijzonder welkom."

Er is nog niet bekend gemaakt hoeveel geld de provincie wil stoppen in het centrum van Haaksbergen.

12 feb 2018 RTV Oost

“Het wordt tijd dat het gat in de markt wordt opgevuld”

Het is al meer dan 30 jaar een punt van discussie in Haaksbergen: het zogenoemde ‘Gat in de Markt’. Het braakliggend terrein moet worden gevuld met winkels en

woningen, maar dit schiet vooralsnog niet op. Politiek, inwoners en ondernemers hebben lang gepraat over een goed plan voor de Markt. Dat heeft de afgelopen jaren geresulteerd in veel juridische procedures die de gemeente inclusief de tekorten op de grondexploitatie inmiddels al meer dan € 8.000.000 hebben gekost.

Winkels en appartementen

Een projectontwikkelaar wil nu het braakliggend terrein opvullen met 1000 m² winkelruimte met daarboven 24 appartementen. De inwoners van Haaksbergen zetten vraagtekens bij de winkelruimte. Er staat al heel veel leeg, en inwoners zijn bang dat er met dit plan voor nog meer leegstand gebouwd gaat worden. "Een knoop doorhakken en een supermarkt bouwen. Inwoners worden er moedeloos van", luidt een van de reacties die bij RTV Oost binnenkwam.

Vertrouwen

Inwoners vragen zich af of het nog goed komt met de Markt. "Jammer, zonde van de ruimte. Ik heb er geen vertrouwen in dat het binnenkort wordt opgevuld", aldus een Haaksbergenaar. Niet alleen inwoners maar ook ondernemers zijn er bij gebaat dat het 'Gat in de Markt' wordt opgevuld. "Als het gat wordt opgevuld zal het marktplein in Haaksbergen een stuk levendiger worden", aldus Boy te Koppele van café De Kornuiten.

24 feb 2018 TCT

Miljoenen voor nieuw centrum

Haaksbergen kan de komende jaren miljoenen tegemoet zien. De provincie draagt financieel bij aan de herinrichting van het centrum.

Naast de € 500.000 die de gemeente al heeft klaarliggen, kan met de provinciale bijdrage 'Stadsbeweging' worden begonnen met de werkzaamheden. De eerste fase is de aanpak kop Molenstraat en de Eibergsestraat. Daar is met de herinrichting van de Eibergsestraat al een begin gemaakt. Ook de nieuwe en grotere fietsenstalling, die bovendien wordt voorzien van een goede afwatering, wordt deels met provinciegeld bekostigd. "De herinrichting van de Eibergsestraat kost € 1.800.000. De provincie draagt daar € 680.000 aan bij", legt wethouder Annette Nijhuis uit. "Als we over de gehele herinrichting van het centrum spreken, gaat het over miljoenen."

Een delegatie van de provincie bracht deze week onder leiding van gedeputeerde Monique van Haaf een bezoek aan Haaksbergen. De rondgang door het dorp met ondernemers, gemeente en provincievertegenwoordigers was een bevestiging van wat men al wist. "We zijn hierover al veel langer in gesprek met de provincie", legt Nijhuis uit. "Haaksbergen zat echter in

een moeilijke financiële positie, waardoor er geen geld voor deze plannen was. Nu we er financieel weer wat beter voorstaan en geld voor de herinrichting van het centrum vrij kunnen maken, zie je dat ook de provincie meegaat. Er is vanuit de provincie waardering en geloof in de manier waarop we hier samen aan ons centrum werken en de wijze waarop we uit het financiële dal zijn gekropen."

Het actieplan komt voort uit vier werkgroepen met daarin ondernemers en ambtenaren. Die wisselwerking maakte dat de gemeente nu eens goed hoorde wat er leeft onder ondernemers. "Deze samenwerking heeft in relatief korte tijd hele mooie resultaten opgeleverd voor het centrum. Als gezamenlijke ondernemers zijn we dan ook zeer content", zegt Tim Kamphuis van ondernemersclub HOV. "Er ligt een goed actieplan en het geld is er nu ook. Het was vorig jaar de vraag of er voldoende belangstelling voor de werkgroepen zou zijn. Die was boven verwachting. Dat geeft aan dat ondernemers bereid zijn energie te steken in opwaardering van het centrum." Plan Molenstraat 1, dat met de bouw van de Vijfhoek deze zomer van start gaat, staat buiten de financiële impulsen van Stadsbeweging, maar loopt parallel met de herinrichting van het centrum. "Ook die omgeving wordt meegenomen. Dankzij de extra middelen kunnen we er meteen iets moois van maken", aldus wethouder Nijhuis.

27 feb 2018 college

Aanvraag omgevingsvergunning Molenstraat 1 Besluit

De termijn waarbinnen Nordwick BV een complete en voor beoordeling vatbare aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de Molenstraat 1 moet indienen te verlengen tot 10 mei 2018.

7 mrt 2018 TCT

Nywerv legt forse schadeclaim over Molenstraat neer bij gemeente. Eis: bijna vier ton compensatie

Projectontwikkelaar Nywerv heeft een claim neergelegd bij de gemeente Haaksbergen van € 380.000, na alle perikelen over de grondverkoop Molenstraat 1.

Met de claim van bijna vier ton stelt Nywerv de gemeente via haar advocaat aansprakelijk voor de schade die de vastgoedontwikkelaar zegt te hebben geleden en nog zal lijden omdat 'de gemeente de onderhandeling over de grondverkoop Molenstraat 1 met haar heeft afgebroken'. De gemeente is na het echec met vastgoedontwikkelaar Werklust II, de voorganger van Nywerv, met Nordwick in zee gegaan.

Eerder al sprak een woordvoerder van Nywerv zijn verbazing uit over de gang van zaken rond het project, dat aanvankelijk was gegund aan werkmaatschappij Werklust II van rechtspersoon Peter Antvelink. Als gevolg van een conflict met de inmiddels

weggestuurde wethouder Peter van Vlaanderen gooide Antvelink de handdoek in de ring. Nywerv werd door de overgebleven partners uit Werklust II opgericht om het project voort te zetten zonder Antvelink, maar daarvoor moest nog wel de omgevingsvergunning worden afgekocht van Antvelink. Kosten: rond de € 30.000. 'In overleg met de gemeente hebben we dat met Antvelink uitonderhandeld en zijn we verder gegaan waar we waren gebleven', gaf Nywerv toen aan en verkeerde daarmee in de veronderstelling het gepresenteerde plan Molenstraat 1 te mogen uitvoeren. Het zou een verrijking worden voor het centrum. Totdat die bewuste brief bij Nywerv op de mat viel waarin de gemeente liet weten de bieding van Nordwick te accepteren en met die partij het appartementencomplex Molenstraat 1 te bouwen. Dit tot ontsteltenis van Nywerv. De claim van € 380.000 is gebaseerd op reeds gemaakte kosten. Ook het afkopen van de omgevingsvergunning van Antvelink is erbij inbegrepen.

In een artikel vorig jaar juni in deze krant beaamde Van Vlaanderen, toen nog wethouder, dat de gemeente het een prachtig plan vond, maar dat de projectontwikkelaar (Antvelink) daar 'kennelijk anders over dacht', waarop de koopovereenkomst werd ontbonden. Antvelink weigerde namelijk te betalen met als argument de vrees voor duur archeologisch onderzoek als daar aanleiding toe zou zijn. Van Vlaanderen meldde in datzelfde artikel dat de gemeente 'nu ook andere belangstellenden de mogelijkheid wil bieden het project te ontwikkelen'.

Nywerv heeft het afbreken van de onderhandelingen ervaren als onterecht buiten spel te zijn gezet door de gemeente en wil dat de gemeente 'de geleden en de nog te lijden schade' vergoedt. Wethouder Annette Nijhuis bevestigt de claim door Nywerv en laat in een reactie weten om juridische redenen niet inhoudelijk op de kwestie in te gaan. „Ook wij hebben het uit handen gegeven aan onze advocaat. Alles is volgens de regels verlopen en het is raar dat Nywerv nu met deze claim komt. Het was een collegebesluit om met Nordwick verder te gaan.”

Datzelfde college zegde later overigens het vertrouwen op in wethouder Van Vlaanderen vanwege 'solistisch acteren'. Dat had met name betrekking op een ander dossier. Nijhuis wil niet ingaan op de vraag of er wellicht ook in het 'dossier Nywerv' sprake was van solistische acteren door de toenmalige wethouder en het college wellicht geen compleet beeld van de onderhandelingen had. „We hebben het besluit genomen op basis van wat toen op papier stond en dan ga je er vanuit dat je ook alles hebt”, aldus Nijhuis.

Het vertrouwen van Haaksbergenaren in de manier waarop de gemeente wordt bestuurd is van een bedroevend laag niveau. Dat blijkt uit een onderzoek van onafhankelijke onderzoeksbureau KING onder 591 inwoners. De uitkomst van dat onderzoek met bijbehorende rapportcijfers zijn gepubliceerd op waarstaatjegemeente.nl. Maar liefst 41 procent van die Haaksbergenaren zegt weinig tot geen vertrouwen te hebben in het gemeentebestuur, tegenover 11 procent met veel tot heel veel vertrouwen. In vergelijkbare gemeenten is dat respectievelijk 19 tegenover 30 procent.

Steken vallen

Ook op het gebied van samenwerking laat Haaksbergen volgens de eigen inwoners steken vallen. 'Inwoners verwachten een ambitieuze gemeente die luistert, meedenkt, ruimte biedt, transparant werkt en betrouwbaar en flexibel is', schrijft KING in zijn rapport. Op dit onderdeel scoort Haaksbergen opnieuw een onvoldoende: het rapportcijfer komt uit op een 4,4 en is daarmee lager dan de 5,1 die vergelijkbare gemeenten scoren. Op het gebied van dienstverlening scoort Haaksbergen met een 6,3 een voldoende, maar ook op dit onderdeel blijft deze gemeente achter bij vergelijkbare gemeenten die hier gemiddeld een 6,8 scoren.

Sociale veiligheid

Positief is de beoordeling volgens het onderzoek van KING over de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Gemiddeld krijgt Haaksbergen hier een 8,1 voor, een tiende punt meer dan vergelijkbare steden. Ook op het gebied van sociale veiligheid scoort Haaksbergen een fractie hoger, namelijk een 6,8 tegenover een 6,7. Een fractie lager dan in vergelijkbare gemeenten (6,8), maar nog altijd voldoende, is de score die Haaksbergen krijgt voor de kwaliteit van de openbare ruimte. En met een 9,3 geven inwoners aan positief te zijn over de aanwezigheid en nabijheid van basisonderwijs in Haaksbergen.

Uit het onderzoek van KING valt dus af te lezen dat er verbetering valt te behalen op het gebied van bestuurlijke betrouwbaarheid. Uit een enquête die *De Twentsche Courant Tubantia* heeft gehouden onder de eigen lezers blijkt bovendien dat er haast moet worden gemaakt met de invulling van het 'Gat in de Markt'. Van de 184 respondenten gaf 59 procent dit thema de hoogste prioriteit. Ook de huishoudelijke hulp voor ouderen vanuit de Wmo (57 procent) en het behoud van voorzieningen als scholen, de bibliotheek en winkels (54 procent) scoren hoog op de prioriteitenlijst.

Ook het thema afval houdt Haaksbergenaren bezig, evenals de winkelleegstand en de veiligheid in de woonomgeving.

Bovendien heeft 52 procent van de deelnemers aangegeven voor de komst van een Lidl naar het centrum te zijn.

8 mrt 2018 TCT

Wat er misging

In de krant van woensdag wordt in het artikel 'Eis: bijna vier ton compensatie' ten onrechte de indruk gewekt dat Peter van Vlaanderen verantwoordelijk is voor de claim die projectontwikkelaar Nywerv neerlegt bij de gemeente Haaksbergen. Toen de ontwikkeling van Molenstraat 1 strandde, ging Nywerv door met de plannen, maar werd in april vorig jaar gepasseerd door ontwikkelaar Nordwick. Van Vlaanderen was twee maanden daarvoor echter al naar huis gestuurd.

20 mrt 2018 TCT

Het discussiepunt: het gat in de Markt

Jeugd, personenvervoer of seniorencomplexen ten spijt: het 'gat in de Markt' was het hete hangijzer gisteravond in het laatste debat voor de gemeenteraadsverkiezingen.

Is het een Lidl? Is het horeca? Een afhaalpunt voor online gekochte waar? Een kringloopwinkel? Wat is eigenlijk die ene publiekstrekker die ervoor kan zorgen dat het winkelend publiek naar de Markt en nabije winkelstraten komt? Voor het CDA, de GGH, de VVD en misschien ook DAP zou een vestiging van een supermarktketen aan de Markt, liefst Lidl, nog steeds dé gewilde trekker kunnen zijn. Leefbaar Haaksbergen lijsttrekker Annette Nijhuis, nu nog wethouder van de coalitie die koos voor kleinschalige winkelbebouwing op het braakliggende 'gat in de Markt', hield het op een pannenkoekenhuis. "Laagdrempelige horeca, niet al te duur en leuk voor gezinnen en toeristen." Een bomvolle zaal in het gemeentehuis was er gisteravond getuige van dat zeven lijsttrekkers eerst de geschiedenis wilden reconstrueren voor de toekomstige mogelijkheden op tafel kwamen. Patrick ten Voorde, de lijsttrekker van het CDA: "De overgrote meerderheid van de Haaksbergenaren wil een Lidl supermarkt. Je kunt de wens van een groot deel van de inwoners toch niet zomaar aan de kant schuiven? Omdat het college van B en W ons destijds geen keuze heeft gegeven zitten we nu met een plan waardoor we bouwen voor de leegstand."

Joep Oude Groen van de GGH: "Er was een overeenkomst waarbij de supermarkt Lidl voor twintig jaar het te bouwen pand wilde huren. De burgers hebben en masse aangegeven dat te willen. Toch legde het college ons die keus niet voor." D66 pareerde bij monde van Gert-Jan Vonkeman: "Het volk kan dat wel zeggen, maar heeft dat er ook een verhoging van de

onroerendezaakbelasting voor over? Wij vonden dat de Lidl te veel risico's met zich meenam."

PvdA-lijsttrekker Thij Looman ging niet in op de aan zijn partij gerichte beschuldiging, dat de besluitvorming de afgelopen periode was gebaseerd op 'persoonlijke belangen'. "Laten we alsjeblieft dóórgaan."

Tientallen jaren is er gesproken over de invulling van het centrum van de gemeente Haaksbergen. En het besluit dat uiteindelijk eind 2016 werd genomen luidde: kleinschalige winkeleenheden met appartementen erboven. Dit besluit ligt nu ter beoordeling bij de Raad van State in Den Haag.

21 mrt 2018 TCT

Oud-wethouder in clinch met Rekenkamer

Van Vlaanderen wil onderzoek naar integriteit raadsleden. Opnieuw is het dossier Marktplan aanleiding tot commotie. In een brief aan de gemeenteraad vraagt oud-wethouder Peter van Vlaanderen om een integriteitsonderzoek naar de raadsleden Joep Oude Groen (GGH), Bart Woortman (VVD) en Patrick ten Voorde (CDA).

De fracties van GGH, VVD en CDA zouden twee jaar geleden hebben overwogen een integriteitsonderzoek te laten doen naar Van Vlaanderen, toen nog wethouder en verantwoordelijk voor het veelbesproken Marktplan, maar zagen daarvan af. De kwestie kwam weer aan de orde tijdens het onderzoek van de rekenkamercommissie, dat sinds begin dit jaar loopt.

Van Vlaanderen vindt dit niet alleen zeer kwalijk, maar ook onbehoorlijk en onacceptabel, temeer daar er geen enkele onderbouwing is van de twijfels over zijn integriteit. Dat Ten Voorde beweert dat stukken buiten het dossier zijn gehouden, vindt hij extra kwalijk. In mails aan de drie huidige fractievoorzitters en toenmalig VVD-fractieleider Wim Briggeman, eiste hij dat ze voor 11 maart met feiten en argumenten zouden komen. Aangezien het viertal niet reageerde, volgde daarop een brief aan de raad met het verzoek om een onderzoek naar de handel en wandel van de vier raadsleden.

Het moge duidelijk zijn: de oud-wethouder van Leefbaar Haaksbergen is al meer dan een jaar van het politieke toneel verdwenen, maar zijn erfenis is in het Haaksbergse gemeentehuis nog altijd voelbaar. Uit uitgebreide mailwisselingen en een brief die naar de gemeenteraad is gestuurd komt naar voren dat drie raadsfracties in **2016** hebben overwogen een integriteitsonderzoek aan te vragen naar de handel en wandel van toen nog wethouder Van Vlaanderen rondom het dossier Marktplan.

Van Vlaanderen mocht onlangs komen opdraven bij de rekenkamercommissie voor een interview om zijn kant van het verhaal te vertellen over de gang van zaken rondom het

Marktplan. Daarbij zou hem de vraag gesteld zijn of hij op de hoogte was van het feit dat de fracties van GGH, VVD en CDA in **2016** een integriteitsonderzoek hebben overwogen naar hem. In datzelfde gesprek zou hem de vraag zijn gesteld of hij documenten, notities of mails uit het dossier had laten verwijderen of dat hij opdracht zou hebben gegeven aan zijn ambtenaren zaken buiten het dossier te houden. Deze vraag werd volgens Van Vlaanderen ingegeven door opmerkingen van CDA-fractieleider Patrick ten Voorde in een gesprek met de rekenkamercommissie.

Van Vlaanderen heeft daarop advies ingewonnen en een gesprek gevoerd met waarnemend burgemeester Kok en daarop heeft hij de betrokken raadsleden een mail gestuurd op **6** maart van dit jaar. In die mail heeft hij met name aan Ten Voorde gevraagd of hij bewijzen heeft voor zijn aanname dat het dossier van het Marktplan door Van Vlaanderen moedwillig is aangepast.

In een reactie laat Patrick ten Voorde weten niet inhoudelijk te willen reageren. "Het onderzoek van de Rekenkamercommissie loopt nog en we hebben daar heldere afspraken over gemaakt. Wat daar besproken wordt is vertrouwelijk. Als iemand er iets over kan zeggen is het de voorzitter van de commissie", aldus de leidsman van het CDA.

VVD-fractieleider Bart Woortman bevestigt dat twee jaar geleden is overwogen, een integriteitsonderzoek naar Van Vlaanderen te laten doen. „Na enig nadenken vonden we het toch niet de moeite waard. "De brief van Van Vlaanderen aan de raad neemt hij voor kennisgeving aan en diens verzoek om onderzoek te doen naar feiten en argumenten van de drie volksvertegenwoordigers omschrijft hij als 'te gek voor woorden'.

GGH-voorman Joep Oude Groen ontkent de kritiek die Van Vlaanderen uit eveneens. "Laat hem dat maar hard maken", reageert hij. Zijn versie over de gang van zaken in **2016**: "Het wemelde toen in Haaksbergen van de geruchten. Dat zouden we eens moeten onderzoeken, stelden we toen, want dat zijn we van al het gerotzooi af. Maar er waren onvoldoende aanknopingspunten."

Intussen ligt Van Vlaanderen ook in de clinch met de rekenkamercommissie, aangezien geheimhouding is afgesproken. De rekenkamer neemt nadrukkelijk afstand van Van Vlaanderens beweringen en stelt dat de oud-bestuurder hiermee de afspraken eenzijdig schendt. Voorzitter Ellen Odenthal meldt bovendien dat haar commissie en Van Vlaanderen het niet eens konden worden over het verslag van het interview met de voormalig wethouder, begin februari. Vandaar dat het niet aan de orde komt in het eindrapport.

23 mrt 2018 brief aan raad Integriteitsonderzoek drie raadsleden

Bij brief van 14 maart 2018 aan de voorzitter en de raad heeft de heer Van Vlaanderen het verzoek gedaan een integriteitsonderzoek te doen naar de raadsleden Oude Groen, Woortman en Ten Voorde voorafgaand aan hun beëdiging als raadslid. Op basis van de Kieswet en artikel 13 en 15 van de Gemeentewet zijn er geen feiten en omstandigheden bekend die aanleiding geven tot het doen van een integriteitsonderzoek. De commissie voor het onderzoek van de geloofsbrieven betreft de inhoud van deze brief bij haar onderzoek of genoemde kandidaten toegelaten kunnen worden.

4 juni 2018 TCT

Wethouders en ambtenaren voor de rechter

Nywerv legt zich er niet bij neer dat het bij de invulling van locatie Molenstraat 1 achter het net vist. De projectontwikkelaar eist bijna vier ton van de gemeente en laat (oud-)wethouders en ambtenaren door de rechter horen.

Bijna vier ton claimt Nywerv van de gemeente Haaksbergen. Dat is de schade die de projectontwikkelaar zegt te hebben geleden, omdat de gemeente Haaksbergen niet met die partij, maar met Nordwick in zee gaat voor de ontwikkeling van Molenstraat 1. Nywerv, een samenwerking tussen architect Walter Olde Engberink en aannemer Rob Vogt uit Haaksbergen en de Oldenzaalse investeerder Eric Nijkamp, wil de gemeente aansprakelijk stellen.

“Onze advocaat en de verzekeraar hebben gezegd dat dat geen kans van slagen heeft”, antwoordde wethouder Annette Nijhuis onlangs op vragen van de gemeenteraad. “Nywerv heeft bij de rechtbank wel verzocht getuigen te horen en dat verzoek is ingewilligd.”

Wethouder Ellen Prent, oud-wethouder Peter van Vlaanderen en de ambtenaren Marit Metternich, Gerlo van der Wens en Jos Rensen moeten daarom voor de rechter verschijnen. Naar verwachting worden zij voor 18 juli gehoord, vertelde Nijhuis. Afhankelijk van de uitkomst daarvan neemt Nywerv verdere stappen.

Olde Engberink en Vogt waren al eerder betrokken bij het project. Destijds met Peter Antvelink van Werklust II. Het drietal zou de Vijfhoek ontwikkelen. Maar die samenwerking liep in 2016 spaak, toen Antvelink de stekker uit het bouwplan trok. Onder de naam Nywerv wilden de architect en de aannemer het project voortzetten. Maar Nordwick, de partij die ook het 'gat in de Markt' gaat vullen, mag nu de bouwlocatie invullen.

Nywerv wil nu dat de (oud-) wethouders en ambtenaren onder ede verklaren wat er met Nywerv is afgesproken, vertelt Olde Engberink. Hij stelt dat de gemeente gemaakte afspraken ontkent en eist schadeloosstelling als Nywerv niet alsnog de Vijfhoek mag bouwen. “Natuurlijk! Kijk eens hoe veel tijd en

energie we er al in hebben gestoken om voor Haaksbergen iets moois te maken."

Het college heeft bij de invulling van Molenstraat 1, net als bij het 'gat in de Markt' voor de weg van de lange adem gekozen, meent Olde Engberink. "Er worden lange tijd gesprekken gevoerd met de ene partij, maar te elfder ure verschijnt er een andere partij."

Volgens het college heeft Nordwick een beter bod uitgebracht voor de grond. "Maar door vertragingen is dat zogenaamde verschil al teniet gedaan", meent de architect. "Ik vind het jammer voor Haaksbergen dat het zo loopt. Het gebouw had er al kunnen staan, waardoor de Markt er nu fraaier en levendiger uit zou zien."

14 jul 2018 TCT

Speeltoestellen tijdelijk in 'Gat in de Markt'

Niet winkels, horeca of woningen, maar twee speeltoestellen vullen binnenkort het 'Gat in de Markt'. De speeltoestellen vormen een tijdelijke invulling.

Het is velen een doorn in het oog; het braakliggende terrein tussen de Markt en de Hibbertsstraat. Nordwick wil het zogeheten 'Gat in de Markt' vullen met detailhandel of horecaruimte, appartementen en een aantal woningen. De vergunning is aangevraagd, maar het gaat nog wel even duren voordat de schop de grond in gaat. De Raad van State moet zich nog buigen over het bestemmingsplan dat de plannen van Nordwick mogelijk maakt.

Om het braakliggende terrein aantrekkelijker te maken, wordt het veld tijdelijk gevuld met twee speeltoestellen: een interactieve voetbalmuur en een dj-tafel. De voetbalmuur is een oude bekende, gestoken in een nieuw jasje. De muur telt zestien lichtgevende vlakken en meet bijvoorbeeld de kracht van het schot. De dj-tafel stimuleert jongeren muzikaal bezig te zijn. Het volume van beide toestellen is aan te passen en het systeem is op elk gewenst moment in en uit te schakelen. Het idee voor de speeltoestellen komt van inwoners en ondernemers die samen met de gemeente werken aan het Actieplan Centrum Haaksbergen.

De toestellen worden naar verwachting eind volgende week geplaatst. Eerst moet elektra worden aangebracht en moeten er stelcon-platen op het terrein worden gelegd. Een klus die Kormelink Bouw, onderdeel van Nordwick, deels voor zijn rekening neemt. De aannemer heeft ook aangeboden een hekwerk rond het terrein te plaatsen om te voorkomen dat de bal winkelend publiek of verkeer raakt.

22 aug 2018 TCT

'Gat in de markt wordt niks zonder supermarkt'

Vastgoedman Ben Roerink was gisteren bij de Raad van State in Den Haag omdat hij tegen het bestemmingsplan voor de

invulling van het Gat in de Markt in Haaksbergen is.

“De gemeenteraad heeft zelf aangegeven dat het ‘Gat in de Markt’ een grote publiekstrekker nodig heeft. Dat kan alleen een supermarkt zijn, maar die komt er niet”, zei Roerink’s advocaat Tycho Lam tegen de meervoudige kamer van de Afdeling Bestuursrechtspraak.

Het hele bestemmingsplan is dus in strijd met het eigen beleid van de gemeente, wilde Lam maar zeggen. Wat er wel komt is 1000 m² winkelruimte waar de klant alleen terecht kan voor niet-dagelijkse artikelen. Daarmee gaat Haaksbergen het centrum niet de broodnodige impulsen geven, menen Roerink en Lam.

Roerink had in 2016 zelf een plan toen het ‘Gat in de Markt’ ontwikkeld moest gaan worden. De ondernemer had het Pand Markt 19 daarvoor al gekocht. Na overleg met de gemeente, aldus Lam, kocht de vastgoedman ook aanpalende eigendommen van woningbouwvereniging Domijn erbij. Roerink diende in mei dat jaar een plan in met daarin een supermarkt. Toen hij ook nog eens op 19 december 2016 voor de gemeenteraad een presentatie mocht geven waar supermarkt Lidl in zat, dacht Roerink dat het niet meer stuk kon. Op 21 december koos de gemeenteraad echter niet voor de zogeheten variant 1 met supermarkt, maar juist voor variant 2 zonder supermarkt.

Naast de duizend vierkante meter voor niet-dagelijkse boodschappen, zoals kleding en speelgoed, komen er ook 24 (zorg)appartementen. In de Hibbertsstraat komen zes woningen.

Op 27 september vorig jaar stelde de gemeenteraad officieel het bestemmingsplan Centrum Haaksbergen deelgebied Midden gewijzigd vast. Roerink wil dat de Raad van State het hele plan van tafel veegt. In dat geval komt er voorlopig niets van de invulling van het terrein op de Markt dat al jaren braak ligt.

De gemeente Haaksbergen, die zich liet vertegenwoordigen door advocatenkantoor Nauta Dutilh, stelt dat er nog andere partijen waren waarmee werd overlegd over het ‘Gat in de Markt’. Het plan van Roerink zou te duur worden, zei een woordvoerder van de gemeente. “Wij stonden toen zelf onder financieel toezicht. De gemeente zou er financieel bij inschieten.”

De gemeente stelt ook dat Roerink op het laatste moment met een ander plan aankwam. De vastgoedondernemer bestrijdt dat.

Roerink hoopt dat de Raad van State het bestemmingsplan onderuit haalt vanwege de gevolgde procedure. Maar hij voerde dinsdag ook inhoudelijke bezwaren aan. Zo zou de gemeente

geen goede onderbouwing hebben gegeven van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Volgens Roerink is dat aantal te laag.

De Raad van State doet over zes weken uitspraak.

10 sep 2018 college

Roerink dient zienswijze in tegen bestemmingsplan Molenstraat 1

Het college wijst de zienswijze van Roerink tegen de realisatie van 14 appartementen en horeca op het perceel Marktstraat 15-Molenstraat 1 af en verleent een omgevingsvergunning. Er wordt weliswaar afgeweken van het bestemmingsplan maar artikel 4 lid 9 van het Besluit Omgevingsrecht biedt de mogelijkheid het gebruik te wijzigen. De bewoners van de appartementen kunnen parkeerruimte huren in de parkeerkelder van Domijn aan de Dr. Prinsstraat.

17 okt 2018 gemeentesite Marktplan

De Raad van State heeft een streep gezet door het Marktplan. In september 2017 stelde de Haaksbergse gemeenteraad het bestemmingsplan voor het 'gat in de markt' vast, maar de Raad van State heeft dit besluit nu vernietigd. Dat betekent dat er de komende jaren op deze plek niet wordt gebouwd. Wethouder Jan-Herman Scholten is teleurgesteld. "Het was voor Haaksbergen goed geweest als er gebouwd zou worden. Het terrein blijft nu de komende jaren leeg. Nu er duidelijkheid is kennen we de opdracht voor de komende tijd."

Vorig jaar zomer ondertekenden ontwikkelaar Nordwick en de gemeente een koopovereenkomst. Hiermee wordt de verkoop van het stuk grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat aan Nordwick daadwerkelijk een feit. Vervolgens moest er nog een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Die wijziging heeft plaatsgevonden, maar daartegen was beroep aangetekend bij de Raad van State. Woensdag 17 oktober was de uitspraak. Volgens de RvS had de gemeenteraad ook een ander plan, het supermarktplan van december 2016, in overweging moeten nemen, omdat het plan "voldoende concreet en tijdig is ingediend".

Scholten, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening, vertelt dat de gemeente de procedure weer opnieuw moet doorlopen. "Dat kost tijd, maar uiteindelijk gáát er op deze plek gebouwd worden. Daar zetten we onze schouders weer onder. Daarom gaan we nu eerst met de gemeenteraad en overige betrokkenen in gesprek over het vervolg."

Ook wethouder Louis Koopman, verantwoordelijk voor het Actieplan Centrum en de gemeentelijke financiën vindt het jammer van de marktontwikkelingen. "We doen er alles aan het centrum te verlevendigen. Daarom is dit wel een domper.

Bovendien: iedere dag dat er niets gebeurt kost geld. De uitspraak van de Raad van State is duidelijk. We gaan er nu weer vol gas tegenaan.”

18 okt 2018 TCT

“Gemeente krijgt klap voor het Gat” – Raad van State wijst plan af

Het ‘Gat in de Markt’ wordt voorlopig niet gevuld. De Raad van State vindt dat de gemeente haar huiswerk opnieuw moet doen. Het is een doorn in het oog van velen en na jaren van ergernis wordt het gapende gat in het centrum nog altijd niet ingevuld. De Raad van State veegde gisteren het bestemmingsplan voor het ‘Gat in de Markt’ van tafel.

De gemeenteraad zette eind 2016 het licht op groen voor projectontwikkelaar Nordwick, die het gat wilde vullen met 1000 m2 detailhandel, 12 appartementen en 6 woningen. Het supermarktplan van Ben Roerink werd daarmee naar de prullenbak verwezen. Dat had niet gemogen, stelt de Raad van State nu en draagt de raad op het huiswerk over te doen. De plannen van Roerink moeten daarin een serieuze rol krijgen. “Ik vind het een heerlijke bevestiging van wat wij met ons gezonde boerenverstand al wisten”, reageert Roerink op de uitspraak. “Dit is een dubieus dossier. We zijn blij dat we met deze uitspraak kunnen geven waar de inwoners om vragen. Vanaf dag één heb ik gezegd dat het supermarktplan het beste plan is voor Haaksbergen. Daarom heet het ook de voorkeursvariant.” Roerink toog in augustus van dit jaar naar Den Haag om het bestemmingsplan aan te vechten. Daarin was geen plek voor die voorkeursvariant met een supermarkt. De raad koos op 21 december 2016 namelijk voor de terugvalvariant, de zogenaamde woningbouwvariant van Nordwick. Dat had de raad niet mogen doen, stelt de Raad van State, omdat niet is onderbouwd waarom het supermarktplan van Roerink niet haalbaar en wenselijk is.

Tijdens de zitting in augustus bevestigde de gemeente bovendien dat de financiële aspecten van het supermarktplan niet zijn onderzocht. Roerink diende zijn eerste plan voor de supermarktvariant in mei 2016 in en bracht een bod uit op de grond. Een bod dat het niet haalde bij dat van Nordwick, liet het vorige college weten. Zo zou de gemeente door in zee te gaan met Roerink meer moeten investeren in de openbare ruimte, door bijvoorbeeld de aanleg van parkeerplaatsen, en met meer planschadekosten kunnen worden geconfronteerd. Maar Roerink kocht de voormalige gebouwen van Domijn aan de Hibbertsstraat om daar voor eigen rekening parkeerplaatsen aan te leggen. Bovendien wilde hij bijdragen aan eventuele planschadekosten, zo hield de vastgoedondernemer op 16 december 2016 de gemeenteraad voor.

Toch besloot de raad vijf dagen later met Nordwick in zee te gaan en Roerinks bod van € 1,15 miljoen af te wijzen. “Terwijl aannemelijk is dat dit voor de gemeente aantrekkelijker was dan het planinitiatief van mei 2016”, wijst de Raad van State de gemeente terecht.

Ondanks aandringen van de toenmalige oppositiepartijen CDA, VVD en GGH is met de tweede bieding van Roerink niets gedaan, erkent wethouder Jan Herman Scholten nu. Dat betekent dat de gemeente het huiswerk moet overdoen.

Scholten: “We willen nog deze collegeperiode tot een invulling van het Gat komen.”

19 okt 2018 TCT

‘Gat in de markt’: hoe nu verder?

Er kan nog altijd geen vinkje achter het dossier Marktplan.

Nadat de Raad van State het bestemmingsplan voor het ‘Gat in de Markt’ vernietigde, liggen alle opties voor de rotte kies in het centrum weer open.

Is Haaksbergen daarmee terug bij af, gaat de woningbouw-variant van projectontwikkelaar Nordwick toch door of vult de supermarktvariant straks het ‘Gat in de Markt’? De tijd zal het leren, al zal dat volgens het college van Burgemeester en Wethouders niet nog eens ruim 25 jaar en ongeveer net zoveel miljoenen euro’s duren. Sterker nog: als het aan dit college ligt, is er binnen 3,5 jaar een nieuw plan en gaat de schop zo snel mogelijk de grond in. Maar van wie is die grond nu? Nordwick zette juni vorig jaar een handtekening onder de koopovereenkomst, waarbij een ontbindende voorwaarde is opgenomen. Bij het afketsen van het bestemmingsplan wordt de koop ontbonden. Nu de Raad van State het bestemmingsplan heeft verworpen kan die overeenkomst feitelijk ook de prullenbak in.

Geeft het rode sein voor de plannen van Nordwick dan automatisch groen licht voor het supermarktplan van vastgoedman Ben Roerink? Nee, daarover spreekt de Raad van State zich niet uit. Wel stelt de Raad van State dat de gemeenteraad onvoldoende heeft onderbouwd waarom zij de plannen van Roerink niet zag zitten. Bovendien heeft de raad niet serieus gekeken naar het tweede bod dat de vastgoedman uitbracht voor het ‘Gat in de Markt’. Een bod dat € 750.000 positiever uitvalt dan de bieding van Nordwick, rekenden CDA, VVD en GGH uit nadat het bestemmingsplan de politieke revue al was gepasseerd. Had even tijd genomen om het tweede bod te bezien, luidde het commentaar van de partijen achteraf.

Er was geklungeld met cijfers, aldus de toenmalige oppositiepartijen. De gemeente gaf dat in augustus van dit jaar bij de Raad van State toe en het huidige college erkent nu dat het nieuwe bod van Roerink niet is meegenomen in de zogenaamde matrix van het vorige college: het overzicht van

voors en tegens van bieders Nordwick en Roerink, aan de hand waarvan de gemeenteraad onder meer haar besluit heeft genomen. En daarmee haalt de Raad van State nu een dikke streep door het huiswerk. Dat moet over.

Dat betekent niet automatisch dat de woningbouwvariant van Nordwick einde oefening is. Evenmin krijgt het supermarktplan nu een "go". Hert huiswerk moet over, de raad moet biedingen van verschillende partijen beter (laten) onderzoeken en voors en tegens grondig onderbouwen. Of, zoals wethouder Jan-Herman Scholten dat zegt: "Een Raad van State-proof bestemmingsplan presenteren." Het liefst zo snel mogelijk. Want linksom of rechtsom: Haaksbergen is erbij gebaat dat het dossier Marktplan op dit onderdeel kan worden afgevinkt. Grondig en gedegen.

20 okt 2018 TCT

‘Nu tijd nemen voor een goed plan’

Ze zijn er klaar mee. Haaksbergenaren zijn ‘gat-in-de-markt-moe’. Een invulling moet er komen. Zo snel mogelijk en het liefst met supermarkt.

“Ik heb het er helemaal mee gehad”, verzucht Piet Singels. Sinds een jaar of tien woont hij in Haaksbergen en al die tijd gaat het over het Marktplan en het ‘Gat in de Markt’. Resultaten ziet hij niet, al treurt Singels daar niet over. Dat de Raad van State het bestemmingsplan vernietigde waarmee het gat volgens de woningbouwvariant zou worden ingevuld, vindt hij ‘geweldig’. “De hele politieke besluitvorming was een onzuivere gang van zaken. Torenkamertjespolitiek waar de burger geen grip op heeft.”

In augustus tekende de Haaksbergse vastgoedondernemer Ben Roerink in Den Haag bezwaar aan tegen het bestemmingsplan dat detailhandel, woningen en appartementen in het ‘Gat in de Markt’ mogelijk moest maken. Daarmee verwees de gemeenteraad de plannen van Roerink zelf naar de prullenbak. Hij wilde het gat vullen met detailhandel en/of horeca, appartementen, woningen en een supermarkt: de zogenaamde supermarktvariant, door de gemeente bestempeld als voorkeursvariant. Maar dat plan is door de raad niet serieus beoordeeld, oordeelt de Raad van State. De procedure moet over. Tot grote tevredenheid van de vastgoedondernemer.

Singels gunt Roerink die overwinning van harte: “al is het jammer dat dit weer vertraging oplevert.” Rob van der Kuil van Schoen en Sleutelservice Van der Kuil aan de Molenstraat is het met hem eens. Al ziet hij het positieve ervan in. “Het is goed nu de tijd te nemen om met een kwalitatief goede invulling te komen waar Haaksbergen achter staat”. Volgens de schoenmaker zijn de ondernemers in de Molenstraat gebaat bij de komst van een publiekstrekker aan de Markt. Van der Kuil

ziet het liefst supermarkt Lidl naar het centrum komen, zoals dat was voorzien in het plan van Roerink. “Dat plan was gewoon goed, maar de raad heeft niet geluisterd. Ik hoop dat de nieuwe raad en het nieuwe college dat wel doen.”

Haaksbergenaar Dick Sengers is verrast door de vernietigende uitspraak van de Raad van State. “Dan zet je toch vraagtekens bij de politieke kwaliteiten binnen het gemeentehuis. Toch ben ik blij met de uitspraak. Nu komt dat andere plan, waar ik meer voor ben, er misschien toch.” Twee vrouwelijke inwoners, die niet met naam willen worden vermeld, delen de mening van Sengers. Eén ervan wijst naar het gemeentehuis. “Zo’n groot gebouw met zoveel mensen en zoveel knowhow: hoe kon dit gebeuren?” Hier zijn onbekende krachten aan het werk geweest, denken de vrouwen die het liefst een super in het ‘Gat in de Markt’ zien. “Roerink moet vooral doorzetten.”

De 70-jarige Hennie, lid van een wijkraad in het centrum, laat een tegengeluid horen. “Ik ben zonder meer tegen een supermarkt. Die hoort daar niet. We hebben al zoveel supermarkten.” Hennie betreurt de opgelopen vertraging dan ook. Drie jaar zeker, rekent hij voor. “En als die supermarkt toch gebouwd mag worden, tel daar dan nog maar eens drie jaar bij. Omwonenden en andere supermarkteigenaren zullen daar namelijk niet blij mee zijn.”

Wie nog wel altijd voor de voorkeursvariant, mét supermarkt, zijn, zijn de raadsleden van CDA, VVD en GGH. De fracties zijn er verbolgen over dat de voltallige raad een tik op de vingers kreeg van de Raad van State, aldus Bart Woortman. “Wij hebben de overige partijen er steeds voor gewaarschuwd dat we door het vorige college op het verkeerde been zijn gezet”, aldus Woortman. “Maar dat college en de toenmalige coalitie hebben gegokt en verloren, dat gebeurt niet nog eens”, belooft CDA'er Patrick ten Voorde. “De Raad van State is duidelijk. We moeten het supermarktplan serieus behandelen. Dat willen we ook, zo snel mogelijk.”

25 okt 2018 TCT

Oud-wethouders voor rechter

Oud-wethouders Ellen Prent en Peter van Vlaanderen en enkele ambtenaren van de gemeente Haaksbergen moeten woensdag voor de rechter verschijnen. Projectontwikkelaar Nywerv laat hen onder ede horen over de invulling van de Molenstraat 1. Die klus is projectontwikkelaar Nordwick gegund. Walter Olde Engberink van Nywerv eist bijna vier ton als het niet alsnog de locatie aan de Molenstraat mag invullen.

Voor de rechter over het plan De Vijfhoek

Heeft de gemeente afspraken met Nywerv over de bouw van De Vijfhoek geschonden? De projectontwikkelaar eist duidelijkheid en liet oud-wethouders en ambtenaren gisteren in de rechtbank van Almelo horen.

Wat wilde hij met zijn onderneming Werklust II graag invulling geven aan een onderdeel van het Marktplan. Maar De Vijfhoek, het plan aan de Molenstraat 1 kwam er niet. Na een geschil met de gemeente werd hij gedwongen de omgevingsvergunning af te staan, verklaarde Peter Antvelink van Werklust II gisteren onder ede aan de rechter. Volgens de Haaksbergenaar zou de vergunning overgaan op architect Walter Oude Engbrink en aannemer Rob Vogt, beiden eveneens uit Haaksbergen. “Nadat dat was gebeurd, maakte ik geen deel meer uit van de plannen. Van concrete afspraken die vervolgens zijn gemaakt weet ik niets.”

En juist over die afspraken moet helderheid komen, vindt projectontwikkelaar Nywerv, de BV die in januari 2017 is opgericht door Olde Engbrink, Vogt en de Oldenzaalse investeerder Eric Nijkamp. De projectontwikkelaar die de plannen van Antvelink wil overnemen zegt dat de gemeente afspraken niet is nagekomen en eist bijna vier ton. Reden voor Nywerv om oud-wethouder Peter van Vlaanderen, een medewerker Ruimtelijke Ordening en Antvelink gisteren onder ede te laten horen.

In februari 2014 kocht Antvelink de grond aan de Molenstraat van de gemeente. Hij wilde er De Vijfhoek bouwen, met op de begane grond horeca en daarboven koopappartementen. Bezwaren tegen het complex veegde de Raad van State in 2016 van tafel en niets leek de bouw in de weg te staan. “Er was een volledige instemming, de omgevingsvergunning was onherroepelijk en toen kwam de gemeente ineens met een archeologisch onderzoek”, verklaarde Antvelink gisteren tegenover de rechter. “Maar ik moest de grond al wel afnemen. Er waren inmiddels ook kopers, die op dat moment hun appartement of commerciële ruimte zouden moeten afnemen. Daarmee zou ik hen met problemen opzadelen en dat wilde ik niet.” De koopovereenkomst werd ontbonden en de omgevingsvergunning zou op naam van een andere partij worden gezet. Op naam van Nywerv, menen de eigenaren. “Dat klopt niet”, zei oud-wethouder Peter van Vlaanderen in de rechtbank. “De vergunning op naam van Antvelink was komen te vervallen en daarmee had de gemeente de handen vrij om met een andere partij in zee te gaan.” Van Vlaanderen ontkende dat hij tegen Nywerv zei dat ze er samen uit zouden komen, zoals in een eerdere hoorzitting is verklaard. “Ik viel

bijna van mijn stoel toen ik dat las.” Terugkijkend op de gesprekken met Nywerv zei de oud-wethouder teleurgesteld te zijn. In oktober 2016 zat hij met de heren aan tafel. “Ze stelden zich voortvarend op en zeiden voor Kerst met een aanbieding te komen. In november was die er nog niet.”

Tegelijkertijd was daar ook dat andere project, het ‘Gat in de Markt’, waarvoor de keuze viel op projectontwikkelaar Nordwick. “Die had ook interesse in De Vijfhoek, maar wilde de besluitvorming over het ‘Gat in de Markt’ in december afwachten. Bij een positief besluit zouden ze ook op dit project bieden. Dat deed Nordwick in januari 2017 ook. “Die bieding van Nywerv heb ik in mijn periode als wethouder nooit gezien”, aldus Van Vlaanderen. Na een vertrouwensbreuk binnen het college in februari 2017 verliet hij de politiek. Oud-wethouder Ellen Prent nam de onderhandelingen over. Daarbij kwam Nordwick financieel gezien met het beste bod. Mogelijk wordt zij op een later moment onder ede gehoord.

Bijlage 2: kleurenschema ambtenaren

Partij	programma	ruimtelijke toets	financiële toets	uitvoerbaarheid	risico bestemmings	aanvullende voorw	afname
Nordwick variant 1	1600 m2 bestaande super	Red	Yellow	Red	Yellow	Red	Yellow
	450 m2 detailhandel						
	24 zorg appartementen						
	10 woningen						
Nordwick variant 2	parkeren openbare ruimte	Yellow	Green	Green	Green	Yellow	Yellow
	1000 m2 detailhandel						
	24 zorg appartementen						
	4 of 5 woningen						
Lidl	parkeren deels eigen, deels openbare ruimte	Yellow	Green	Red	Red	Red	Green
	1500 m2 nieuwe super						
	300-500 m2 detailhandel						
	10 koopappartementen						
Roerink variant 1A	openbare parkeren op De Bron	Green	Red	Yellow	Red	Green	Green
	ondergronds voor appart						
	1750 m2 nieuwe super						
	500 m2 detailhandel						
Roerink variant 1B	8 koop, 8 soc huur app	Green	Red	Yellow	Red	Green	Yellow
	parkeren op De Bron en op dak appartementen						
	1600 m2 bestaande super						
	500 m2 detailhandel						
	8 koop, 10 soc huur app	Green	Red	Yellow	Red	Green	Yellow
	parkeren op De Bron en op dak appartementen						

Bijlage 3: bestuurlijke wederhoor



Aan de rekenkamercommissie
van de gemeente Haaksbergen

Uw kenmerk :
Uw datum : 20 december 2018
Behandeld door : Metternich, MB, Marit
Telefoonnummer : (053) 573 45 67

Zaaknummer : Z/18/10254
Kenmerk : 0-19-65220
Bijlagen :
Datum : 30 JAN. 2019

Onderwerp: conceptrapport "Het Centrum Centraal part II – This is not a love song"

Geachte commissie,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om het conceptrapport "Het Centrum Centraal part II – This is not a love song" te voorzien van bestuurlijk wederhoor.

Opmerkingen

Hieronder benoemen wij een aantal punten die volgens ons feitelijk onjuist zijn weergegeven in het rapport.

- I. De burgemeester staat genoemd op de lijst met geïnterviewden. Dit is niet correct. Er heeft alleen een gesprek plaatsgevonden.
- II. Op bladzijde 23 staat dat er in december 2016 alleen gestemd mocht worden over het plan van Nordwick. In het raadsvoorstel worden alle plannen benoemd en vergeleken, die het voorjaar van 2016 zijn ingediend.
- III. Op bladzijde 39 en 81 staan de totale kosten voor het Marktplan tot nu. Deze bedragen zijn niet correct. Alle boekwaarden, uren en rentenkosten zijn verwerkt in de grondexploitatie. De stijgende rente en plankosten zijn ook de belangrijkste redenen voor het steeds verhogen van de verliesvoorziening. De verliesvoorziening bedraagt op dit moment € 1.695.000,-.
Wat betreft de kosten voor de aanpassing van de infrastructuur. Deze zitten deels in de grondexploitatie (wat betreft de gronden binnen het plangebied). Voor de aanpassing van de gronden buiten het plangebied (Markt en Molenstraat) heeft de raad een apart krediet beschikbaar gesteld.
- IV. Vanaf bladzijde 40 wordt ingegaan op het aantal en de kosten voor de parkeerplaatsen. Het rapport geeft aan dat er in het plan van Nordwick in totaal 70 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, waarvan 52 door de gemeente. Op bladzijde 33 van het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan, deelgebied Midden" staat dat voor dit plan 48 parkeerplaatsen benodigd zijn, op basis van publicatie 317 CROW. Hiervan worden er 18 nieuw aangelegd door Nordwick. De gemeente gaat geen nieuwe parkeerplaatsen aanleggen. De overige 30 parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig in het zuidelijk deel van het plangebied. Het betreft hier een onverhard terrein achter de winkels aan de Molenstraat. In de grondexploitatie is geld

Gemeentehuis Haaksbergen
Postbus 102 7480 AC, Blankenburgerstraat 28 7481 EB Haaksbergen, Tel: (053) 573 45 67, Fax: (053) 572 80 75
www.haaksbergen.nl gemeente@haaksbergen.nl
Kijk voor openingstijden en het maken van een afspraak op www.haaksbergen.nl
IBAN NL56 BNGH 028.50.03.194

gereserveerd om dit parkeerterrein aan te passen. Er hoeven dus geen extra middelen beschikbaar gesteld te worden voor het aanleggen van de parkeerplaatsen.

Wij stellen andere eisen aan dit parkeerterrein wat betreft uitstraling dan aan een parkeerterrein op een zichtlocatie (bijvoorbeeld de Bron).

Bij de financiële vergelijking die wordt gemaakt tussen de biedingen van Nordwick en de heer Roerink zijn dus verkeerde uitgangspunten gebruikt.

Conclusies

In paragraaf 9.2 zijn conclusies geformuleerd. Deze zijn niet concreet geformuleerd. Wij delen uw slotconclusie dat de periode 2012-2017 niet heeft geleid tot een effectiever, doelmatiger of rechtsmatiger besluitvormingsproces voor het Marktplan.

In paragraaf 9.3 geeft u antwoord op de vraag of alle consternatie en vertraging te voorkomen was geweest. In dit kader willen wij u nog wijzen op het biedingenproces en de afspraken met Nordwick (intentieovereenkomst).

Aanbevelingen

Uw commissie heeft de volgende algemene aanbevelingen geformuleerd. Wij geven onze reactie hierop.

1. Zoek bij een groot project als het Marktplan in een zo vroeg mogelijk stadium aansluiting met de inwoners en de ondernemers. Betrek hen eerder bij de planvorming. Niet alleen zenden, maar ook willen ontvangen. Vergroting van het draagvlak bij de inwoners betekent vrijwel zeker ook een breder politiek draagvlak. En minder langdurige en ingrijpende besluitvormingsprocessen, minder juridische claims. En dus ook lagere kosten.

Wij onderschrijven deze aanbeveling.

Deze aanbeveling sluit aan bij ons coalitieprogramma. Hierin staat ook dat wij inspraak belangrijk vinden en dat we zorgen voor zo veel mogelijk interactieve beleidsvorming. Op welke manier we dat gaan vormgeven, kan elke keer verschillend zijn. Voor het Marktplan zullen we hier nog een keuze voor maken. Zoals in de raadsvergadering van 28 november 2018 ook aangegeven willen wij graag zo snel mogelijk tot invulling overgaan. Uiteraard zullen wij hierbij aansluiting zoeken met de inwoners en de ondernemers. Met verschillende partijen zijn we reeds in gesprek.

2. Zorg ervoor dat biedingen duidelijk en goed vergelijkbaar zijn, maak vooral ook de verschillende criteria en hoe zij gewogen zijn transparant. Maak het ook inzichtelijk wanneer biedingen feitelijk niet goed te vergelijken zijn. Handhaaf deadlines. Houd stukken niet langer onder embargo dan strikt noodzakelijk is.

Wij onderschrijven deze aanbeveling.

Gelet op de belangen in het project is het niet altijd wenselijk of mogelijk om alle informatie direct in de openbaarheid te delen.

3. Houd niet alleen rekening met de kosten en baten van een project zelf, maar ook met de risico's en kosten op langere termijn. Houd goed in beeld wat van de betrokken partijen en wat van de gemeente zelf mag worden verwacht. Hanteer dit consequent voor alle aanbieders.


Wij onderschrijven deze aanbeveling.

4. Houd de publieke communicatielijnen open: neem daarin als college zelf tijdig het voortouw en houd daarin zelf de regie, laat dit niet (te lang) alleen aan pers, social media en de "grote trom" over.

Wij onderschrijven deze aanbeveling. Wij hebben echter geen invloed op hetgeen wordt gemeld in de pers, social media, etc.

De aanbevelingen gericht aan de raad zijn aan de raad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,



M.E. Kragting-de Groot
secretaris



G.J. Kok MDR
burgemeester

Bijlage 4: replek rekenkamercommissie op bestuurlijk wederhoor



GEMEENTE HAAKSBERGEN	
Zaaknr.:	17/18/10254
Documentnr.:	D-19-65982
Ontvangst Datum	11 FEB. 2019
Archief- PAZ	Te bewaren Num. reeks
Kopie aan:	

Aan het college van Burgemeester en
wethouders
Postbus 102
7481 HS HAAKSBERGEN

Uw kenmerk :
Uw datum :
Behandeld door :
Telefoonnummer : (053) 573 45 67

Zaaknummer :
Kenmerk :
Bijlagen :
Datum : 11 februari 2019

Onderwerp: replek op bestuurlijk wederhoor conceptrapport "Het Centrum Centraal part II"

Geacht college,

Dank voor het bestuurlijk wederhoor op ons rapport "Het Centrum Centraal part II – This is not a love song", dat de rekenkamercommissie op 30 januari van u mocht ontvangen. Het verheugt de rekenkamercommissie dat u de slotconclusie en de aanbevelingen uit het rapport volledig onderschrijft. Het is inderdaad aan de raad om de aanbevelingen gericht aan de raad op te pakken. De rekenkamercommissie vertrouwt er echter op dat, het binnen haar mogelijkheden, het verbeteren van de verstandhouding tussen de raadsfracties en mediation actief zal faciliteren mocht daaraan binnen de raad behoefte bestaan.

Wij reageren hierbij op met name de opmerkingen, die u in uw brief maakt.

Een aantal opmerkingen in uw reactie verbaast de rekenkamercommissie echter. Wij hebben daarvoor alle gelegenheid geboden tijdens het ambtelijk wederhoor. Daar zijn al diverse opmerkingen gemaakt, die wij voor zover aan de orde in onze definitieve tekst hebben verwerkt.

Toch willen wij op de opmerkingen in het bestuurlijk wederhoor ingaan.

I Johan Bos en Ellen Odenthal hebben naar aanleiding van het Marktplanonderzoek een gesprek gevoerd met de burgemeester. Daarvan is, net zoals bij de formele interviews, een gespreksverslag gemaakt, waarvan de tekst vervolgens door de burgemeester is geaccordeerd.

II In de tekst staat dat in december 2016 plannen van Nordwick en van Roerink worden vergeleken. Het ambtelijk opgesteld kleurenschema dat daarbij gebruikt werd, is bij de stukken gevoegd. Het betrof daarbij inderdaad een vergelijking van alle plannen die in het voorjaar van 2016 werden ingediend. In het vergelijkende overzicht is het laatste aanbod van Roerink (van december 2016) niet meegenomen. Het toenmalige college heeft wel een quick scan laten verrichten op dit aanbod, maar heeft het niet in de definitieve besluitvorming in de raad van december 2016 meegenomen. Maar dat beweert de rekenkamercommissie dan ook niet.

Gemeentehuis Haaksbergen
Postbus 102 7480 AC, Blankenburgerstraat 28 7481 EB Haaksbergen, Tel: (053) 573 45 67, Fax: (053) 572 80 75
www.haaksbergen.nl gemeente@haaksbergen.nl
Kijk voor openingstijden en het maken van een afspraak op www.haaksbergen.nl
IBAN NL56 BNGH 028.50.03.194

- III Op bladzijde 32 staat dat de interne kosten (in totaal afgerond € 280.000) en de rentekosten (€ 150.000) niet ten laste van het grondcomplex zijn gebracht, maar ten laste van de zogenaamde algemene dienst. De gegevens zijn afkomstig van de betrokken ambtenaren, die deze per e-mail bij de rekenkamercommissie hebben aangeleverd. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording mogen op gronden, die niet in exploitatie zijn (zoals het Marktplan in de afgelopen jaren), geen rente en/of interne kosten worden bijgeschreven. Deze kosten komen dan ten laste van de algemene dienst. Het gaat hier uiteraard over de rente van de geldleningen die de gemeente heeft moeten afsluiten om de aankoop van de grond te financieren dan wel over de fictieve rente over de reeds gedane investeringen.
- IV De berekening van het aantal parkeerplaatsen (blz. 40 en verder) betreft een berekening, zoals die werd aangeleverd door de CDA-fractie. Dat staat ook als bronvermelding in het rapport opgenomen. Aan de hand van deze berekening heeft de rekenkamercommissie vervolgens zelf een inschatting gemaakt van de kosten voor de parkeerplaatsen in de verschillende plannen, op zoek naar een verklaring en een onderbouwing van het prijsverschil tussen het plan van Roerink en dat van Nordwick. De eigen berekening van de rekenkamercommissie werd vervolgens in het rapport opgenomen. Daarbij wordt aangegeven dat een adequate inschatting lastig is, omdat de uitgangspunten van de berekeningen te onduidelijk dan wel onvoldoende bekend zijn. Maar los van het prijsverschil heeft de rekenkamercommissie ook geconstateerd dat de beide offertes teveel van elkaar verschillen om betrouwbaar vergeleken te kunnen worden.

De rekenkamercommissie vertrouwt erop hiermee voldoende op uw opmerkingen te hebben gereageerd. Uiteraard wordt uw bestuurlijk wederhoor en de reactie daarop integraal opgenomen bij de stukken, die naar de raad gaan.

Met vriendelijke groet,
Namens de Rekenkamercommissie van de gemeente Haaksbergen

b/a

Ellen Odenthal, voorzitter
Edo van Bree