

Advies/Besluit

college

Datum vergadering: 1 oktober 2024

Portefeuille(houder): Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten

Programma/Paragraaf: 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Onderwerp: Marktplan: koop- en realisatieovereenkomst

Samenvatting besluit

Wij spreken het voornemen uit de koop- en realisatieovereenkomst voor het Marktplan te sluiten. Wij stellen de gemeenteraad voor om geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op de koop- en realisatieovereenkomst voor het Marktplan. Wij leggen geheimhouding op de stukken m.b.t. de koop- en realisatieovereenkomst.

Besluit:

1. Het voornemen uit te spreken bijgaande koop- en realisatieovereenkomst voor het Marktplan te sluiten, waarbij 3.000 vierkante meter grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat door de gemeente Haaksbergen wordt verkocht aan de heer R. en Nordwick B.V. en de overige (financiële) afspraken over de herontwikkeling van het Marktplan worden vastgelegd.
2. De gemeenteraad voor te stellen geen wensen en bedenkingen ten aanzien van de koop- en realisatieovereenkomst voor het Marktplan kenbaar te maken.
3. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder b jo artikel 5.1 lid 2 onder i van de Wet open overheid op:
 - de bedragen in de koop- en realisatieovereenkomst voor het Marktplan;
 - de memo waarin de totstandkoming van de bedragen in de koop- en realisatieovereenkomst voor het Marktplan wordt gemotiveerd met drie bijlagen;
 - de geactualiseerde grondexploitatie voor het Marktplan.

Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris:

Indien afwijkend besloten:

Besluit en argumenten

Inleiding / aanleiding

De herontwikkeling van het Marktplan kent een lange voorgeschiedenis. Nadat in 2018 de Raad van State het laatst vastgestelde bestemmingsplan heeft vernietigd, hebben wij Nordwick B.V. (als ontwikkelaar van het laatste plan) en de heer R. (als eigenaar van grond de Bron en voormalig Markt 19) gevraagd samen om tafel te gaan, met als doel te onderzoeken of ze één gezamenlijk plan kunnen ontwikkelen voor het zogeheten 'gat in de Markt', inclusief het terrein van de Bron, het voormalige pand Markt 19 en de omliggende openbare ruimte.

Dit heeft geleid tot een plan dat uitgaat van de volgende ontwikkeling:

1. realisering van een supermarkt aan de Markt met een omvang van maximaal 2.500 vierkante meter met daarboven 39 appartementen en een daarbij behorende parkeerkelder met 110 parkeerplaatsen;
2. realisering van 28 appartementen met een daarbij behorende parkeerkelder met 32 parkeerplaatsen op de voormalige locatie van de Bron;
3. parkachtige openbare ruimte.

Basis voor de planvorming zijn de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders, te weten de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" en de Structuurvisie 2030. Op 25 januari 2023 heeft de gemeenteraad de actualiteitscheck Marktplan als aanvulling op het ruimtelijk kader de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" vastgesteld. In die vergadering is ook besloten dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden voor de herontwikkeling van het Marktplan.

Verder is er in de periode van september 2022 tot juli 2023 een participatietraject geweest over de inrichting van de openbare ruimte van het Marktplan. Van dit participatietraject hebben wij een tussentijdse rapportage opgesteld, waarover de gemeenteraad op 3 augustus 2023 met een raadsinformatiebrief in kennis is gesteld.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 3 november 2023 tot en met 14 december 2023 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn er twaalf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in een zienswijzennota en hierbij is een afweging gemaakt of de zienswijzen al dan niet tot een wijziging leiden. Deze afweging leidt tot het bestemmingsplan zoals dat nu in een separaat voorstel voor ligt.

De afspraken voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn vastgelegd in bijgaande koop- en realisatieovereenkomst.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Gemeentewet

Wet open overheid

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wet open overheid

Gemeente

Financiële verordening, artikel 7

Argumenten

1.1 en 2.1 Verkoop van deze grond is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het Marktplan.

Een deel van de grond van het Marktplan is op dit moment nog in eigendom van de gemeente. Dit betreft de grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat. Voordat de ontwikkelaars kunnen starten met de bouwwerkzaamheden moet deze gemeentegrond in eigendom worden overgedragen aan de ontwikkelaars. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de koop- en realisatieovereenkomst.

Voor deze grond was eerder een koopovereenkomst met Nordwick B.V. getekend. Basis voor deze koopovereenkomst was het eerdere plan (met detailhandel, appartementen en grondgebonden

woningen), waarvan het bestemmingsplan door de Raad van State is vernietigd. Vervolgens is het huidige Marktplan ontwikkeld. Omdat er nu sprake is van een nieuwe ontwikkeling, is een nieuwe overeenkomst nodig. Onderdeel van de nieuwe overeenkomst is ontbinding van de eerdere overeenkomst met Nordwick B.V.

De gemeentegrond gelegen achter de percelen van de parochie en Sirtaki maken geen onderdeel uit van de grond die verkocht wordt. Deze grond blijft eigendom van de gemeente. Deze grond gaat onderdeel uitmaken van de groene inrichting van de openbare ruimte. Wel komt een deel van de parkeergarage van het gebouw aan de Markt onder deze grond. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het aanleggen van de parkeergarage en het onderhoud hiervan.

1.2 en 2.2 Er is sprake van een marktconforme koopprijs.

De totstandkoming van de bedragen in de koop- en realisatieovereenkomst voor het Marktplan hebben wij gemotiveerd in bijgevoegde memo. Wij leggen geheimhouding op op deze memo. De argumentatie hiervoor is opgenomen onder argument 5.1.

1.3 en 2.3 Een aantal punten die voortvloeien uit het participatieproces over de openbare ruimte zijn verwerkt in de koop- en realisatieovereenkomst.

Naar aanleiding van het participatietraject hebben wij in de koop- en realisatieovereenkomst afspraken gemaakt over de openbaarheid van de parkeergarage en de bevoorradingsroute van de supermarkt (via Het Meuke).

1.4 en 2.4 De afspraken met betrekking tot betaalbaarheid uit de woondeal Twente zijn verwerkt in de koop- en realisatieovereenkomst.

In de woondeal Twente staat dat wij bij nieuwe woningbouwplannen streven naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. In de koop- en realisatieovereenkomst hebben wij het volgende woningbouwprogramma afgesproken:

- 20 appartementen in de sociale huur;
- 25 appartementen in de middenhuur en/of betaalbare koop;
- 22 appartementen in de dure sector (koop e/of huur).

Hiermee sluiten wij aan bij het streven uit de woondeal Twente.

Het beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen is hierbij niet van toepassing, omdat er overeenstemming is bereikt voordat het beleidskader is vastgesteld en deze situatie daarmee aansluit bij het bepaalde in artikel 6 lid 3 van het beleidskader (dit beleidskader is niet van toepassing op projecten waarin de onderhandelingen al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase).

1.5 en 2.5 In de koop- en realisatieovereenkomst worden ook de overige kosten van het plan die zijn toe te rekenen aan de ontwikkelaars bij hen in rekening gebracht.

Dit betreft de volgende kosten:

- Voor ontwikkeling van locatie De Bron is aanpassing van de openbare ruimte noodzakelijk. Dit betreft onder andere de aanleg van extra parkeerplaatsen, het aanleggen van groen en het aanleggen van wadi's en waterbergende voorzieningen in het openbare gebied. In de koop- en realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten voor deze werkzaamheden. De kosten voor het aanpassen van de parkeerplaatsen achter De Bron komen voor 60% voor rekening van de ontwikkelaars en voor 40% van de gemeente. Dit betreft openbare parkeerplaatsen op gemeentegrond. Als gevolg van de ontwikkeling van De Bron moet dit parkeerterrein worden aangepast (in verband met inrit parkeergarage, extra parkeerplaatsen en waterberging). Op den duur hadden wij deze parkeerplaats opnieuw moeten inrichten, gelet op de onderhoudstoestand van deze parkeerplaats. Het verdelen van deze kosten vinden wij om die reden reëel. De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte van De Bron, de verkochte grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat en de grond achter de pastorie en Sirtaki komen geheel voor rekening van de ontwikkelaars. De kosten voor het aanpassen van een gedeelte van de Hibbertsstraat en de Braak komen voor rekening van de gemeente.
- Als gevolg van extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt, moet in de Hibbertsstraat en Het Meuke geluidswerende bestrating worden aangelegd. De kosten voor het

aanbrengen van de geluidswerende bestrating in de Hibbertsstraat en Het Meuke zijn voor rekening van de ontwikkelaars.

- Voor de ontwikkeling van De Bron brengen wij een exploitatiebijdrage in rekening. Dit betreft de ambtelijke kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure en de aanpassing van de openbare ruimte. Voor de ontwikkeling van de Markt brengen wij geen exploitatiebijdrage in rekening, omdat dit onderdeel uitmaakt van de koopprijs.

1.6 en 2.6 De koop- en realisatieovereenkomst leidt niet tot een grotere verliesvoorziening in de grondexploitatie van het Marktplan.

Voor de ontwikkeling van het Marktplan hebben wij een grondexploitatie vastgesteld. Deze wordt twee keer per jaar, bij de jaarrekening en bij de begroting, geactualiseerd. De grondexploitatie is voor de laatste keer geactualiseerd bij de Jaarrekening 2023. Zoals in de jaarrekening aangegeven, werd hierbij nog uitgegaan van het oude plan. In de jaarrekening is voor de grondexploitatie van het Marktplan een verliesvoorziening opgenomen van € 2.421.000.

Het nieuwe plan en de bijbehorende afspraken uit de koop- en realisatieovereenkomst hebben wij verwerkt in de grondexploitatie. Dit leidt op dit moment tot een ongeveer gelijke verliesvoorziening. Ten tijde van het opstellen van de Begroting 2025 was de grondexploitatie nog niet aangepast op het nieuwe plan en de bijbehorende koop- en realisatieovereenkomst. Daarom maakt de geactualiseerde grondexploitatie nog geen onderdeel uit van de Begroting 2025.

1.7 en 2.7 Met inachtneming van het arrest Didam is het mogelijk deze grond aan de ontwikkelaars te verkopen.

Op basis van het Didam-arrest moet een gemeente bij verkoop van grond iedereen een kans bieden mee te dingen naar deze grond. Die verplichting is er als er meer gegadigden zijn, of als er redelijkerwijs te verwachten is dat die er zijn. De gemeente moet dan met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan een koper zal worden geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Uit het arrest blijkt verder dat deze verplichting niet bestaat, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de grond. Deze laatste situatie doet zich voor. Redelijkerwijs moet aangenomen worden dat er maar één serieuze gegadigde is.

Het beleidskader voor de ontwikkeling van het Marktplan is de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal” en de actualiteitscheck. Hieruit volgt de voorkeur voor een variant met een supermarkt als publiekstrekker aan de Markt, die een bijdrage levert aan de gewenste detailhandelsstructuur van het centrum van Haaksbergen (de zgn. tweepolen-structuur). Om dit plan met supermarkt te kunnen realiseren is (ook in verband met de gewenste omvang van de supermarkt) zowel grond van één van de ontwikkelaars als van de gemeente nodig. Dit maakt dat er in dit geval in alle redelijkheid naar objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde is. Deze lijn wordt ook in de jurisprudentie gevolgd (zie ECLI:NL:RBROT:2022:7887).

De koop- en realisatieovereenkomst dient in het kader van het arrest Didam gepubliceerd te worden. Bij die publicatie zullen wij motiveren dat er sprake is van slechts één serieuze gegadigde. De publicatie zal na aangaan en ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst plaatsvinden. Als opschortende voorwaarde is in de koop- en realisatieovereenkomst opgenomen dat deze pas tot stand komt, indien gedurende de publicatieperiode van 21 kalenderdagen geen kort geding door een derde is gestart tegen het voornemen van de gemeente deze overeenkomst te sluiten.

1.8 en 2.8 Gelet op bovenstaande argumenten zien wij op voorhand geen aanleiding tot het uiten van wensen en bedenkingen.

Wij besluiten niet eerder tot het aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst totdat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Op grond van 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang gelezen met artikel 7 van de Financiële verordening, besluiten wij pas over de verkoop van goederen met een waarde groter dan € 800.000 nadat de gemeenteraad is geïnformeerd over ons voornemen en in de gelegenheid is gesteld eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Artikel 32 Gemeentewet gaat ervan uit dat wij de gemeenteraad een voorstel voorleggen waar een raadslid “voor” of “tegen” kan stemmen. Wenst een raadslid een ander besluit dan het aan de gemeenteraad voorgelegde, dan staat het hem vrij om gebruik te maken van zijn recht op amendement.

3.1 Wij leggen geheimhouding op vanwege de economische of financiële belangen van de gemeente en het goed functioneren van de overheid.

Op grond van artikel 87 Gemeentewet kunnen wij op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1 eerste en tweede lid, van de Wet open overheid een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Het openbaar maken van informatie blijft ingevolge de Wet open overheid achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen en het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen. Wij vinden het niet wenselijk dat bedragen in de koop- en realisatieovereenkomst openbaar worden, omdat dit onze onderhandelingspositie kan schaden bij toekomstige grondverkoop. Wij willen voorkomen dat bij toekomstige grondtransacties onze gedachtegang hoe we tot een aanvaardbaar onderhandelingsresultaat komen, bekend wordt bij een wederpartij. Deze onderbouwing hebben we opgenomen in bijgaande memo, waarop wij geheimhouding opleggen.

De grondexploitatie van het Marktplan vormt de financiële onderbouwing voor de ontwikkeling van deze locatie. De grondexploitatie bevat de geraamde inkomsten en uitgaven. Het is niet wenselijk dat deze informatie openbaar wordt, omdat er bijvoorbeeld nog opdracht moet worden gegeven voor aanpassen van de openbare ruimte. Indien deze informatie openbaar wordt, kan dat onze onderhandelingspositie schaden. Het is ook de algemene beleidslijn binnen onze gemeente, maar ook bij andere gemeenten dat grondexploitaties niet openbaar zijn.

Op grond van art. 89 lid 2 Gemeentewet wordt een verplichting tot geheimhouding in acht genomen door allen die van die informatie kennis dragen.

Op grond van art. 89 lid 4 Gemeentewet duurt de verplichting tot geheimhouding over informatie die aan de gemeenteraad is verstrekt voort, totdat de gemeenteraad de geheimhouding opheft.

Risico's

Er lopen nog twee gerechtelijke procedures die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het Marktplan.

Door de Rooms Katholiek Parochie Sint Franciscus van Assisië is een aanvraag gedaan het parochiële centrum aan de Markt 20 te verbouwen. Deze aanvraag heeft deels betrekking op grond gelegen binnen het plangebied van het Marktplan. Deze aanvraag is buiten behandeling gelaten, omdat de parochie geen belanghebbende is. Tegen dit besluit heeft de parochie beroep ingediend.

De aanvraag heeft deels betrekking op grond, waarop de parochie jegens één van de ontwikkelaars contractuele verplichtingen heeft. Over deze contractuele verplichtingen loopt momenteel een bodemprocedure bij de rechtbank tussen één van de ontwikkelaars en de parochie. Eerder is hierover een kort geding geweest. In de uitspraak van het kort geding van 10 oktober 2023 is de parochie veroordeeld om binnen vijf dagen na vonnis medewerking te verlenen aan de aanwijzing van een taxateur om de waarde van de te ruilen percelen te bepalen. Inmiddels is de parochie een bodemprocedure gestart. De uitspraak in de bodemprocedure staat gepland op 13 november 2024.

Financieel economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan.

Als de gemeenteraad wensen en bedenkingen uit over de koop- en realisatieovereenkomst van het Marktplan maken wij een afweging of dit zal moeten leiden tot een aanpassing van de koop- en realisatieovereenkomst. Indien wensen en bedenkingen zullen moeten leiden tot een aanpassing van de koop- en realisatieovereenkomst zullen wij hierover opnieuw in onderhandeling moeten treden met de ontwikkelaars. Dit kan er toe leiden dat er geen overeenstemming wordt bereikt over de koop- en realisatieovereenkomst. Op het moment dat er geen overeenstemming is, is de financieel/economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet geborgd,

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

Als er geen wensen en bedenkingen worden geuit door de gemeenteraad zullen wij de koop- en realisatieovereenkomst definitief vaststellen. Tevens zullen wij de Didam publicatie verzorgen.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
 2. Koop- en realisatieovereenkomst (geanonimiseerd en zonder bedragen)
 3. Memo waarin de totstandkoming van de bedragen in de koop- en realisatieovereenkomst wordt gemotiveerd met drie bijlagen (geheim)
 4. Geactualiseerde grondexploitatie (geheim)
-

Adviseur/opsteller: Harriët Zuethoff en Marit Metternich

Team: Omgeving & Ontwikkeling

Advies over openbaar – niet openbaar:

- Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken openbaar (onderliggende stukken zoals aangegeven en bijgevoegd in de rubriek Bijlagen bij het collegebesluit).
- Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken nog niet meteen openbaar; er geldt een embargo.
- Het betreft een personele zaak. Na besluitvorming is het integrale besluit niet actief openbaar. Het collegebesluit met onderliggende stukken is gedeeltelijk openbaar onder toepassing van de Woo.
- Na besluitvorming zijn alle of bepaalde stukken/informatie geheim (met oplegging van geheimhouding).

Medezeggenschap:

- Advies, instemming, of overleg met OR en/of GO is nodig.

Vul hier de redenen in dat het besluit voor advies, instemming, of overleg met/aan de OR en/of GO wordt voorgelegd.

Integraliteit en bestuurlijke afstemming

Dit advies is tot stand gekomen in samenspraak met Melissa Timmerman, concernjurist, Laurens Legtenberg, bestuursadviseur en bestuurlijk afgestemd met de portefeuillehouder Jan-Herman Scholten op 26-9-2024

In te vullen door /namens gemeentesecretaris

Datum vergadering:

Zaak/registratienummer:

Agendapunt:

Agendering akkoord:

Door collegeleden aangegeven als:

- Hamerstuk
- Bespreekstuk

Na collegebesluit in te vullen door/namens gemeentesecretaris

- Conform
- Afwijkend, zie advies/besluit

- Aangehouden, opnieuw agenderen
- Teruggenomen
- Terugverwezen