

Van: College van burgemeester en wethouders
Aan: leden van de raad
Datum: 20 september 2018
Onderwerp: bestemmingsplan Raadhuisplein

BIJLAGE 4 MEMO TOELICHTING (OPENBAAR)

Inleiding

In de raadscommissie van 10 september 2018 is door veel raadsfracties aangegeven het bestemmingsplan niet te zullen goedkeuren en ook niet te willen amenderen. Wij zien het als onze taak om u over de gevolgen daarvan te informeren. Dit memo is bedoeld om de juridische en financiële gevolgen van het eventueel niet vaststellen van het bestemmingsplan, voorafgaande aan de raadsbehandeling, zo inzichtelijk mogelijk te maken. In het onderstaande gaan wij eerst in op de voorgeschiedenis en gaan daarna achtereenvolgens in op de juridische en financiële gevolgen van het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis

Vanaf 2012 hebben college van B&W en gemeenteraad gewerkt aan de invulling van het Haderaplein in het centrum van Haren. In 2012 heeft de gemeenteraad een kaderstellende notitie vastgesteld. De bedoeling was dat er in 2013 gestart zou worden met de Europese aanbesteding. Dat is toen niet gelukt. In plaats daarvan zijn er tal van gesprekken geweest met potentiële partijen. Pas in 2016 kon de draad van besluitvorming weer opgepakt worden. In het raadsvoorstel van oktober 2016 zijn de kaders van 2012 herbevestigd en heeft het college de opdracht gekregen om de Europese aanbesteding op te pakken. Het college heeft een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en in juli 2017 ter inzage gelegd. Daar zijn 4 zienswijzen op gekomen, die verwerkt zijn in een Nota van Zienswijzen. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college een programma van eisen (PvE) opgesteld en heeft met hulp van Draaijer & Partners de Europese aanbesteding gestart. Het PvE is in de vorm van een raadsbericht (nummer 2017-48 van 31 juli 2017) naar de gemeenteraad gestuurd. In december 2017 heeft de gunning plaatsgevonden en in februari 2018 zijn de handtekeningen gezet onder een koop- en realisatieovereenkomst. Het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan zag het college als sluitstuk van het hele proces. Voor het college pasten de kaderstelling uit 2012, het ontwerp bestemmingsplan uit 2017, het PvE, het definitieve bestemmingsplan en het plan van Explorius op elkaar. Het college heeft vanaf 2016 gehandeld in de geest van de kaderstelling uit 2012. Veel raadsfracties hebben een heel ander beeld van de uitvoering van de kaders uit 2012 en de aanvullende kaders ten aanzien van parkeren en de centrumvisie en hebben in de raadscommissie van 10 september 2018 aangegeven het bestemmingsplan niet te zullen goedkeuren en ook niet te willen amenderen. Als het college volgens de raad geen passend bestemmingsplan heeft voorgelegd op basis van de kaderstelling uit 2012, dan kan de raad dat rechtzetten via amendementen.

Juridische gevolgen van het niet vaststellen van het bestemmingsplan

Het college heeft in de commissievergadering aangegeven dat de kans dat de ontwikkelaar een schadeclaim indient levensgroot is. In de koop- en realisatieovereenkomst staat een inspanningsverplichting voor de gemeente om een definitief bestemmingsplan conform het ontwerp vastgesteld te krijgen. Niet-nakoming van deze inspanningsverplichting kan tot schadeplichtigheid leiden. Dit kan ook aan de

orde zijn indien een besluit van de raad tot het niet-vaststellen van het bestemmingsplan door de bestuursrechter wordt vernietigd. In dit verband wijzen wij erop dat onder meer deugdelijk dient te worden gemotiveerd waarom niet tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overgegaan en inzichtelijk dient te worden gemaakt welk gewicht daarbij aan de koop- en realisatieovereenkomst is toegekend. Het college heeft Trip advocaten gevraagd om hierover een advies te schrijven. Dit advies, in de vorm van een definitief memo, verstrekken wij u hierbij onder geheimhouding (bijlage 2 bij het raadsvoorstel). In een eerder stadium verstrekten wij u, onder geheimhouding, de voorlopige versie van dit memo (bijlage 1 bij het raadsvoorstel). Wij willen met klem benadrukken dat de geheimhouding op het concept-memo nog steeds geldt en ook onderdeel uitmaakt van de bekrachtiging van de geheimhouding die wij u vragen middels besluitpunt 8 in het raadsvoorstel.

Financiële effecten van het niet vaststellen van het bestemmingsplan

Het financiële effect van het niet vaststellen van het bestemmingsplan bestaat, op hoofdlijnen, uit de volgende drie elementen:

1. De boekwaarde van de grondexploitatie Raadhuisplein bedraagt afgerond € 1,7 miljoen, waarbij de waardering is gebaseerd op de veronderstelling van vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan. Door het niet vaststellen van het bestemmingsplan is het hoogst onzeker of, wanneer en in welke vorm dit in de toekomst (door de nieuwe gemeente) wel gebeurt. Daarom zullen we qua waardering aan moeten haken bij de huidige bestemming. Die blijft immers van kracht. De verwachting is dat de waarde in die bestemming veel lager ligt dan de huidige boekwaarde van de grondexploitatie. Wij houden op dit moment rekening met een afboeking ten laste van het boekjaar 2018 in de orde van grootte van € 1 tot € 1,5 miljoen. Een taxatie zal uit moeten wijzen wat de exacte afboeking wordt.
2. Eventuele claim van Explorius. In bijgevoegde, strikt vertrouwelijke memo, van Trip Advocaten (zie bijlage 2 bij het raadsvoorstel) worden de risico's ter zake beschreven. In woorden staat ook beschreven waar die evt. claim uit bestaat als die zou worden toegewezen. De memo vormt voor ons aanleiding om uit voorzorg een voorziening te vormen ten laste van boekjaar 2018 als u het bestemmingsplan niet vaststelt. Om reden van het mogelijk schaden van de belangen van de gemeente hebben wij onze inschatting van het bedrag vermeld in een bijlage die wij u onder geheimhouding verstrekken (bijlage 3 bij het raadsvoorstel).
3. De geraamde winst van de grondexploitatie Raadhuisplein gebruiken wij in onze staande begroting om een deel van de kapitaallast van het gemeentehuis af te dekken. Met de geraamde winst (die is berekend onder de veronderstelling dat de verkoop aan Explorius doorgang zal vinden) van € 2,1 miljoen is op begrotingsbasis vanaf 2019 een structurele jaarlast afgedekt (betreft een deel van de kapitaallasten van het gemeentehuis, bestaande uit afschrijving en rente). De jaarlast loopt geleidelijk af van afgerond circa € 100 duizend in 2019 naar € 0 in 2061. Die dekking komt te vervallen, waarmee het begrotingssaldo met genoemd bedrag zal verslechteren, tenzij u alternatieve dekking aangeeft.

In bijlage 3 bij het raadsvoorstel geven wij u naast de berekening van de voorziening voor eventuele claims een financieel totaaloverzicht van de effecten van het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Naast genoemde elementen is er ook sprake van derving van omgevingsleges. Als de bouwplannen van Explorius geen doorgang vinden, dan zal er immers ook geen omgevingsvergunning worden aangevraagd. Aangezien er sprake is van een kostendekkend tarief, zal in eerste instantie gekeken worden wat de mogelijkheden zijn om de kosten te verlagen (er hoeft immers geen bouwplan meer beoordeeld te worden). Voor zover het echter gaat om vaste kosten (denk aan de benodigde vaste personele bezetting van de afdeling), zal het niet doorgaan van Haderaplein een opwaarts effect hebben op het tarief 2019 van de omgevingsleges. De gelijkblijvende vaste kosten moeten immers door een lager bouwvolume worden opgevangen. Vooralsnog gaan we er vanuit dat dit budgettair neutraal is, maar er moet niet worden uitgesloten dat er sprake zal zijn van een (deels) "onverteerbare" tariefverhoging die ten laste van het begrotingsaldo zal moeten worden gebracht.

De effecten van het evt. niet vaststellen van het bestemmingsplan zijn van invloed op (de vermogenspositie van) de nieuwe gemeente. Onze insteek is daarom om alle verdere stappen, ook voor wat betreft de communicatie met Explorius, in nauwe afstemming met partnergemeenten Groningen en Ten Boer te zetten. Dit uiteraard zonder onze eigen verantwoordelijkheid tot 1-1-2019 uit het oog te verliezen.

In het kader van de herindeling hebben wij besloten om, ter bevordering van een soepele overgang van de eindbalans van de oude gemeenten naar de beginbalans van de nieuwe gemeente, de komende actualisatie van onze grondexploitaties te vervroegen en die uit te voeren per de stand van 30-9-2018 in plaats van 1-1-2019. In de actualisatie van de grondexploitatie per 30-9-2018 zullen wij de financiële effecten van uw besluit over het bestemmingsplan nader preciseren en verwerken.

Arhi-plicht

Zoals gemeld in het raadsvoorstel onder het kopje Arhi is een negatief besluit (d.w.z. het niet vaststellen van het bestemmingsplan) naar onze mening Arhi-plichtig. Hierover heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie Groningen. Die visie stemt overeen met onze visie, zoals die in het raadsvoorstel is opgenomen.

Geheimhouding

Het college heeft op grond van artikel 10, tweede lid onder e en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob) geheimhouding opgelegd op bijlagen 1 (Concept memo Trip), 2 (Definitief memo Trip) en 3 (Voorziening eventuele claims en financieel totaaloverzicht) bij het raadsvoorstel. Deze documenten bevatten informatie die in een eventuele gerechtelijke procedure ten nadele van de gemeente kan worden aangewend en (onder meer) het financiële belang van de gemeente dient in dit geval zwaarder te wegen dan het belang van openbaarmaking van deze informatie.

De memo's bevatten overwegingen over de juridische standpunten die in een eventuele gerechtelijke procedure tegen de gemeente aangevoerd kunnen worden, alsmede een inschatting van de slagingskansen van deze argumenten. Ook bevatten de stukken ramingen van de verschillende financiële gevolgen die samenhangen met

verschillende juridische strategieën. De stukken geven dus inzicht in de juridische positie van de gemeente en derden kunnen hun positie op onevenredige wijze versterken ten koste van de gemeente als deze informatie openbaar zou zijn. Aan de andere kant is het belang van openbaarmaking in dit geval maar zeer beperkt omdat het slechts financiële en juridische informatie betreft.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschermt artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g van de Wob (tevens) het belang bij het voorkomen van onevenredige benadeling van de gemeente met het oog op haar procespositie. Omdat het openbaar worden van deze informatie de juridische positie en als gevolg daarvan de financiële positie van de gemeente op onevenredige wijze zou schaden is de geheimhouding eveneens op de grondslag van artikel 10, tweede lid onder e Wob opgelegd.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het niet vaststellen van het bestemmingsplan Raadhuisplein vergaande juridische en financiële consequenties heeft. **Wij vragen u daarom met nadruk om deze mee te nemen in uw afwegingen.**