[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
Verzonden: vrijdag 17 mei 2024 12:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedemiddag,

Wij kunnen vrijdag 24 mei om 11.00 uur bij jullie zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KORREKT
BOUW & ONTWIKKELING

Korrekt Bouw B.V. I Mart Stamhof 21 I 3059 LV Rotterdam I Tel.:+31(0)10-4658973 I
E-mail: [redacted]@korrektbouw.nl I Website: www.korrektbouw.nl I KvKnr.: 24092769 I BTWnr.: NL 803484616B01

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, zonder toestemming van Korrekt Bouw B.V., is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Korrekt Bouw B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen.

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 16 mei 2024 09:29
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist afgestemd met [redacted] hierbij een update vanuit de onze kant over ons werk van de afgelopen maanden.

Uit de informatienota:
De CDA heeft in de PC Ruimte van 26 september 2023 het Posthuis geagendeerd, naar aanleiding van de reactie van het college in brief C 1358 - Beantwoording vragen (C1347) CDA over Posthuis (U23.001181). Tijdens deze vergadering heeft Wethouder Schuurman toegezegd (T 1961) de raad te informeren over de verschillende scenario's voor het Posthuis. Het goed uitwerken van de scenario's vergt veel tijd vanwege de vele juridische en financiële aspecten. In de informatienota die wij in februari verwachten af te ronden kijken we breder dan enkel de drie toegezegde scenario's. Hierbij zijn drie hoofdrichtingen mogelijk en daarbinnen zijn dan weer verschillende aanpakken of deeloplossingen te onderscheiden.

1. Behouden status quo
Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar publiekrechtelijke rol. Hieronder vallen bijvoorbeeld de parkeernorm, ruimtelijke mogelijkheden, handhaving en bestuursdwang.
2. Package deal met eigenaar
Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft in het eventueel combineren met andere ontwikkelingen in samenwerking met de eigenaar.
3. Actieve rol voor gemeente

Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft indien zij privaatrechtelijk in zou willen grijpen door het Posthuis te slopen of kopen.

Begin februari hebben we hierover een eerste informatienota verstuurd naar de raad, zie bijlage. Omdat de scenario's ook externe adviezen vereiste is de deadline van eind februari 2024 niet gehaald. Inmiddels zijn alle scenario's uitgebreid uitgewerkt en deze zouden wij graag met jullie delen voordat we ze naar de gemeenteraad sturen.

Op deze manier kunnen jullie aanvullingen, opmerkingen en/of voorkeuren uitspreken hierover. Deze informatie nemen wij dan weer mee naar de wethouder en gemeenteraad.

[redacted] en ik zouden deze scenario's graag bij jullie op kantoor bespreken, wij kunnen op de volgende momenten:

- Vrijdag 24 mei de hele dag
- Dinsdag 28 mei om 09:00 of 15:00
- Woensdag 29 mei vanaf 13:00
- Donderdag 30 mei vanaf 13:00

Zit hier voor jullie ook een geschikt moment bij?

Ik hoor het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:25
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Hoi [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken hebben wij de afgelopen maanden uitgezocht wat de mogelijkheden (of juist niet) zijn om hieruit te komen.

Kort samengevat zijn dat de volgende 4 (hoofd)scenario's:

- Behouden status quo
- Package deal met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Initiatief door de gemeente

We willen graag deze scenario's met jullie bespreken voordat wij hiermee naar het college en de raad gaan.

We zien jullie beschikbaarheid graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 D 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Beste [redacted]

- Naar aanleiding van de motie van 12-12-23, hebben wij op 16-01-24 een uitgebreid relaas geschreven aan raadsleden en wethouder. (voor de volledigheid stuur ik dit separaat nogmaals)
- De raadsleden hebben hierop gereageerd en daar hebben we een gesprek mee gehad dd. 14-02-24.
- De bouwkundige staat van het pand is gecontroleerd en akkoord bevonden.
- We zijn nu bijna 4 maanden verder na de motie van de raad. Namens of van het college noch de ambtenarij hebben wij iets vernomen sindsdien.

De vraag is dus wat concreet de insteek van het gesprek is. Wij zijn begrijpelijkerwijs niet meer bereid om mee te werken aan gesprekken die niet ergens toe leiden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.

Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.

Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)
- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 mei 2024 09:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis
Bijlagen: B 1656 - Infonota Posthuis Motie vreemd_Z23.003364.pdf; B_1656_1_-_Bijlage_1_2023M109_Motie_vreemd_Posthuis_-_Zicht_op_herontwikkeling_Z23_003423.pdf

Goedemorgen [redacted] en [redacted],
Zoals zojuist afgestemd met [redacted] hierbij een update vanuit de onze kant over ons werk van de afgelopen maanden.
Uit de informatienota:
De CDA heeft in de PC Ruimte van 26 september 2023 het Posthuis geagendeerd, naar aanleiding van de reactie van het college in brief C 1358 - Beantwoording vragen (C1347) CDA over Posthuis (U23.001181). Tijdens deze vergadering heeft Wethouder Schuurman toegezegd (T 1961) de raad te informeren over de verschillende scenario's voor het Posthuis. Het goed uitwerken van de scenario's vergt veel tijd vanwege de vele juridische en financiële aspecten. In de informatienota die wij in februari verwachten af te ronden kijken we breder dan enkel de drie toegezegde scenario's. Hierbij zijn drie hoofdrichtingen mogelijk en daarbinnen zijn dan weer verschillende aanpakken of deeloplossingen te onderscheiden.

1. Behouden status quo
Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar publiekrechtelijke rol. Hieronder vallen bijvoorbeeld de parkeernorm, ruimtelijke mogelijkheden, handhaving en bestuursdwang.

2. Package deal met eigenaar
Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft in het eventueel combineren met andere ontwikkelingen in samenwerking met de eigenaar.

3. Actieve rol voor gemeente
Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft indien zij privaatrechtelijk in zou willen grijpen door het Posthuis te slopen of kopen.

Begin februari hebben we hierover een eerste informatienota verstuurd naar de raad, zie bijlage. Omdat de scenario's ook externe adviezen vereiste is de deadline van eind februari 2024 niet gehaald. Inmiddels zijn alle scenario's uitgebreid uitgewerkt en deze zouden wij graag met jullie delen voordat we ze naar de gemeenteraad sturen.
Op deze manier kunnen jullie aanvullingen, opmerkingen en/of voorkeuren uitspreken hierover. Deze informatie nemen wij dan weer mee naar de wethouder en gemeenteraad.
[redacted] en ik zouden deze scenario's graag bij jullie op kantoor bespreken, wij kunnen op de volgende momenten:

- Vrijdag 24 mei de hele dag
- Dinsdag 28 mei om 09:00 of 15:00
- Woensdag 29 mei vanaf 13:00
- Donderdag 30 mei vanaf 13:00

Zit hier voor jullie ook een geschikt moment bij?
Ik hoor het graag!
Met vriendelijke groet,

[redacted]
gemeente Zuidplas
T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:25
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis
Hoi [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken hebben wij de afgelopen maanden uitgezocht wat de mogelijkheden (of juist niet) zijn om hieruit te komen.
Kort samengevat zijn dat de volgende 4 (hoofd)scenario's:

- Behouden status quo
- Package deal met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Initiatief door de gemeente

We willen graag deze scenario's met jullie bespreken voordat wij hiermee naar het college en de raad gaan.
We zien jullie beschikbaarheid graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis
Beste [redacted]

- Naar aanleiding van de motie van 12-12-23, hebben wij op 16-01-24 een uitgebreid relaas geschreven aan raadsleden en wethouder. (voor de volledigheid stuur ik dit separaat nogmaals)
- De raadsleden hebben hierop gereageerd en daar hebben we een gesprek mee gehad dd. 14-02-24.
- De bouwkundige staat van het pand is gecontroleerd en akkoord bevonden.
- We zijn nu bijna 4 maanden verder na de motie van de raad. Namens of van het college noch de ambtenarij hebben wij iets vernomen sindsdien.

De vraag is dus wat concreet de insteek van het gesprek is. Wij zijn begrijpelijkerwijs niet meer bereid om mee te werken aan gesprekken die niet ergens toe leiden.
Met vriendelijke groet,

[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Afspraak Posthuis
Goedemorgen [redacted] en [redacted],
Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.
Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.
Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)

- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840

E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2024 14:26
Aan: [redacted] [redacted] [redacted]@nieuwholland.nl)
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis
Bijlagen: 2023-12-23 Samenvatting diverse overleg gemeente Zuidplas inzake Posthuis cs.pdf

Beste [redacted]

We hebben het in het voorjaar van 2022 (!)samen over een verwerving door de gemeente gehad. Zie bijgaande notitie waarin dit samengevat staat.
Ook toen hebben wij openheid van zaken gegeven, tijd geïnvesteerd om daar met jullie over te praten en gewacht op een reactie. Er is van de zijde van de gemeente lang over nagedacht, zonder een bedrag te noemen en zo zijn de gesprekken geëindigd.

Je weet onze getallen dus we zien een concreet getal met voorwaarden graag tegemoet. Als dat ergens op lijkt, kunnen we daar over praten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KORREKT
BOUW & ONTWIKKELING

Korrekt Bouw B.V. I Mart Stamhof 21 I [redacted] Rotterdam I Tel.:+31(0)10-4658973 I
E-mail: [redacted]@korrektbouw.nl I Website: www.korrektbouw.nl I KvKnr.: 24092769 I BTWnr.: NL 803484616B01

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, zonder toestemming van Korrekt Bouw B.V., is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Korrekt Bouw B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen.

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2024 12:03
Aan: [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Beste [redacted]

Samengevat wil ik graag aan het college adviseren over de mogelijke scenario's en concrete stappen om uit de huidige impasse te komen.

Één scenario is de eventuele aankoop door de gemeente en daarover zou ik graag verder van gedachten willen wisselen.
Wat zijn de haken en ogen? Op welke manier zou dit kunnen? Welke zaken dienen dan nog uitgezocht of geregeld te worden? Waar zijn afspraken over nodig?

Zo concreet genoeg?

Groeten,

[redacted]

[redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
Verzonden: donderdag 11 april 2024 21:10
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedenavond,

Refererend aan de mail van [redacted] van 3 april begrijp ik niet zo goed waar u het precies over wilt hebben. U benoemt 4 scenario's die allen reeds besproken zijn.

Wellicht is het beter dat u met concrete voorstellen komt. Wij zijn reeds drie jaar in gesprek, worden "steeds ontboden" op het gemeentehuis om steeds niets te horen op de door ons gemaakte afspraken.

Graag concreet u ideeën/plannen op papier.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KORREKT
BOUW & ONTWIKKELING

Korrekt Bouw B.V. I Mart Stamhof 21 I [redacted] Rotterdam I Tel.:+31(0)10-4658973 I
E-mail: [redacted]@korrektbouw.nl I Website: www.korrektbouw.nl I KvKnr.: 24092769 I BTWnr.: NL 803484616B01

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, zonder toestemming van Korrekt Bouw B.V., is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Korrekt Bouw B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen.

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 11 april 2024 19:13
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedenavond,

[redacted] en ik gaan graag met jullie om tafel om de scenario's te bespreken.

Zouden jullie je beschikbaarheid voor de komende weken met ons willen delen?

Dan plan ik een afspraak in!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:25
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Hoi [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken hebben wij de afgelopen maanden uitgezocht wat de mogelijkheden (of juist niet) zijn om hieruit te komen.

Kort samengevat zijn dat de volgende 4 (hoofd)scenario's:

- Behouden status quo
- Package deal met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Initiatief door de gemeente

We willen graag deze scenario's met jullie bespreken voordat wij hiermee naar het college en de raad gaan.

We zien jullie beschikbaarheid graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Beste [redacted]

- Naar aanleiding van de motie van 12-12-23, hebben wij op 16-01-24 een uitgebreid relaas geschreven aan raadsleden en wethouder. (voor de volledigheid stuur ik dit separaat nogmaals)
- De raadsleden hebben hierop gereageerd en daar hebben we een gesprek mee gehad dd. 14-02-24.
- De bouwkundige staat van het pand is gecontroleerd en akkoord bevonden.
- We zijn nu bijna 4 maanden verder na de motie van de raad. Namens of van het college noch de ambtenarij hebben wij iets vernomen sindsdien.

De vraag is dus wat concreet de insteek van het gesprek is. Wij zijn begrijpelijkerwijs niet meer bereid om mee te werken aan gesprekken die niet ergens toe leiden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.

Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.

Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)
- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
Verzonden: donderdag 11 april 2024 21:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedenavond,

Refererend aan de mail van [redacted] van 3 april begrijp ik niet zo goed waar u het precies over wilt hebben. U benoemt 4 scenario's die allen reeds besproken zijn.

Wellicht is het beter dat u met concrete voorstellen komt. Wij zijn reeds drie jaar in gesprek, worden "steeds ontboden" op het gemeentehuis om steeds niets te horen op de door ons gemaakte afspraken.

Graag concreet u ideeën/plannen op papier.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KORREKT
BOUW & ONTWIKKELING

Korrekt Bouw B.V. I Mart Stamhof 21 I [redacted] Rotterdam I Tel.:+31(0)10-4658973 I
E-mail: [redacted]@korrektbouw.nl I Website: www.korrektbouw.nl I KvKnr.: 24092769 I BTWnr.: NL 803484616B01

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, zonder toestemming van Korrekt Bouw B.V., is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Korrekt Bouw B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen.

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 11 april 2024 19:13
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedenavond,

[redacted] en ik gaan graag met jullie om tafel om de scenario's te bespreken.

Zouden jullie je beschikbaarheid voor de komende weken met ons willen delen?

Dan plan ik een afspraak in!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

T 0180 - 330 300 D 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:25
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Hoi [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken hebben wij de afgelopen maanden uitgezocht wat de mogelijkheden (of juist niet) zijn om hieruit te komen.

Kort samengevat zijn dat de volgende 4 (hoofd)scenario's:
- Behouden status quo
- Package deal met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Initiatief door de gemeente

We willen graag deze scenario's met jullie bespreken voordat wij hiermee naar het college en de raad gaan.

We zien jullie beschikbaarheid graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

T 0180 - 330 300 D 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Beste [redacted]

- Naar aanleiding van de motie van 12-12-23, hebben wij op 16-01-24 een uitgebreid relaas geschreven aan raadsleden en wethouder. (voor de volledigheid stuur ik dit separaat nogmaals)
- De raadsleden hebben hierop gereageerd en daar hebben we een gesprek mee gehad dd. 14-02-24.
- De bouwkundige staat van het pand is gecontroleerd en akkoord bevonden.
- We zijn nu bijna 4 maanden verder na de motie van de raad. Namens of van het college noch de ambtenarij hebben wij iets vernomen sindsdien.

De vraag is dus wat concreet de insteek van het gesprek is. Wij zijn begrijpelijkerwijs niet meer bereid om mee te werken aan gesprekken die niet ergens toe leiden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.

Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.

Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)
- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (Korrekt Bouw)
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Hoi [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken hebben wij de afgelopen maanden uitgezocht wat de mogelijkheden (of juist niet) zijn om hieruit te komen.

Kort samengevat zijn dat de volgende 4 (hoofd)scenario's:

- Behouden status quo
- Package deal met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Initiatief door de gemeente

We willen graag deze scenario's met jullie bespreken voordat wij hiermee naar het college en de raad gaan.

We zien jullie beschikbaarheid graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Beste [redacted]

- Naar aanleiding van de motie van 12-12-23, hebben wij op 16-01-24 een uitgebreid relaas geschreven aan raadsleden en wethouder. (voor de volledigheid stuur ik dit separaat nogmaals)
- De raadsleden hebben hierop gereageerd en daar hebben we een gesprek mee gehad dd. 14-02-24.
- De bouwkundige staat van het pand is gecontroleerd en akkoord bevonden.
- We zijn nu bijna 4 maanden verder na de motie van de raad. Namens of van het college noch de ambtenarij hebben wij iets vernomen sindsdien.

De vraag is dus wat concreet de insteek van het gesprek is. Wij zijn begrijpelijkerwijs niet meer bereid om mee te werken aan gesprekken die niet ergens toe leiden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06 [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.

Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.

Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)
- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Serdar Bicer

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (Korrekt Bouw)
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Beste [redacted]

- Naar aanleiding van de motie van 12-12-23, hebben wij op 16-01-24 een uitgebreid relaas geschreven aan raadsleden en wethouder. (voor de volledigheid stuur ik dit separaat nogmaals)
- De raadsleden hebben hierop gereageerd en daar hebben we een gesprek mee gehad dd. 14-02-24.
- De bouwkundige staat van het pand is gecontroleerd en akkoord bevonden.
- We zijn nu bijna 4 maanden verder na de motie van de raad. Namens of van het college noch de ambtenarij hebben wij iets vernomen sindsdien.

De vraag is dus wat concreet de insteek van het gesprek is. Wij zijn begrijpelijkerwijs niet meer bereid om mee te werken aan gesprekken die niet ergens toe leiden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.

Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.

Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)
- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
Verzonden: vrijdag 17 mei 2024 12:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedemiddag,

Wij kunnen vrijdag 24 mei om 11.00 uur bij jullie zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KORREKT
BOUW & ONTWIKKELING

Korrekt Bouw B.V. I Mart Stamhof 21 I [redacted] Rotterdam I Tel.:+31(0)10-4658973 I
E-mail: [redacted]@korrektbouw.nl I Website: www.korrektbouw.nl I KvKnr.: 24092769 I BTWnr.: NL 803484616B01

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, zonder toestemming van Korrekt Bouw B.V., is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Korrekt Bouw B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen.

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 16 mei 2024 09:29
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist afgestemd met [redacted] hierbij een update vanuit de onze kant over ons werk van de afgelopen maanden.

Uit de informatienota:
De CDA heeft in de PC Ruimte van 26 september 2023 het Posthuis geagendeerd, naar aanleiding van de reactie van het college in brief C 1358 - Beantwoording vragen (C1347) CDA over Posthuis (U23.001181). Tijdens deze vergadering heeft Wethouder Schuurman toegezegd (T 1961) de raad te informeren over de verschillende scenario's voor het Posthuis. Het goed uitwerken van de scenario's vergt veel tijd vanwege de vele juridische en financiële aspecten. In de informatienota die wij in februari verwachten af te ronden kijken we breder dan enkel de drie toegezegde scenario's. Hierbij zijn drie hoofdrichtingen mogelijk en daarbinnen zijn dan weer verschillende aanpakken of deeloplossingen te onderscheiden.

1. Behouden status quo
Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar publiekrechtelijke rol. Hieronder vallen bijvoorbeeld de parkeernorm, ruimtelijke mogelijkheden, handhaving en bestuursdwang.
2. Package deal met eigenaar
Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft in het eventueel combineren met andere ontwikkelingen in samenwerking met de eigenaar.
3. Actieve rol voor gemeente

Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft indien zij privaatrechtelijk in zou willen grijpen door het Posthuis te slopen of kopen.

Begin februari hebben we hierover een eerste informatienota verstuurd naar de raad, zie bijlage. Omdat de scenario's ook externe adviezen vereiste is de deadline van eind februari 2024 niet gehaald. Inmiddels zijn alle scenario's uitgebreid uitgewerkt en deze zouden wij graag met jullie delen voordat we ze naar de gemeenteraad sturen.

Op deze manier kunnen jullie aanvullingen, opmerkingen en/of voorkeuren uitspreken hierover. Deze informatie nemen wij dan weer mee naar de wethouder en gemeenteraad.

[redacted] en ik zouden deze scenario's graag bij jullie op kantoor bespreken, wij kunnen op de volgende momenten:

- Vrijdag 24 mei de hele dag
- Dinsdag 28 mei om 09:00 of 15:00
- Woensdag 29 mei vanaf 13:00
- Donderdag 30 mei vanaf 13:00

Zit hier voor jullie ook een geschikt moment bij?

Ik hoor het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted] - Wassenaar
Projectmanager Gebiedsontwikkeling

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:25
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Hoi [redacted] en [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken hebben wij de afgelopen maanden uitgezocht wat de mogelijkheden (of juist niet) zijn om hieruit te komen.

Kort samengevat zijn dat de volgende 4 (hoofd)scenario's:

- Behouden status quo
- Package deal met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Initiatief door de gemeente

We willen graag deze scenario's met jullie bespreken voordat wij hiermee naar het college en de raad gaan.

We zien jullie beschikbaarheid graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 D 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:00
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Posthuis

Beste [redacted]

- Naar aanleiding van de motie van 12-12-23, hebben wij op 16-01-24 een uitgebreid relaas geschreven aan raadsleden en wethouder. (voor de volledigheid stuur ik dit separaat nogmaals)
- De raadsleden hebben hierop gereageerd en daar hebben we een gesprek mee gehad dd. 14-02-24.
- De bouwkundige staat van het pand is gecontroleerd en akkoord bevonden.
- We zijn nu bijna 4 maanden verder na de motie van de raad. Namens of van het college noch de ambtenarij hebben wij iets vernomen sindsdien.

De vraag is dus wat concreet de insteek van het gesprek is. Wij zijn begrijpelijkerwijs niet meer bereid om mee te werken aan gesprekken die niet ergens toe leiden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>; [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.

Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.

Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)
- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Samenvatting scenario's Posthuis bij A24.000226 **CONCEPT**

Versie 28 februari 2024

Scenario's			Jaarlijkse kosten	Incidentele kosten netto resultaat		In hoeverre is het een oplossing?
Behouden status quo	Publiekrechtelijk aanpakken van de leegstanc	Leegstandbelasting				Geen optie, want niet ingevoerd
		Leegstandsbeleid				Mogelijk deel van een oplossing (ook andere panden) maar geheel onzeker of en hoe lang het duurt voor dat er effect optreedt.
		Publiekrechtelijk ingrijpen en sloop afdwingen bij de eigenaar				Geen effect, want geen instrumenten
	Ruimte zoeken binnen de ruimtel jke regels	Ontwikkelen van ruimtelijke visie en kaders voor Posthuis				Wein g effect, want kaders worden wel helderder maar waarschijnlijk niet veel ruimer
		Lossere parkeernorm toepassen				Geen optie, want niet conform beleid
		Afwijkirgsbevoegdheid inzetten				Essentieel voor het mogelijk maken van een bouwplan
	Gemeentelijke subsidie inzetten					Indien mogelijk conform staatsteunregels, weinig tot redelijk effect, maar sowieso negatieve consequenties, mogelijke precedentwerking
Package deal met eigenaar	Combinatie met andere ontwikkeling ook in eigendom bij eigenaar					Geheel, maar wel alleen indien ruimtelijk geen bezwaar
	Combinatie met andere ontwikkeling(en) in eigendom bij gemeente					Geen, want geen mogelijkheid conform Didam-arrest
	Bouwclaim vastleggen irt Middengebied					Geen, want geen mogelijkheid conform Didam-arrest
Initiatief door de eigenaar	Eigenaar kiest ervoor om te slopen					Deel van de oplossing, maar kans is erg klein
	Eigenaar kiest ervoor omte slopen en ontwikkelen					Gehele oplossing, maar kans is erg klein
	Eigenaar kiest ervoor om te verkopen					Mogelijk deel van de oplossing, maar kans is erg klein
	Eigenaar dient schadeclaim in bij de gemeente					Geen oplossing
Initiatief door gemeente	Gemeente kiest ervoor om te slopen	Eigenaar niet akkoord				Geen optie, want onrechtmatige daad
		Eigenaar wel akkoord				Deel van de oplossing, maar sowieso negatieve consequenties door precedentwerking
	Gemeente kiest ervoor om te kopen	Slopen en ontwikkelen door gemeente				Gehele oplossing maar groot tekort en veel risico in het gehele proces
		Gecombineerd met een ander perceel op de markt zetten				Gehele oplossing conform rol gemeente met weinig risico in het gehele proces. Enige echte financiële risico is het verschil tussen koop en verkoop van het Posthuis in de combinatie.

	Geen kans van slagen / geen oplossing
	Kleine kans van slagen / deel van oplossing
	Grote kans van slagen en gehele oplossing

Jaarlijkse kosten: Dit betreft het gemiddelde aan uren per jaar van de afgelopen 3 jaren

Incidentele kosten: Dit betreft de verwachte bandbreedte in het netto resultaat.

Onderbouwd met behulp van kosten voor verschillende aspecten, die in meer of mindere mate onderbouwd zijn.

* Koopsom o.b.v. een taxati[redacted]
* Sloopkosten o.b.v. een offerte (110k) plus inschatting onzekerheid
* Overige kosten o.b.v. een eenvoudige raming / inschatting

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente Zuidplas

Scenario's

Het Posthuis te Moordrecht



A24.000226

gemeente Zuidplas

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 1

2 PUBLIEKRECHTELIJKE INSTRUMENTEN EN MOGELIJKHEDEN BENUTTEN 2

2.1 RUIMTE ZOEKEN BINNEN DE RUIMTELIJKE REGELS 2

2.1.1 Afwijkingsbevoegdheid inzetten 2

2.1.2 Ontwikkelen van ruimtelijke visie en kaders voor Posthuis 2

2.1.3 Aangepaste parkeernorm toepassen 2

2.2 AANPAKKEN VAN DE LEEGSTAND 2

2.2.1 Landelijke leegstandbelasting 3

2.2.2 Gemeentelijk leegstandsbeleid 3

2.2.3 Sloop afdwingen bij de eigenaar 3

2.3 GEMEENTELIJKE SUBSIDIE INZETTEN 4

3 OVEREENKOMST MET DE EIGENAAR 6

3.1 COMBINATIE MET ANDERE MOGELIJKE ONTWIKKELING OOK IN EIGENDOM BIJ EIGENAAR 6

3.2 COMBINATIE MET ANDERE MOGELIJKE ONTWIKKELING(EN) IN EIGENDOM BIJ GEMEENTE 6

4 INITIATIEF DOOR DE EIGENAAR 8

4.1 EIGENAAR KIEST ERVOOR OM HET POSTHUIS TE SLOPEN 8

4.2 EIGENAAR KIEST ERVOOR OM HET POSTHUIS TE SLOPEN EN ONTWIKKELEN 8

4.3 EIGENAAR KIEST ERVOOR OM HET POSTHUIS TE VERKOPEN 8

5 PRIVAATRECHTELIJKE MOGELIJKHEDEN BENUTTEN 9

5.1 ALS GEMEENTE HET POSTHUIS SLOPEN 9

5.1.1 Eigenaar niet akkoord met sloop door gemeente 9

5.1.2 Eigenaar wel akkoord met sloop door gemeente 9

5.2 KOPEN DOOR GEMEENTE 10

5.2.1 Slopen en ontwikkelen door gemeente 11

5.2.2 Gecombineerd met een andere ontwikkeling op de markt zetten 12

gemeente Zuidplas

1 Inleiding

We zoeken naar mogelijkheden om de herontwikkeling van het Posthuis zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. Uit de uitwerking van de scenario's blijkt dat hiervoor weinig kansrijke opties overblijven en dat er zowel door de gemeente als door de eigenaar keuzes gemaakt moeten worden om tot een oplossing te komen. In dit document zijn de mogelijkheden beschreven die op dit moment in beeld zijn.

Dit document heeft als doel om inzichtelijk te maken welke mogelijke scenario's op dit moment in beeld zijn, welke (juridische) mogelijkheden de gemeente en eigenaar hebben en welke voor- en nadelen verschillende keuzes hierin met zich mee brengen.

De mogelijke scenario's zijn verdeeld in vier denkrichtingen:

- Publiekrechtelijke instrumenten en mogelijkheden benutten
- Overeenkomst met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Privaatrechtelijke mogelijkheden benutten

Binnen die denkrichtingen zijn weer verschillende aanpakken of (deel)oplossingen mogelijk of juist onmogelijk. Om zo compleet mogelijk te zijn hebben we ook de zaken benoemd die financieel of juridisch niet mogelijk of onwaarschijnlijk zijn.

2 Publiekrechtelijke instrumenten en mogelijkheden benutten

2.1 Ruimte zoeken binnen de ruimtelijke regels

2.1.1 Afwijkingsbevoegdheid inzetten

Op dit moment zijn we in gesprek met de eigenaar over een nieuw bouwplan bestaande uit 5 grondgebonden woningen passend binnen de regels het bestemmingsplan. Dit lijkt ruimtelijk tot een oplossing te kunnen leiden, echter dient dit nog verder geconcretiseerd te worden. De belangrijkste voorwaarden en beperkingen komen hierbij nog vanuit de toetsing door de Commissie Omgevingskwaliteit Zuidplas (COZ). Vanwege de inpassing in het beschermd dorpsgezicht maakt de Erfgoedcommissie hier onderdeel van uit. Om bij dit proces maximale ruimte te bieden hanteert het college in samenwerking met de ODMH hierbij het volgende uitgangspunt. Indien de COZ inclusief Erfgoedcommissie akkoord gaat met een bouwplan, dan maakt het college alle hiervoor benodigde afwijkingen mogelijk met de ruimtelijke procedure die daar dan voor nodig is. De huidige status van deze afstemming is dat de eigenaar alleen nog gedetailleerde geveltekeningen dient aan te leveren op basis waarvan het bouwplan beoordeeld kan worden door de COZ. De afwijkingsbevoegdheid inzetten is een gangbaar onderdeel van de besluitvorming en vergt daardoor weinig inspanning, terwijl dit wel leidt tot een belangrijk deel van de oplossing, namelijk een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag voor het Posthuis.

2.1.2 Ontwikkelen van ruimtelijke visie en kaders voor Posthuis

Bij een herontwikkeling met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente normaal gesproken helpen door een ruimtelijke visie met heldere kaders mee te geven. Voor het Posthuis was het uitgangspunt echter dat een bouwplan binnen het bestemmingsplan moest passen en dat er dus geen sprake zou zijn van een herontwikkeling met bestemmingswijziging. De ruimtelijke knoop ten gevolge van het bestemmingsplan, beschermde dorpsgezicht, parkeernorm en jurisprudentie heeft geleid tot een spiraal van trial & error met bouwplannen die doorbroken moet worden. Vanwege de financiële haalbaarheid zou een belangrijk doel zijn om het maximaal mogelijke bouwvolume vast te stellen. Dit is vanwege de inpassing in het beschermde dorpsgezicht geen gemakkelijke opgave en alleen mogelijk in samenwerking met de COZ inclusief erfgoedcommissie. Daarbij komt ook nog een complicerende factor: per 1 januari 2024 geldt voor monumenten een monumentbiotoop, die verder wordt gerekend dan enkel het object of het perceel van een monument. Het Posthuis ligt in meerdere van deze monumentbiotopen en binnen het rijksbeschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat erfgoed een nog zwaardere factor wordt bij de beoordeling van de plannen. Gezien de voorlopige toetsing van het huidige bouwplan (waar de afwijkingsbevoegdheid reeds voor nodig is) zal het eventuele extra bouwvolume niet opwegen tegen de inspanningen voor een dergelijke exercitie.

2.1.3 Aangepaste parkeernorm toepassen

Indien het toepassen van de parkeernorm niet conform beleid plaatsvindt, dan is een vergunning niet rechtmatig. Een afwijking van de norm kan binnen het huidige beleid, maar deze dient dan wel goed gemotiveerd te zijn. Dat het voor de businesscase voor deze locatie beter uitkomt om een lagere parkeernorm te eisen is onvoldoende onderbouwing en niet conform het beleid. Zeker niet aangezien er ter plaatse of ten behoeve van deze locatie geen ruimte gereserveerd kan worden om indien nodig alsnog aan de parkeernorm te voldoen. Voor het huidige bouwplan van 5 grondgebonden woningen met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein hoeft niet afgeweken te worden van de parkeernorm.

2.2 Aanpakken van de leegstand

De gemeente heeft de beschikking over een aantal instrumenten/methoden die passen bij onze publiekrechtelijke rol.

2.2.1 Landelijke leegstandbelasting

Het leek er even op dat er een landelijk instrument beschikbaar zou komen voor het financieel stimuleren van eigenaren voor de ontwikkeling van leegstaande panden. Ondanks goede ervaringen met dergelijke regelingen in andere landen is een motie voor invoering van leegstandbelasting echter verworpen door de Tweede kamer in september 2023. Desondanks is dit instrument recent weer onderwerp van gesprek in de Tweede kamer in de discussies over mogelijkheden om woningbouw te stimuleren. Voorlopig zal er dus geen landelijke stimuleringsregeling van kracht worden die ingezet zou kunnen worden voor locaties met leegstaande panden.

2.2.2 Gemeentelijk leegstandsbeleid

De gemeente heeft op het moment geen algemeen leegstandsbeleid en dus ook niet specifiek voor panden in het beschermde dorpsgezicht. Hierdoor ontbreekt het aan mogelijkheden om het onderhoud af te dwingen en de ontwikkeling van leegstaande panden als het Posthuis financieel te stimuleren. Het zorgvuldig opstellen van nieuw beleid kost echter tijd. Er is geen garantie dat dit beleid het Posthuis binnen afzienbare termijn in beweging brengt en heeft als risico dat de relatie met de huidige eigenaar zal verharden.

2.2.3 Sloop afdwingen bij de eigenaar

Zoals ook beschreven in de vorige informatienota (Z23.003364) zijn de mogelijkheden voor het inzetten van handhaving niet zo groot bij panden die vallen in een stads-en dorpsgezicht. Het Posthuis is geen rijksmonument en het laten vervallen van het pand is dan ook geen grondslag om handhavend op te treden op grond van de Erfgoedwet. Wel wordt het Posthuis door een toezichthouder van de ODMH regelmatig van de buitenkant visueel geïnspecteerd. Op basis hiervan wordt af en toe de eigenaar aangesproken op beheeraspecten zoals een losse dakplaat, een scheve of openstaande schutting, etc. De grondslag voor deze inspectie en voor het aanschrijven van de eigenaar is gelegen in het voorkomen van een onveilige situatie.

Met handhaving kan op dit moment geen oplossing voor het Posthuis afgedwongen/bereikt worden. De brandweer ziet het Posthuis niet als brandgevaarlijk en volgens de toezichthouder (ODMH) is de constructieve veiligheid niet in gevaar. Aangezien de verwachting van de brandweer en toezichthouder is dat de situatie ook de komende jaren stabiel zal blijven is er geen grond voor het college om verder te escaleren naar instrumenten als een ‘last onder dwangsom’ of 'bestuursdwang'. Indien dit ooit wel aan de orde is zal op basis van proportionaliteit en subsidiariteit afgewogen worden wat precies afgedwongen kan en moet worden. Volledige sloop afdwingen is indien mogelijk alleen van toepassing in het uiterste geval.

Casus: voormalig Café biljart Mediteranneo te Moerkapelle

In het in de motie aangehaalde artikel in het Gouwe IJssel Nieuws uit 2021 wordt verwezen naar de sloop van de voormalige pizzeria in Moerkapelle. In een later artikel genaamd 'Zuidplas krijgt steeds meer bouwvallen' (d.d. 22-02-2023) staat dat dit op last van de burgemeester heeft plaatsgevonden in verband met brandgevaar. Dit was echter niet het geval.

Met de eigenaar van dat leegstaande pand (sinds 2010) werd in 2012 de afspraak gemaakt dat na verloop van de bezwarentermijn van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen deze onverwijld over zou gaan tot het slopen van het pand. Deze afspraak werd niet nagekomen en er werden bovendien wijzigingen aangebracht aan het pand waar geen vergunning voor verleend was of ooit zou worden. Er is na meerdere pogingen tot overleg uiteindelijk besloten door het college om met een last onder dwangsom de eigenaar te bewegen om de niet toegestane wijzigingen ongedaan te maken. Ook de hierbij geldende termijn werd door de eigenaar niet gehaald waardoor de dwangsom verbeurd werd verklaard.

De eigenaar heeft daarop zelf gevraagd of in ruil voor het alsnog op korte termijn slopen van het pand de gemeente bereid zou zijn om de dwangsom in te trekken. Het college heeft hier mee ingestemd en het pand is ook kort daarna gesloopt.

2.3 Gemeentelijke subsidie inzetten

De gemeente kan in theorie een nieuwe subsidiemogelijkheid (geoorloofde staatssteun) in het leven roepen die de ontwikkeling van het Posthuis stimuleert. Een belangrijke vraag hierbij is wat het doel is van de subsidie.

1. Indirect of algemene subsidie

De gemeente kan subsidieregelingen vaststellen waar ook het Posthuis van zou kunnen profiteren, zoals:

- Gericht op amoveren vervallen opstallen

  Er zijn dan waarschijnlijk nog meer eigenaren van panden in slechte staat die hier graag gebruik van zouden maken.

- Gericht op deelmobiliteitsoplossing

  Dit zou alleen relevant zijn indien deelmobiliteit nodig is om een bouwplan te laten voldoen aan de parkeernorm, wat bij het huidige bouwplan niet aan de orde is. Er zijn dan echter waarschijnlijk nog meer ontwikkelaars die hier graag gebruik van zouden maken bij andere ontwikkelingen.

Subsidies die niet specifiek gericht zijn op de financiële haalbaarheid van het Posthuis zijn echter geen efficiënte besteding die significant bijdraagt aan de kans op ontwikkeling van het Posthuis. Dit scenario kan mogelijk een steentje bijdragen, maar levert geen oplossing op voor het Posthuis.

2. Subsidie specifiek gericht op het bouwplan voor het Posthuis

Een belangrijke vraag hierbij is op basis van welke rechtsgrond deze subsidie dan verleend zou worden. Met andere woorden is er sprake van ongeoorloofde staatsteun als de gemeente kosten voor de sloop voor het Posthuis voor haar rekening neemt? Volgens artikel 87 lid 1 van het EG-Verdrag worden staatssteunmaatregelen die de mededinging vervalsen als onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt beschouwd. Dat is het geval als (1) de staatsteunmaatregel is met overheidsmiddelen bekostigd, (2) de steunmaatregel biedt een voordeel, (3) het voordeel komt ten goede aan een of meer specifieke ondernemingen, (4) de steunmaatregel vervalst de mededinging of dreigt deze te vervalsen en (5) de steunmaatregel heeft invloed op de tussentijdse handel. Er is

alsdan sprake van ongeoorloofde staatssteun. Er zijn ook uitzonderingen op deze regel en een daarvan is 'De-minimis'-steun. De de-minimisverordening (Verordening (EU) nr. 1407/2013) maakt het mogelijk om steun in de vorm van kleine bedragen [redacted] te verlenen zonder dat er sprake is van staatssteun. Op grond van de de-minimisverordening kunnen decentrale overheden ondernemingen over een periode van drie belastingjaren tot [redacted] steunen. Volgens de De-minimis regeling zijn staatssteunregels in principe niet van toepassing als het om kleine bedragen gaat. De overheid mag in een periode van 3 belastingjaren in totaal [redacted] aan 'staatssteun' aan één begunstigde verstrekken. Om te kunnen voldoen aan de uitzonderingen gelden allerlei voorwaarden.

De gemeente kan in principe gebruik maken van deze regeling maar dient zich daarbij te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dan met name: het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van een draagkrachtige motivering, het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het beginsel van een evenwichtige belangenafweging en het beginsel van een kenbare motivering.

Waarom ontvangt deze specifieke partij nu middelen en andere partijen die misschien ook een pand willen slopen of opknappen niet? De afweging om hier wel en een andere situatie geen middelen ter beschikking te stellen moet voldoende gemotiveerd worden. Zonder onderliggend algemeen beleid is precedentwerking zeer waarschijnlijk niet te voorkomen en er zijn op dit moment wel meer vervallen panden waarvoor de eigenaren graag een gemeentelijke bijdrage zouden willen ontvangen ten behoeve van een ontwikkeling.

Publiekrechtelijk zijn er op het moment weinig kansrijke instrumenten of mogelijkheden voor handen die de ontwikkeling van het Posthuis kunnen versnellen. Alleen de afwijkingsbevoegdheid kan en zal ingezet moeten worden.

3 Overeenkomst met de eigenaar

We hebben verkend of met behulp van een overeenkomst afspraken met de eigenaar vastgelegd zouden kunnen worden, die leiden tot de ontwikkeling van het Posthuis. Voor een mogelijke overeenkomst met de gemeente stelt de eigenaar als voorwaarde dat hij door middel van een combinatie met een ontwikkeling (op een andere locatie binnen Zuidplas) het verlies bij het Posthuis moet kunnen compenseren. De gemeente stelt op haar beurt de volgende voorwaarden:

- Open boek begroting van ontwikkelaar om gezamenlijk het financiële tekort bij Posthuis in relatie tot de rest van de afspraken vast te stellen.
- Verplichting realisatie Posthuis conform een op dit moment nog aan te vragen omgevingsvergunning op basis van het huidige bouwplan met 5 grondgebonden woningen.
- Er dient voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid met betrekking tot uitgifte bouwgrond (conform Didam-arrest), de uitgangspunten grondbeleid, de grondprijzenbrief alsook het kostenverhaal bij zelfrealisatie.

Zie verder de drie scenario's met betrekking tot de mogelijke afspraken in paragrafen 2.1 t/m 2.3.

3.1 Combinatie met andere mogelijke ontwikkeling ook in eigendom bij eigenaar

De eigenaar van het Posthuis is tevens de eigenaar van een andere locatie binnen de gemeente waar hij een bouwplan zou willen realiseren om de kosten bij het Posthuis (voor een deel) te compenseren. Daarnaast zou de eigenaar voor dit doel op zoek kunnen gaan naar andere locaties binnen de gemeente.

Ieder bouwplan dient echter op zijn eigen kwaliteiten beoordeeld te worden en dit maakt een expliciete koppeling door vastlegging van afspraken en voorwaarden met betrekking tot het Posthuis lastig te verantwoorden.

Het in ruil voor het ontwikkelen van het Posthuis als gemeente akkoord gaan, met een bouwplan waarvan we formeel vinden dat dit ruimtelijk eigenlijk niet past, zou mogelijk een vorm van gelegenheidsplanologie zijn. Daar zou dan ook geen goede onderbouwing fysieke leegomgeving (GoFlo) op geschreven kunnen worden. Hoe dan ook zou een dergelijk besluit een precedentwerking hebben op alle ontwikkelingen waarbij een eigenaar liever iets groters bouwt dan ruimtelijk past. Daarnaast zal de ruimtelijke procedure voor de extra ontwikkeling eerst volledig doorlopen moeten zijn om de eigenaar voldoende zekerheid te bieden (afbreukrisico) om met het Posthuis te starten.

3.2 Combinatie met andere mogelijke ontwikkeling(en) in eigendom bij gemeente

We hebben verkend of een perceel in eigendom bij de gemeente verkopen aan de eigenaar voldoende verdiencapaciteit zou opleveren als compensatie voor het Posthuis. Het maakt echter niet uit hoe groot of wat het doel van de uitgifte van grond is, 1-op-1 transacties met een zelfgekozen marktpartij zijn niet in lijn met het Didam-arrest.

Het Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad (in het zogenaamde Didam-arrest) bepaald dat overheden de verkoop van onroerend goed niet langer via een 1-op-1 transacties met een zelfgekozen marktpartij mogen afwikkelen. Ook niet als deze partij een marktconforme prijs betaalt. Andere gegadigden moeten ook in de gelegenheid worden gesteld om tot aankoop over te gaan. Een overheidslichaam moet bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Dit volgt uit artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van het publiekrecht. Een van die algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het gelijkheidsbeginsel.

De gemeente Zuidplas is verplicht bouwgrond zodanig aan te bieden dat iedere geïnteresseerde gegadigde er kennis van kan nemen. In de aanbieding vermeldt de gemeente de selectiecriteria op grond waarvan de gemeente een partij uit kiest. Deze criteria moeten voldoende concreet, toetsbare en redelijk zijn. Soms zijn er redenen waarom er maar 1 gegadigde voor de bouwgrond in aanmerking komt. Met een bouwclaim op een andere locatie zou de eigenaar worden bevoordeeld door de gemeente. In dit geval is er in het kader van het Didam-arrest namelijk geen sprake van een uniek en ongelijk geval, hierdoor mag een uitgeefbare kavel niet aan deze ontwikkelaar 1-op-1 worden verkocht. Mocht de gemeente dit toch doen dan handelt zij in strijd met de uitgangspunten uit het Didam-arrest en kan de koopovereenkomst van de uitgeefbare kavel worden vernietigd of misschien zelf nietig zijn. De kans dat er een kort geding aanhangig wordt gemaakt is zeer groot daar er zich thans meerdere gegadigden voor alle mogelijk uitgeefbare kavels in de gemeente hebben gemeld.

Ook de mogelijkheid om een soort 'algemene bouwclaim' met een overeenkomst vast te leggen in relatie tot het Middengebied hebben we onderzocht. Nog afgezien van de moeilijkheden die de invulling hiervan op zou leveren, stuit dit vanwege de uiteindelijk benodigde gronduitgifte van een perceel tegen dezelfde bezwaren vanuit het Didam-arrest en is dus geen optie.

4 Initiatief door de eigenaar

4.1 Eigenaar kiest ervoor om het Posthuis te slopen

De eigenaar kan op ieder moment zelf de keuze maken om op basis van de verleende sloopvergunning het Posthuis te slopen. De eigenaar zou deze keuze kunnen maken om van de leegstandrisico's af te zijn en om op tijd te voldoen aan de voorwaarden in de ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het perceel zou dan afgeschermd moeten worden totdat er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt.

4.2 Eigenaar kiest ervoor om het Posthuis te slopen en ontwikkelen

Na het slopen en het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het huidige voorliggende bouwplan kan de eigenaar ook zelf de keuze maken om de locatie van het Posthuis te ontwikkelen. De eigenaar zou deze keuze kunnen maken om van dit dossier af te komen.

4.3 Eigenaar kiest ervoor om het Posthuis te verkopen

Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het huidige voorliggende bouwplan kan de eigenaar ook zelf de keuze maken om het Posthuis te verkopen. Met een verleende omgevingsvergunning stijgt de locatie namelijk direct in waarde. Vanwege de hoge kosten ten gevolge van de lastige locatie voor sloop- en bouwwerkzaamheden is de kans dat een andere partij het Posthuis als interessante businesscase ziet volledig afhankelijk van de koopsom. We verwachten dat de kans klein is, dat een gegadigde bereid is om een voor de eigenaar acceptabel bod te doen.

5 Privaatrechtelijke mogelijkheden benutten

5.1 Als gemeente het Posthuis slopen

5.1.1 Eigenaar niet akkoord met sloop door gemeente

In theorie kan de gemeente zelf beslissen om het Posthuis te slopen. Indien de eigenaar echter niet akkoord gaat dan zou de gemeente met het slopen van zijn eigendom een onrechtmatige daad verrichten. Een dergelijke keuze zou dus serieuze juridische consequenties met zich meedragen.

5.1.2 Eigenaar wel akkoord met sloop door gemeente

De gemeente zou waarschijnlijk wel in goed overleg met de eigenaar het Posthuis kunnen slopen, indien de gemeente alle kosten en risico's voor haar rekening neemt.

Kostenverhaal is in dat geval onmogelijk. Indien er namelijk wel rechtsgrond zou zijn voor kostenverhaal, dan zou op basis van diezelfde rechtsgrond de publiekrechtelijke weg met bestuursdwang toegepast moeten worden om de eigenaar te dwingen tot sloop.

De belangrijkste risico's en onzekerheden indien de gemeente de sloop en alle kosten daarvoor op zich neemt zijn:

- Benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen

  De sloopvergunning en de ontheffing in het kader van de natuurbeschermingswet staan niet op naam van de gemeente. En de hiervoor benodigde en reeds uitgevoerde onderzoeken zijn niet ons intellectuele eigendom. De verwachting is uiteraard wel dat de eigenaar hier medewerking aan zal verlenen indien de gemeente alle kosten voor haar rekening neemt.

- Schade aan omliggende woningen

  Vanwege de leeftijd van de omringende panden zullen de fundaties en constructies hoogstwaarschijnlijk gevoelig zijn voor trillingen en verplaatsingen. Voor het slopen zullen alleen trillingsarme technieken gebruikt kunnen worden waarbij de op te treden trillingen volledig afhankelijk zijn van het vakmanschap van de individuele mensen die het werk uitvoeren. Om te weten welke trillingen en verplaatsingen er tijdens de sloopwerkzaamheden optreden dienen de panden realtime gemonitord te worden. Er bevinden zich veel woningen binnen de mogelijke invloedsfeer van het werk. Er zal sowieso discussie zijn over hoe groot die invloedsfeer is en welke woningen wel en niet in aanmerking komen voor een 0-meting en eventueel monitoring. Daarnaast is het niet de vraag of, maar hoeveel klachten en schadeclaims onderzocht en afgehandeld moeten worden.

- Schade aan waterkering

  Eventuele negatieve gevolgen voor de stabiliteit van de waterkering zijn waarschijnlijk alleen rekenkundig van aard. Om dit risico te voorkomen dient een deel van de fundering in ieder geval voorlopig intact te blijven. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de constructie en realisatie daarvan bij een nieuw gebouw.

- Overtreden Natuurbeschermingswet

  Vanwege de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis is een Activiteitenplan opgesteld door de eigenaar om de benodigde ontheffing te verkrijgen. Hiermee zijn meerdere maatregelen geborgd voor een zorgvuldige omgang met deze strikt beschermde soort. Hieronder vallen tevens maatregelen voor het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen. Ondanks dat deze reeds zijn uitgevoerd blijft er een kans op de aanwezigheid van vleermuizen. Vanwege de zorgplicht zal vooruitlopend op de sloopwerkzaamheden een ecoloog moeten vaststellen of er vleermuizen verblijven en of en op welke manier de sloopwerkzaamheden doorgang kunnen vinden. Deze zorgplicht is tevens van toepassing op alle mogelijke broedgevallen van vogels. Conform de natuurbeschermingswet dient verstoring van broedgevallen van vogels te worden voorkomen. Dus ook hiervoor zal een ecoloog moeten vaststellen of er broedgevallen zijn en of en op welke manier de sloopwerkzaamheden doorgang kunnen vinden. In het geval van strikt beschermde soorten zijn er daarnaast wettelijke grenzen aan de houdbaarheid van onderzoeken en vergunningen/ontheffingen. In de door de eigenaar verkregen ontheffing staat dan ook: "De sloop-en nieuwbouwwerkzaamheden zijn voor het aflopen van de ontheffingsperiode op 31 december 2024 afgerond."

- Precedentwerking

  Mogelijk past de sloop van het Posthuis binnen het eerdergenoemde drempelbedrag van de De minimis regeling. De vraag hierbij is natuurlijk wel op basis van welke argumentatie de gemeente deze kosten naar zich toe zou moeten halen. Er zijn op het moment en in de toekomst mogelijk wel meer situaties waarbij een eigenaar graag zou willen dat de gemeente dergelijke kosten en risico's van haar overneemt. Dit geval is niet specifiek genoeg om precedentwerking te kunnen voorkomen.

- Plan voor de fase tussen sloop en bouw

  Vanwege het forse hoogteverschil en het deels intact laten van de huidige fundatie dienen er maatregelen getroffen te worden. Ook met een deugdelijke afscheiding dient het terrein veilig te zijn. De gemeente dient als beheerder op te treden en te bepalen wat dan (mogelijk voor langere tijd) de inrichting van het perceel wordt. Afwerken met grond op zo'n manier dat er geen wateroverlast ontstaat door afstromend regenwater en toegankelijkheid voorkomen met een stevige schutting zijn de meest voor de hand liggende maatregelen.

5.2 Kopen door gemeente

Grondverwerving door de gemeente kan alleen op basis van de marktwaarde. De huidige marktwaarde zou lager kunnen zijn dan wat de huidige eigenaar acceptabel acht. Hierdoor ontstaat het risico dat deze niet zondermeer akkoord gaat. Indien de eigenaar niet akkoord gaat met de door een externe partij objectief bepaalde marktwaarde ontstaat er automatisch een patstelling. Voor eventuele onteigening heeft de gemeente namelijk geen/onvoldoende rechtsgrond, want er vindt geen ontwikkeling plaats die de eigenaar zelf niet zou kunnen realiseren. Plus nog dat het hele proces überhaupt zeer lang zou duren waarbij er geen enkele kans meer is op vrijwillige sloop en nieuwbouw door de eigenaar gedurende dat proces.

Het risico op onenigheid over de prijs zou mogelijk verkleind of weggenomen kunnen worden door ook (deels) de reeds verrichte inspanningen door de eigenaar te vergoeden. De huidige eigenaar heeft namelijk reeds meerdere zaken geregeld/uitgewerkt die nodig zijn voor de ontwikkeling. Het is opportuun om hier gebruik van te maken en de huidige eigenaar te vergoeden voor bijvoorbeeld de volgende zaken, om deze over te kunnen nemen:

- De mitigerende maatregelen in het kader van de natuurbeschermingswet. Hiervoor is ecologisch onderzoek uitgevoerd, een ontheffing aangevraagd en verkregen en vleermuiskasten opgehangen.
- Er is reeds een sloopplan, asbestonderzoek, sloopvergunning en offerte voor de sloopwerkzaamheden.
- Het huidige bouwplan - Er is een recent ontwerp dat wat het college en de ODMH betreft geschikt is voor deze locatie.
- Een omgevingsvergunning voor het huidige bouwplan - Indien de COZ inclusief erfgoedcommissie hier ook positief over oordeelt dan zal hier spoedig ook een omgevingsvergunning voor afgegeven kunnen worden.
- De organisatie van bovenstaande zaken.

Zodoende zouden enkele belangrijke risico's beheerst worden en belangrijke vervolgstappen ook op redelijk korte termijn gezet kunnen worden.

5.2.1 Slopen en ontwikkelen door gemeente

Indien de gemeente koopt, sloopt en ontwikkelt ligt alle verantwoordelijkheid bij de gemeente en handelen we dus geheel voor eigen rekening en risico. De gemeente kan actief grondbeleid voeren indien dit nodig is voor de ruimtelijke opgave. Dit opgavegericht grondbeleid legt de nadruk op de te bereiken maatschappelijke doelen en hoe de bij de gemeente aanwezige middelen (capaciteit, geld, grondposities) hier het beste voor kunnen worden ingezet.

De grote vraag bij deze optie is dus 'waarom?'. Wat is het publieke belang en wat gaat de gemeente daarvoor ontwikkelen?

Indien een woningontwikkeling door de gemeente zelf plaatsvindt dient er vanzelfsprekend voldaan te worden aan de norm voor het percentage sociale woningbouw. Plus nog zoveel mogelijk betaalbare huur/koop en/of seniorenwoningen. De kenmerken van deze locatie zorgen er echter voor dat woningen voor deze doelgroepen extra lastig in te passen zijn. Beperkende kenmerken zijn bijvoorbeeld:

- De parkeernorm maakt het onmogelijk om meerdere kleine woningen te realiseren en noodzakelijk dat er op eigenterrein geparkeerd moet kunnen worden. Dit leidt tot weinig en juist grote woningen.
- Een lift is te duur om deze toe te passen bij een beperkt aantal woningen. Het hoogteverschil tussen Dorpstraat en West Buurtstraat maakt de ontwikkeling dan ook per definitie slecht toegankelijk voor senioren.
- Vanwege de smalle straten en bouwen op de dijk is het Posthuis ook nog een zeer lastige bouwlocatie.
- Tezamen zorgen de beperkingen op deze locatie voor hoge kosten en hierdoor zijn juist woningen met een zo hoog mogelijke vierkante meter prijs nodig.

Indien een maatschappelijke ontwikkeling door de gemeente zelf plaatsvindt dient er vanzelfsprekend eerst nog met behulp van participatie vastgesteld te worden wat de behoeften precies zijn en of daar op deze locatie aan voldaan kan worden. De kenmerken van deze locatie zorgen er echter voor dat ook maatschappelijke functies extra lastig in te passen zijn. Beperkende kenmerken zijn bijvoorbeeld:

- De parkeernorm maakt het noodzakelijk dat er op eigenterrein geparkeerd moet kunnen worden. Dit leidt tot een kleine maatschappelijke voorziening.
- Het hoogteverschil tussen Dorpstraat en West Buurtstraat maakt de ontwikkeling niet voor iedereen goed toegankelijk. Een dure lift is noodzakelijk om een maatschappelijke voorziening voor iedereen toegankelijk te maken.
- Vanwege de smalle straten en bouwen op de dijk is het Posthuis ook nog een zeer lastige bouwlocatie.

- Tezamen zorgen de beperkingen op deze locatie voor hoge kosten zonder dat hier opbrengsten tegenover staan.

De te maken kosten zijn simpelweg te hoog in vergelijking met de mogelijke maatschappelijke waarde. De gemeente heeft ook geen eigen bouwbedrijf zoals de huidige eigenaar, waardoor we niet de mogelijkheid hebben om kosten te besparen met efficiënt inzetten van ons personeel. Aangezien de gemeente reeds moeilijke keuzes moet maken en juist op zoek is naar besparingen is het niet opportuun om een dergelijk marktrisico geheel over te nemen.

5.2.2 Gecombineerd met een andere ontwikkeling op de markt zetten

Wat wel kan (conform het Didam-arrest en de hierdoor ontstane jurisprudentie) is het Posthuis gecombineerd met een ander perceel op de markt zetten. Dit dient een perceel/ontwikkeling te zijn waar nog een openbare tender voor doorlopen dient te worden. De combinatie moet dan wel op z'n minst haalbaar en het liefst interessant zijn voor marktpartijen. Er zal dus gezocht moeten worden naar een andere locatie die dusdanig interessant is voor marktpartijen, dat zij bereid zijn om het Posthuis letterlijk en figuurlijk op de koop toe te nemen.

Indien er geen combinatie gecreëerd kan worden waar animo voor is, dan strandt dit scenario alsnog. De gemeente zou er ook voor kunnen kiezen om het Posthuis te slopen vooruitlopend op het op de markt zetten van de combinatie, maar de kosten en risico's van de sloop uit die combinatie halen levert netto gezien echter niets op. Dit terwijl deze risico's beter beheerst kunnen worden door de marktpartijen. Om de kans op succes te vergroten zou er marktonderzoek plaats kunnen vinden om te achterhalen welke combinatie met welke voorwaarden tot meerdere gegadigden zou leiden.

De voordelen van een dergelijke combinatie zijn:

- De sociale woningbouw, betaalbare huur/koop en seniorenwoningen kunnen op een andere locatie binnen de gemeente gerealiseerd worden. De locatie van het Posthuis kan dan met woningen met een hoge vierkante meter prijs gerealiseerd worden conform het recente bouwplan waar in het kader van dit scenario dan ook al een vergunning voor moet zijn.
- De aankoop zou initieel een redelijke investering vergen, maar door het weer op de markt zetten in een interessante combinatie zou de investering grotendeels weer terugverdiend moeten kunnen worden.
- Doordat de grootste risico's voor de Posthuis locatie beheerst zijn kunnen gegadigden met minimale inspanning een realistische businesscase opzetten voor de tender van de combinatie. Dit vergroot de slagingskans van de tender aanzienlijk.
- De gemeente neemt zodoende geen risico's over die bij de markt horen.
- De planning van de ontwikkeling van de Posthuis locatie kan contractueel vastgelegd worden als onderdeel van de tender.
- Door het Posthuis toe te voegen aan een tender die reeds gepland/bedacht is vallen de extra inspanningen naar verwachting mee.

De nadelen van een combinatie zijn:

- Tot de verkoop blijft de gemeente dan wel verantwoordelijk voor het beheer en de risico's die hierbij horen.
- Deze aanpak is niet standaard en de haalbaarheid dient nog nader onderzocht te worden.
- De gemeente neemt hiermee een financieel risico vanwege het mogelijke verschil tussen wat een combinatie in totaal kost en oplevert.

Van de privaatrechtelijke opties lijkt op dit moment het kopen van het Posthuis en het in een combinatie weer op de markt zetten hiervan de enige proactieve weg naar een oplossing. De haalbaarheid van deze optie en de hierbij mogelijke combinaties dienen wel nog verder onderzocht te worden in samenwerking met de eigenaar.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente Zuidplas

Scenario's

Het Posthuis
te Moordrecht



A24.000226

gemeente Zuidplas

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 1

2 PUBLIEKRECHTELIJKE INSTRUMENTEN EN MOGELIJKHEDEN BENUTTEN 2

2.1 RUIMTE ZOEKEN BINNEN DE RUIMTELIJKE REGELS 2

2.1.1 Afwijkingsbevoegdheid inzetten 2

2.1.2 Ontwikkelen van ruimtelijke visie en kaders voor Posthuis 2

2.1.3 Aangepaste parkeernorm toepassen 2

2.2 AANPAKKEN VAN DE LEEGSTAND 2

2.2.1 Landelijke leegstandbelasting 3

2.2.2 Gemeentelijk leegstandsbeleid 3

2.2.3 Sloop afdwingen bij de eigenaar 3

2.3 GEMEENTELIJKE SUBSIDIE INZETTEN 4

3 OVEREENKOMST MET DE EIGENAAR 6

3.1 COMBINATIE MET ANDERE MOGELIJKE ONTWIKKELING OOK IN EIGENDOM BIJ EIGENAAR 6

3.2 COMBINATIE MET ANDERE MOGELIJKE ONTWIKKELING(EN) IN EIGENDOM BIJ GEMEENTE 6

4 INITIATIEF DOOR DE EIGENAAR 8

4.1 EIGENAAR KIEST ERVOOR OM HET POSTHUIS TE SLOPEN 8

4.2 EIGENAAR KIEST ERVOOR OM HET POSTHUIS TE SLOPEN EN ONTWIKKELEN 8

4.3 EIGENAAR KIEST ERVOOR OM HET POSTHUIS TE VERKOPEN 8

5 PRIVAATRECHTELIJKE MOGELIJKHEDEN BENUTTEN 9

5.1 ALS GEMEENTE HET POSTHUIS SLOPEN 9

5.1.1 Eigenaar niet akkoord met sloop door gemeente 9

5.1.2 Eigenaar wel akkoord met sloop door gemeente 9

5.2 KOPEN DOOR GEMEENTE 10

5.2.1 Slopen en ontwikkelen door gemeente 11

5.2.2 Gecombineerd met een andere ontwikkeling op de markt zetten 11

gemeente Zuidplas

1 Inleiding

We zoeken naar mogelijkheden om de herontwikkeling van het Posthuis zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. Uit de uitwerking van de scenario's blijkt dat hiervoor weinig kansrijke opties overblijven en dat er zowel door de gemeente als door de eigenaar keuzes gemaakt moeten worden om tot een oplossing te komen. In dit document zijn de mogelijkheden beschreven die op dit moment in beeld zijn.

Dit document heeft als doel om inzichtelijk te maken welke mogelijke scenario's op dit moment in beeld zijn, welke (juridische) mogelijkheden de gemeente en eigenaar hebben en welke voor- en nadelen verschillende keuzes hierin met zich mee brengen.

De mogelijke scenario's zijn verdeeld in vier denkrichtingen:

- Publiekrechtelijke instrumenten en mogelijkheden benutten
- Overeenkomst met de eigenaar
- Initiatief door de eigenaar
- Privaatrechtelijke mogelijkheden benutten

Binnen die denkrichtingen zijn weer verschillende aanpakken of (deel)oplossingen mogelijk of juist onmogelijk. Om zo compleet mogelijk te zijn hebben we ook de zaken benoemd die financieel of juridisch niet mogelijk of onwaarschijnlijk zijn.

2 Publiekrechtelijke instrumenten en mogelijkheden benutten

2.1 Ruimte zoeken binnen de ruimtelijke regels

2.1.1 Afwijkingsbevoegdheid inzetten

Op dit moment zijn we in gesprek met de eigenaar over een nieuw bouwplan bestaande uit 5 grondgebonden woningen passend binnen de regels het bestemmingsplan. Dit lijkt ruimtelijk tot een oplossing te kunnen leiden, echter dient dit nog verder geconcretiseerd te worden. De belangrijkste voorwaarden en beperkingen komen hierbij nog vanuit de toetsing door de Commissie Omgevingskwaliteit Zuidplas (COZ). Vanwege de inpassing in het beschermd dorpsgezicht maakt de Erfgoedcommissie hier onderdeel van uit. Om bij dit proces maximale ruimte te bieden hanteert het college in samenwerking met de ODMH hierbij het volgende uitgangspunt. Indien de COZ inclusief Erfgoedcommissie akkoord gaat met een bouwplan, dan maakt het college alle hiervoor benodigde afwijkingen mogelijk met de ruimtelijke procedure die daar dan voor nodig is. De huidige status van deze afstemming is dat de eigenaar alleen nog gedetailleerde geveltekeningen dient aan te leveren op basis waarvan het bouwplan beoordeeld kan worden door de COZ. De afwijkingsbevoegdheid inzetten is een gangbaar onderdeel van de besluitvorming en vergt daardoor weinig inspanning, terwijl dit wel leidt tot een belangrijk deel van de oplossing, namelijk een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag voor het Posthuis.

2.1.2 Ontwikkelen van ruimtelijke visie en kaders voor Posthuis

Bij een herontwikkeling met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente normaal gesproken helpen door een ruimtelijke visie met heldere kaders mee te geven. Voor het Posthuis was het uitgangspunt echter dat een bouwplan binnen het bestemmingsplan moest passen en dat er dus geen sprake zou zijn van een herontwikkeling met bestemmingswijziging. De ruimtelijke knoop ten gevolge van het bestemmingsplan, beschermde dorpsgezicht, parkeernorm en jurisprudentie heeft geleid tot een spiraal van trial & error met bouwplannen die doorbroken moet worden. Vanwege de financiële haalbaarheid zou een belangrijk doel zijn om het maximaal mogelijke bouwvolume vast te stellen. Dit is vanwege de inpassing in het beschermde dorpsgezicht geen gemakkelijke opgave en alleen mogelijk in samenwerking met de COZ inclusief erfgoedcommissie. Daarbij komt ook nog een complicerende factor: per 1 januari 2024 geldt voor monumenten een monumentbiotoop, die verder wordt gerekend dan enkel het object of het perceel van een monument. Het Posthuis ligt in meerdere van deze monumentbiotopen en binnen het rijksbeschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat erfgoed een nog zwaardere factor wordt bij de beoordeling van de plannen. Gezien de voorlopige toetsing van het huidige bouwplan (waar de afwijkingsbevoegdheid reeds voor nodig is) zal het eventuele extra bouwvolume niet opwegen tegen de inspanningen voor een dergelijke exercitie.

2.1.3 Aangepaste parkeernorm toepassen

Indien het toepassen van de parkeernorm niet conform beleid plaatsvindt, dan is een vergunning niet rechtmatig. Een afwijking van de norm kan binnen het huidige beleid, maar deze dient dan wel goed gemotiveerd te zijn. Dat het voor de businesscase voor deze locatie beter uitkomt om een lagere parkeernorm te eisen is onvoldoende onderbouwing en niet conform het beleid. Zeker niet aangezien er ter plaatse of ten behoeve van deze locatie geen ruimte gereserveerd kan worden om indien nodig alsnog aan de parkeernorm te voldoen. Voor het huidige bouwplan van 5 grondgebonden woningen met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein hoeft niet afgeweken te worden van de parkeernorm.

2.2 Aanpakken van de leegstand

De gemeente heeft de beschikking over een aantal instrumenten/methoden die passen bij onze publiekrechtelijke rol.

2.2.1 Landelijke leegstandbelasting

Het leek er even op dat er een landelijk instrument beschikbaar zou komen voor het financieel stimuleren van eigenaren voor de ontwikkeling van leegstaande panden. Een motie voor invoering van leegstandbelasting is echter verworpen door de Tweede kamer in september 2023. Ondanks goede ervaringen met dergelijke regelingen in andere landen komt er voorlopig dus geen landelijke stimuleringsregeling voor het gebruik van locaties met leegstaande panden.

2.2.2 Gemeentelijk leegstandsbeleid

De gemeente heeft op het moment geen algemeen leegstandsbeleid en dus ook niet specifiek voor panden in het beschermde dorpsgezicht. Hierdoor ontbreekt het aan mogelijkheden om het onderhoud af te dwingen en de ontwikkeling van leegstaande panden als het Posthuis financieel te stimuleren. Het zorgvuldig opstellen van nieuw beleid kost echter tijd. Er is geen garantie dat dit beleid het Posthuis binnen afzienbare termijn in beweging brengt en heeft als risico dat de relatie met de huidige eigenaar zal verharden.

2.2.3 Sloop afdwingen bij de eigenaar

Zoals ook beschreven in de vorige informatienota (Z23.003364) zijn de mogelijkheden voor het inzetten van handhaving niet zo groot bij panden die vallen in een stads-en dorpsgezicht. Het Posthuis is geen rijksmonument en het laten vervallen van het pand is dan ook geen grondslag om handhavend op te treden op grond van de Erfgoedwet. Wel wordt het Posthuis door een toezichthouder van de ODMH regelmatig van de buitenkant visueel geïnspecteerd. Op basis hiervan wordt af en toe de eigenaar aangesproken op beheeraspecten zoals een losse dakplaat, een scheve of openstaande schutting, etc. De grondslag voor deze inspectie en voor het aanschrijven van de eigenaar is gelegen in het voorkomen van een onveilige situatie.

Met handhaving kan op dit moment geen oplossing voor het Posthuis afgedwongen/bereikt worden. De brandweer ziet het Posthuis niet als brandgevaarlijk en volgens de toezichthouder (ODMH) is de constructieve veiligheid niet in gevaar. Aangezien de verwachting van de brandweer en toezichthouder is dat de situatie ook de komende jaren stabiel zal blijven is er geen grond voor het college om verder te escaleren naar instrumenten als een ‘last onder dwangsom’ of 'bestuursdwang'. Indien dit ooit wel aan de orde is zal op basis van proportionaliteit en subsidiariteit afgewogen worden wat precies afgedwongen kan en moet worden. Volledige sloop afdwingen is indien mogelijk alleen van toepassing in het uiterste geval.

Casus: voormalig Café biljart Mediteranneo te Moerkapelle

In het in de motie aangehaalde artikel in het Gouwe IJssel Nieuws uit 2021 wordt verwezen naar de sloop van de voormalige pizzeria in Moerkapelle. In een later artikel genaamd 'Zuidplas krijgt steeds meer bouwvallen' (d.d. 22-02-2023) staat dat dit op last van de burgemeester heeft plaatsgevonden in verband met brandgevaar. Dit was echter niet het geval.

Met de eigenaar van dat leegstaande pand (sinds 2010) werd in 2012 de afspraak gemaakt dat na verloop van de bezwarentermijn van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen deze onverwijld over zou gaan tot het slopen van het pand. Deze afspraak werd niet nagekomen en er werden bovendien wijzigingen aangebracht aan het pand waar geen vergunning voor verleend was of ooit zou worden. Er is na meerdere pogingen tot overleg uiteindelijk besloten door het college om met een last onder dwangsom de eigenaar te bewegen om de niet toegestane wijzigingen ongedaan te maken. Ook de hierbij geldende termijn werd door de eigenaar niet gehaald waardoor de dwangsom verbeurd werd verklaard.

De eigenaar heeft daarop zelf gevraagd of in ruil voor het alsnog op korte termijn slopen van het pand de gemeente bereid zou zijn om de dwangsom in te trekken. Het college heeft hier mee ingestemd en het pand is ook kort daarna gesloopt.

2.3 Gemeentelijke subsidie inzetten

De gemeente kan in theorie een nieuwe subsidiemogelijkheid (geoorloofde staatssteun) in het leven roepen die de ontwikkeling van het Posthuis stimuleert. Een belangrijke vraag hierbij is wat het doel is van de subsidie.

1. Indirect of algemene subsidie

De gemeente kan subsidieregelingen vaststellen waar ook het Posthuis van zou kunnen profiteren, zoals:

- Gericht op amoveren vervallen opstallen

  Er zijn dan waarschijnlijk nog meer eigenaren van panden in slechte staat die hier graag gebruik van zouden maken.

- Gericht op deelmobiliteitsoplossing

  Dit zou alleen relevant zijn indien deelmobiliteit nodig is om een bouwplan te laten voldoen aan de parkeernorm, wat bij het huidige bouwplan niet aan de orde is. Er zijn dan echter waarschijnlijk nog meer ontwikkelaars die hier graag gebruik van zouden maken bij andere ontwikkelingen.

Subsidies die niet specifiek gericht zijn op de financiële haalbaarheid van het Posthuis zijn echter geen efficiënte besteding die significant bijdraagt aan de kans op ontwikkeling van het Posthuis. Dit scenario kan mogelijk een steentje bijdragen, maar levert geen oplossing op voor het Posthuis.

2. Subsidie specifiek gericht op het bouwplan voor het Posthuis

Een belangrijke vraag hierbij is op basis van welke rechtsgrond deze subsidie dan verleend zou worden. Met andere woorden is er sprake van ongeoorloofde staatsteun als de gemeente kosten voor de sloop voor het Posthuis voor haar rekening neemt? Volgens artikel 87 lid 1 van het EG-Verdrag worden staatssteunmaatregelen die de mededinging vervalsen als onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt beschouwd. Dat is het geval als (1) de staatsteunmaatregel is met overheidsmiddelen bekostigd, (2) de steunmaatregel biedt een voordeel, (3) het voordeel komt ten goede aan een of meer specifieke ondernemingen, (4) de steunmaatregel vervalst de mededinging of dreigt deze te vervalsen en (5) de steunmaatregel heeft invloed op de tussentijdse handel. Er is

alsdan sprake van ongeoorloofde staatssteun. Er zijn ook uitzonderingen op deze regel en een daarvan is 'De-minimis'-steun. De de-minimisverordening (Verordening (EU) nr. 1407/2013) maakt het mogelijk om steun in de vorm van kleine bedragen [redacted] te verlenen zonder dat er sprake is van staatssteun. Op grond van de de-minimisverordening kunnen decentrale overheden ondernemingen over een periode van drie belastingjaren tot [redacted] steunen. Volgens de De-minimis regeling zijn staatssteunregels in principe niet van toepassing als het om kleine bedragen gaat. De overheid mag in een periode van 3 belastingjaren in totaal [redacted] aan 'staatssteun' aan één begunstigde verstrekken. Om te kunnen voldoen aan de uitzonderingen gelden allerlei voorwaarden.

De gemeente kan in principe gebruik maken van deze regeling maar dient zich daarbij te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dan met name: het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van een draagkrachtige motivering, het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het beginsel van een evenwichtige belangenafweging en het beginsel van een kenbare motivering.

Waarom ontvangt deze specifieke partij nu middelen en andere partijen die misschien ook een pand willen slopen of opknappen niet? De afweging om hier wel en een andere situatie geen middelen ter beschikking te stellen moet voldoende gemotiveerd worden. Zonder onderliggend algemeen beleid is precedentwerking zeer waarschijnlijk niet te voorkomen en er zijn op dit moment wel meer vervallen panden waarvoor de eigenaren graag een gemeentelijke bijdrage zouden willen ontvangen ten behoeve van een ontwikkeling.

Publiekrechtelijk zijn er op het moment weinig kansrijke instrumenten of mogelijkheden voor handen die de ontwikkeling van het Posthuis kunnen versnellen. Alleen de afwijkingsbevoegdheid kan en zal ingezet moeten worden.

3 Overeenkomst met de eigenaar

We hebben verkend of met behulp van een overeenkomst afspraken met de eigenaar vastgelegd zouden kunnen worden, die leiden tot de ontwikkeling van het Posthuis. Voor een mogelijke overeenkomst met de gemeente stelt de eigenaar als voorwaarde dat hij door middel van een combinatie met een ontwikkeling (op een andere locatie binnen Zuidplas) het verlies bij het Posthuis moet kunnen compenseren. De gemeente stelt op haar beurt de volgende voorwaarden:

- Open boek begroting van ontwikkelaar om gezamenlijk het financiële tekort bij Posthuis in relatie tot de rest van de afspraken vast te stellen.
- Verplichting realisatie Posthuis conform een op dit moment nog aan te vragen omgevingsvergunning op basis van het huidige bouwplan met 5 grondgebonden woningen.
- Er dient voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid met betrekking tot uitgifte bouwgrond (conform Didam-arrest), de uitgangspunten grondbeleid, de grondprijzenbrief alsook het kostenverhaal bij zelfrealisatie.

Zie verder de drie scenario's met betrekking tot de mogelijke afspraken in paragrafen 2.1 t/m 2.3.

3.1 Combinatie met andere mogelijke ontwikkeling ook in eigendom bij eigenaar

De eigenaar van het Posthuis is tevens de eigenaar van een andere locatie binnen de gemeente waar hij een bouwplan zou willen realiseren om de kosten bij het Posthuis (voor een deel) te compenseren. Daarnaast zou de eigenaar voor dit doel op zoek kunnen gaan naar andere locaties binnen de gemeente.

Ieder bouwplan dient echter op zijn eigen merites beoordeeld te worden en dit maakt een expliciete koppeling door vastlegging van afspraken en voorwaarden met betrekking tot het Posthuis lastig te verantwoorden.

Het bijvoorbeeld in ruil voor het ontwikkelen van het Posthuis als gemeente akkoord gaan met een bouwplan waarvan we formeel vinden dat dit ruimtelijk eigenlijk niet past zou mogelijk een vorm van gelegenheidsplanologie zijn. Daar zou dan ook geen goede onderbouwing fysieke leegomgeving (GoFlo) op geschreven kunnen worden. Hoe dan ook zou een dergelijk besluit een precedentwerking hebben op alle ontwikkelingen waarbij een eigenaar liever iets groters bouwt dan ruimtelijk past. Daarnaast zal de ruimtelijke procedure voor de extra ontwikkeling eerst volledig doorlopen moeten zijn om de eigenaar voldoende zekerheid te bieden (afbreukrisico) om met het Posthuis te starten.

3.2 Combinatie met andere mogelijke ontwikkeling(en) in eigendom bij gemeente

We hebben verkend of een perceel in eigendom bij de gemeente verkopen aan de eigenaar voldoende verdiencapaciteit zou opleveren als compensatie voor het Posthuis. Het maakt echter niet uit hoe groot of wat het doel van de uitgifte van grond is, 1-op-1 transacties met een zelfgekozen marktpartij zijn niet in lijn met het Didam-arrest.

Het Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad (in het zogenaamde Didam-arrest) bepaald dat overheden de verkoop van onroerend goed niet langer via een 1-op-1 transacties met een zelfgekozen marktpartij mogen afwikkelen. Ook niet als deze partij een marktconforme prijs betaalt. Andere gegadigden moeten ook in de gelegenheid worden gesteld om tot aankoop over te gaan. Een overheidslichaam moet bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Dit volgt uit artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van het publiekrecht. Een van die algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het gelijkheidsbeginsel.

De gemeente Zuidplas is verplicht bouwgrond zodanig aan te bieden dat iedere geïnteresseerde gegadigde er kennis van kan nemen. In de aanbieding vermeldt de gemeente de selectiecriteria op grond waarvan de gemeente een partij uit kiest. Deze criteria moeten voldoende concreet, toetsbare en redelijk zijn. Soms zijn er redenen waarom er maar 1 gegadigde voor de bouwgrond in aanmerking komt. Met een bouwclaim op een andere locatie zou de eigenaar worden bevoordeeld door de gemeente. In dit geval is er in het kader van het Didam-arrest namelijk geen sprake van een uniek en ongelijk geval, hierdoor mag een uitgeefbare kavel niet aan deze ontwikkelaar 1-op-1 worden verkocht. Mocht de gemeente dit toch doen dan handelt zij in strijd met de uitgangspunten uit het Didam-arrest en kan de koopovereenkomst van de uitgeefbare kavel worden vernietigd of misschien zelf nietig zijn. De kans dat er een kort geding aanhangig wordt gemaakt is zeer groot daar er zich thans meerdere gegadigden voor alle mogelijk uitgeefbare kavels in de gemeente hebben gemeld.

Ook de mogelijkheid om een soort ‘algemene bouwclaim’ met een overeenkomst vast te leggen in relatie tot het Middengebied hebben we onderzocht. Nog afgezien van de moeilijkheden die de invulling hiervan op zou leveren, stuit dit vanwege de uiteindelijk benodigde gronduitgifte van een perceel tegen dezelfde bezwaren vanuit het Didam-arrest en is dus geen optie.

Met een overeenkomst afspraken vastleggen waarmee het benodigde verdienvermogen voor de eigenaar geborgd zou worden lijkt niet tot een oplossing te leiden.

4 Initiatief door de eigenaar

4.1 Eigenaar kiest ervoor om het Posthuis te slopen

De eigenaar kan op ieder moment zelf de keuze maken om op basis van de verleende sloopvergunning het Posthuis te slopen. De eigenaar zou deze keuze kunnen maken om van de leegstandrisico's af te zijn en om op tijd te voldoen aan de voorwaarden in de ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het perceel zou dan afgeschermd moeten worden totdat er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt.

4.2 Eigenaar kiest ervoor om het Posthuis te slopen en ontwikkelen

Na het slopen en het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het huidige voorliggende bouwplan kan de eigenaar ook zelf de keuze maken om de locatie van het Posthuis te ontwikkelen. De eigenaar zou deze keuze kunnen maken om van dit dossier af te komen.

4.3 Eigenaar kiest ervoor om het Posthuis te verkopen

Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het huidige voorliggende bouwplan kan de eigenaar ook zelf de keuze maken om het Posthuis te verkopen. Met een verleende omgevingsvergunning stijgt de locatie namelijk direct in waarde. Vanwege de hoge kosten ten gevolge van de lastige locatie voor sloop- en bouwwerkzaamheden is de kans dat een andere partij het Posthuis als interessante businesscase ziet volledig afhankelijk van de koopsom. We verwachten dat de kans klein is, dat een gegadigde bereid is om een voor de eigenaar acceptabel bod te doen.

5 Privaatrechtelijke mogelijkheden benutten

De gemeente heeft ook nog de mogelijkheid om het initiatief naar zich toe te trekken.

5.1 Als gemeente het Posthuis slopen

5.1.1 Eigenaar niet akkoord met sloop door gemeente

In theorie kan de gemeente zelf beslissen om het Posthuis te slopen. Indien de eigenaar echter niet akkoord gaat dan zou de gemeente met het slopen van zijn eigendom een onrechtmatige daad verrichten. Een dergelijke keuze zou dus serieuze juridische consequenties met zich meedragen.

5.1.2 Eigenaar wel akkoord met sloop door gemeente

De gemeente zou waarschijnlijk wel in goed overleg met de eigenaar het Posthuis kunnen slopen, indien de gemeente alle kosten en risico's voor haar rekening neemt.

Kostenverhaal is in dat geval onmogelijk. Indien er namelijk wel rechtsgrond zou zijn voor kostenverhaal, dan zou op basis van diezelfde rechtsgrond de publiekrechtelijke weg met bestuursdwang toegepast moeten worden om de eigenaar te dwingen tot sloop.

De belangrijkste risico's en onzekerheden indien de gemeente de sloop en alle kosten daarvoor op zich neemt zijn:

- Benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen

  De sloopvergunning en de ontheffing in het kader van de natuurbeschermingswet staan niet op naam van de gemeente. En de hiervoor benodigde en reeds uitgevoerde onderzoeken zijn niet ons intellectuele eigendom. De verwachting is uiteraard wel dat de eigenaar hier medewerking aan zal verlenen indien de gemeente alle kosten voor haar rekening neemt.

- Schade aan omliggende woningen

  Vanwege de leeftijd van de omringende panden zullen de fundaties en constructies hoogstwaarschijnlijk gevoelig zijn voor trillingen en verplaatsingen. Voor het slopen zullen alleen trillingsarme technieken gebruikt kunnen worden waarbij de op te treden trillingen volledig afhankelijk zijn van het vakmanschap van de individuele mensen die het werk uitvoeren. Om te weten welke trillingen en verplaatsingen er tijdens de sloopwerkzaamheden optreden dienen de panden realtime gemonitord te worden. Er bevinden zich veel woningen binnen de mogelijke invloedsfeer van het werk. Er zal sowieso discussie zijn over hoe groot die invloedsfeer is en welke woningen wel en niet in aanmerking komen voor een 0-meting en eventueel monitoring. Daarnaast is het niet de vraag of, maar hoeveel klachten en schadeclaims onderzocht en afgehandeld moeten worden.

- Schade aan waterkering

  Eventuele negatieve gevolgen voor de stabiliteit van de waterkering zijn waarschijnlijk alleen rekenkundig van aard. Om dit risico te voorkomen dient een deel van de fundering in ieder geval voorlopig intact te blijven. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de constructie en realisatie daarvan bij een nieuw gebouw.

- Overtreden Natuurbeschermingswet

  Vanwege de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis is een Activiteitenplan opgesteld door de eigenaar om de benodigde ontheffing te verkrijgen. Hiermee zijn meerdere maatregelen geborgd voor een zorgvuldige omgang met deze strikt beschermde soort. Hieronder vallen tevens maatregelen voor het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen. Ondanks dat deze reeds zijn uitgevoerd blijft er een kans op de aanwezigheid van vleermuizen. Vanwege de zorgplicht zal vooruitlopend op de sloopwerkzaamheden een ecoloog moeten vaststellen of er vleermuizen verblijven en of en op welke manier de sloopwerkzaamheden doorgang kunnen vinden. Deze zorgplicht is tevens van toepassing op alle mogelijke broedgevallen van vogels. Conform de natuurbeschermingswet dient verstoring van broedgevallen van vogels te worden voorkomen. Dus ook hiervoor zal een ecoloog moeten vaststellen of er broedgevallen zijn en of en op welke manier de sloopwerkzaamheden doorgang kunnen vinden. In het geval van strikt beschermde soorten zijn er daarnaast wettelijke grenzen aan de houdbaarheid van onderzoeken en vergunningen/ontheffingen. In de door de eigenaar verkregen ontheffing staat dan ook: "De sloop-en nieuwbouwwerkzaamheden zijn voor het aflopen van de ontheffingsperiode op 31 december 2024 afgerond."

- Precedentwerking

  Mogelijk past de sloop van het Posthuis binnen het eerdergenoemde drempelbedrag van de De minimis regeling. De vraag hierbij is natuurlijk wel op basis van welke argumentatie de gemeente deze kosten naar zich toe zou moeten halen. Er zijn op het moment en in de toekomst mogelijk wel meer situaties waarbij een eigenaar graag zou willen dat de gemeente dergelijke kosten en risico's van haar overneemt. Dit geval is niet specifiek genoeg om precedentwerking te kunnen voorkomen.

- Plan voor de fase tussen sloop en bouw

  Vanwege het forse hoogteverschil en het deels intact laten van de huidige fundatie dienen er maatregelen getroffen te worden. Ook met een deugdelijke afscheiding dient het terrein veilig te zijn. De gemeente dient als beheerder op te treden en te bepalen wat dan (mogelijk voor langere tijd) de inrichting van het perceel wordt. Afwerken met grond op zo'n manier dat er geen wateroverlast ontstaat door afstromend regenwater en toegankelijkheid voorkomen met een stevige schutting zijn de meest voor de hand liggende maatregelen.

5.2 Kopen door gemeente

Grondverwerving door de gemeente kan alleen op basis van de marktwaarde. De huidige marktwaarde zou lager kunnen zijn dan wat de huidige eigenaar acceptabel acht. Hierdoor ontstaat het risico dat deze niet zondermeer akkoord gaat. Indien de eigenaar niet akkoord gaat met de door een externe partij objectief bepaalde marktwaarde ontstaat er automatisch een patstelling. Voor eventuele onteigening heeft de gemeente namelijk geen/onvoldoende rechtsgrond, want er vindt geen ontwikkeling plaats die de eigenaar zelf niet zou kunnen realiseren. Plus nog dat het hele proces überhaupt zeer lang zou duren waarbij er geen enkele kans meer is op vrijwillige sloop en nieuwbouw door de eigenaar gedurende dat proces.

Het risico op onenigheid over de prijs zou mogelijk verkleind of weggenomen kunnen worden door ook (deels) de reeds verrichte inspanningen door de eigenaar te vergoeden. De huidige eigenaar heeft namelijk reeds meerdere zaken geregeld/uitgewerkt die nodig zijn voor de ontwikkeling. Het is opportuun om hier gebruik van te maken en de huidige eigenaar te betalen om de volgende zaken over te kunnen nemen:

- De mitigerende maatregelen in het kader van de natuurbeschermingswet. Hiervoor is ecologisch onderzoek uitgevoerd, een ontheffing aangevraagd en verkregen en vleermuiskasten opgehangen.
- Er is reeds een sloopplan, asbestonderzoek en sloopvergunning.
- Er is een recent ontwerp dat wat het college en de ODMH betreft geschikt is voor deze locatie.
- Indien de COZ inclusief erfgoedcommissie hier ook positief over oordeelt dan zal hier spoedig mogelijk ook een omgevingsvergunning voor afgegeven kunnen worden.

Zodoende zouden enkele belangrijke risico's beheerst worden en belangrijke vervolgstappen ook op redelijk korte termijn gezet kunnen worden.

5.2.1 Slopen en ontwikkelen door gemeente

Indien de gemeente koopt, sloopt en ontwikkelt ligt alle verantwoordelijkheid bij de gemeente en handelen we dus geheel voor eigen rekening en risico. De gemeente kan actief grondbeleid voeren indien dit nodig is voor de ruimtelijke opgave. Dit opgavegericht grondbeleid legt de nadruk op de te bereiken maatschappelijke doelen en hoe de bij de gemeente aanwezige middelen (capaciteit, geld, grondposities) hier het beste voor kunnen worden ingezet.

De grote vraag bij deze optie is dus 'waarom?'. Wat is het publieke belang en wat gaat de gemeente daarvoor ontwikkelen? Indien de ontwikkeling door de gemeente zelf plaatsvindt dient er vanzelfsprekend voldaan te worden aan de norm voor het percentage sociale woningbouw. Plus nog zoveel mogelijk betaalbare huur/koop en/of seniorenwoningen. De kenmerken van deze locatie zorgen er echter voor dat woningen voor deze doelgroepen extra lastig in te passen zijn. Beperkende kenmerken zijn bijvoorbeeld:

- De parkeernorm maakt het onmogelijk om meerdere kleine woningen te realiseren en noodzakelijk dat er op eigenterrein geparkeerd moet kunnen worden. Dit leidt tot weinig en juist grote woningen.
- Een lift is te duur om deze toe te passen bij een beperkt aantal woningen. Het hoogteverschil tussen Dorpstraat en West Buurtstraat maakt de ontwikkeling dan ook per definitie slecht toegankelijk voor senioren.
- Vanwege de smalle straten en bouwen op de dijk is het Posthuis ook nog een zeer lastige bouwlocatie.
- Tezamen zorgen de beperkingen op deze locatie voor hoge kosten en hierdoor zijn juist woningen met een zo hoog mogelijke vierkante meter prijs nodig.

De te maken kosten zijn simpelweg te hoog in vergelijking met de mogelijke maatschappelijke waarde en zelfs met een eventuele subsidie van de provincie niet haalbaar. De gemeente heeft ook geen eigen bouwbedrijf zoals de huidige eigenaar, waardoor we niet de mogelijkheid hebben om kosten te besparen met efficiënt inzetten van ons personeel. Aangezien de gemeente reeds moeilijke keuzes moet maken en juist op zoek is naar besparingen is het niet opportuun om een dergelijk marktrisico geheel over te nemen.

5.2.2 Gecombineerd met een andere ontwikkeling op de markt zetten

Wat wel kan (conform het Didam-arrest en de hierdoor ontstane jurisprudentie) is het Posthuis gecombineerd met een ander perceel op de markt zetten. Dit dient een perceel/ontwikkeling te zijn waar nog een openbare tender voor doorlopen dient te worden. De combinatie moet dan wel op z'n minst haalbaar en het liefst interessant zijn voor marktpartijen. Er zal dus gezocht moeten worden naar een andere locatie die dusdanig interessant is voor marktpartijen, dat zij bereid zijn om het Posthuis letterlijk en figuurlijk op de koop toe te nemen.

Indien er geen combinatie gecreëerd kan worden waar animo voor is, dan strandt dit scenario alsnog. De gemeente zou er ook voor kunnen kiezen om het Posthuis te slopen vooruitlopend op het op de markt zetten van de combinatie, maar de kosten en risico's van de sloop uit die combinatie halen levert netto gezien echter niets op. Dit terwijl deze risico's beter beheerst kunnen worden door de

marktpartijen. Om de kans op succes te vergroten zou er marktonderzoek plaats kunnen vinden om te achterhalen welke combinatie met welke voorwaarden tot meerdere gegadigden zou leiden.

De voordelen van een dergelijke combinatie zijn:

- De sociale woningbouw, betaalbare huur/koop en seniorenwoningen kunnen op een andere locatie binnen de gemeente gerealiseerd worden. De locatie van het Posthuis kan dan met woningen met een hoge vierkante meter prijs gerealiseerd worden conform het recente bouwplan waar in het kader van dit scenario dan ook al een vergunning voor moet zijn.
- De aankoop zou initieel een redelijke investering vergen, maar door het weer op de markt zetten in een interessante combinatie zou de investering grotendeels weer terugverdiend moeten kunnen worden.
- Doordat de grootste risico's voor de Posthuis locatie beheerst zijn kunnen gegadigden met minimale inspanning een realistische businesscase opzetten voor de tender van de combinatie. Dit vergroot de slagingskans van de tender aanzienlijk.
- De gemeente neemt zodoende geen risico's over die bij de markt horen.
- De planning van de ontwikkeling van de Posthuis locatie kan contractueel vastgelegd worden als onderdeel van de tender.
- Door het Posthuis toe te voegen aan een tender die reeds gepland/bedacht is vallen de extra inspanningen naar verwachting mee.

De nadelen van een combinatie zijn:

- Tot de verkoop blijft de gemeente dan wel verantwoordelijk voor het beheer en de risico's die hierbij horen.
- Deze aanpak is niet standaard en de haalbaarheid dient nog nader onderzocht te worden.
- De gemeente neemt hiermee een financieel risico vanwege het mogelijke verschil tussen wat een combinatie in totaal kost en oplevert.

Van de privaatrechtelijke opties lijkt op dit moment het kopen van het Posthuis en het in een combinatie weer op de markt zetten hiervan de enige proactieve weg naar een oplossing. De haalbaarheid van deze optie en de hierbij mogelijke combinaties dienen wel nog verder onderzocht te worden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 mei 2024 16:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Update scenarioanalyse Posthuis
Bijlagen: Scenario's Posthuis (A24.000226) 20240313 (1).docx

Goedemiddag [redacted] en [redacted],

Vanmorgen is in het college het PRO (Programma Ruimtelijke Opgaven) besproken, hierin staan alle projecten van de gemeente Zuidplas, waaronder het Posthuis.

We hebben afgesproken elkaar vaker te informeren over de stand van zaken en dat willen we met deze mail dan ook doen.

Wethouder Schuurman zou in het PRO graag wat meer toelichting over de scenario's willen geven en daarom zal de scenarioanalyse (zie bijlage voor de meest recente versie) als bijlage worden toegevoegd. Als jullie hier nog op- of aanmerkingen op hebben (tekstueel) dan kunnen jullie dat **tot vrijdag 31 mei 12:00 doorgeven.**

Komende dinsdag zal het college het PRO vaststellen. De stukken worden in de week van 17 juni gepubliceerd op: https://zuidplas.raadsinformatie.nl/dashboard

We zijn ook benieuwd naar jullie formele reactie op ons aanbod, maar dat staat los van het delen van de scenario's. Pak daarin de tijd die jullie nodig denken te hebben.

We horen graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 mei 2024 16:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Update scenarioanalyse Posthuis
Bijlagen: Scenario's Posthuis (A24.000226) 20240313 (1).docx

Goedemiddag [redacted] en [redacted],

Vanmorgen is in het college het PRO (Programma Ruimtelijke Opgaven) besproken, hierin staan alle projecten van de gemeente Zuidplas, waaronder het Posthuis.

We hebben afgesproken elkaar vaker te informeren over de stand van zaken en dat willen we met deze mail dan ook doen.

Wethouder Schuurman zou in het PRO graag wat meer toelichting over de scenario's willen geven en daarom zal de scenarioanalyse (zie bijlage voor de meest recente versie) als bijlage worden toegevoegd. Als jullie hier nog op- of aanmerkingen op hebben (tekstueel) dan kunnen jullie dat **tot vrijdag 31 mei 12:00 doorgeven.**

Komende dinsdag zal het college het PRO vaststellen. De stukken worden in de week van 17 juni gepubliceerd op: https://zuidplas.raadsinformatie.nl/dashboard

We zijn ook benieuwd naar jullie formele reactie op ons aanbod, maar dat staat los van het delen van de scenario's. Pak daarin de tijd die jullie nodig denken te hebben.

We horen graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen