

Aan:	het college van B&W	Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen
Portefeuillehouder:	P.N. Bruin	Adviseur:	I.D.T.M. de Wit
Classificatie:	Vertrouwelijk	Telefoon:	(0223) 67 8932
Kenmerk:	a13.01186	Datum advies	31 januari 2014
Onderwerp:	Tweede halter: verwerving en onteigening		
		Afstemming in portefeuillehoudersoverleg: ja	


**Samenvatting:**

U bent ermee bekend dat voor de realisatie van het project Halter 2/Bellevue verwerving van 11 winkelpanden noodzakelijk is. Deze verwerving ligt op het pad van Zeestad BV in haar rol van uitvoeringsorganisatie van de gemeente m.b.t. ook deze gebiedsontwikkeling. Zeestad BV schakelt voor de verwervingsbemiddeling Grontmij in. Uitgangspunt is minnelijke verwerving. Niet ondenkbaar is dat toch het gemeentelijke instrument van onteigening moet worden ingezet. Een onteigeningsprocedure luistert nauw en er is een directe rol voor de gemeente in weggelegd. Onteigening vergt een publiekrechtelijke grondslag en die is er momenteel niet: ten minste een ter inzage liggend ontwerp bestemmingsplan. Zeestad BV verzoekt het college om reeds op dit moment t.b.v. het verwervingstraject, vanaf het allereerste begin, invulling te geven aan de op een later moment eventueel noodzakelijke formele directe rol van de gemeente, door haar mandaat krachtens artikel, 160, lid 1, aanhef onder e. Gemeentewet te verlenen. Vanwege een verschil van inzicht van partijen over het moment van mandaatverlening is extern advies ingewonnen bij NautaDutilh. Dit advies is duidelijk: het is in het belang van de gemeente dat het minnelijk overleg al in een vroeg stadium in naam van de gemeente plaatsvindt. In zoverre is spoedige mandaatverlening gewenst.

**Gevraagd besluit:**

- Mandaat te verlenen aan Zeestad BV krachtens artikel 160, lid 1, aanhef en onder e., Gemeentewet in samenhang met artikel 10:4 Awb om namens het college biedingen uit te brengen in het minnelijke verwervingstraject t.b.v. het project Halter 2/ Bellevue.
- De burgemeester machtigt wethouder P.N. Bruin op grond van artikel 171 2<sup>e</sup> lid Gemeentewet de met Zeestad BV te sluiten mandaatovereenkomst vast te stellen en na ondertekening door Zeestad BV namens de gemeente te ondertekenen.

**Opmerkingen van collegeleden & gemeentesecretaris:**

	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Secretaris
	Koen Schuiling	P.N. Bruin	W. Turnhout- van den Bosch	J.K. Visser	S.C.G.M. den Dulk-Winder	Ph. Salm
AKKOORD						
BESPREKEN						
KENNISGEVING						

## **Inleiding**

In 2012 is besloten tot de toevoeging van het project Halter 2 (Kop Halter Spoorstraat) en de herinrichting van de Beatrixstraat aan de projectenportefeuille en binnen de exploitatie van Zeestad BV. Halter 2 betreft de ontwikkeling van één van de twee winkelhalters in de Helderse binnenstad met twee supermarkten (verplaatsing binnen de binnenstad), detailhandel, horeca, woningen en parkeren. Het gaat om herlocatie en concentratie van bestaande detailhandel en horeca. Voor de huidige ondernemers op deze plek langs de Spoorstraat zal er dan ook gelegenheid zijn om terug te keren in de nieuwe Halter 2.

Zeestad BV is met Woningstichting Den Helder tot overeenstemming gekomen over de voorwaarden en verdeling van taken en verantwoordelijkheden voor de ontwikkeling van Halter 2. Deze zullen worden vastgelegd in een overeenkomst tussen beide partijen. Zeestad BV is daarbij onder meer verantwoordelijk voor de verwerving van de benodigde 11 panden.

Uitgangspunt voor Zeestad is minnelijke verwerving met schadeloosstelling van zowel eigenaar als huurder. Bovendien biedt verhuurder Woningstichting Den Helder de mogelijkheden van terugkeer voor de ondernemers. In welke mate de gemeente in deze onderhandelingen een rol moet spelen omdat voorzieningen aan de orde komen die aan enigerlei publiekrechtelijk goedvinden zijn gebonden, is ongewis. Het kan voorkomen dat er geen overeenstemming wordt bereikt. Dat heeft tot gevolg dat de voorgestelde ontwikkeling van Halter 2 vertraging kan oplopen of zelfs geen doorgang kan vinden. De ontwikkeling van Halter 2 moet juist voorkomen dat er een lege plek in het stadshart ontstaat, dus dit is niet gewenst.

Om dat risico te beperken, heeft de gemeente de bevoegdheid om het instrument van onteigening in te zetten (artikel 77 e.v. Gemeentewet). Onteigening is een instrument dat niet vaak ingezet hoeft te worden, maar wel een vangnet is voor die situaties waarin partijen er niet uitkomen en de ontwikkeling op slot dreigt te zetten. Aan het onteigenen worden strenge voorwaarden gesteld en de administratieve procedure kent zorgvuldigheden. Dit betekent dat op een zeker moment in het minnelijk verwervingstraject biedingen in uitdrukkelijke naam van de gemeente gedaan moeten worden. De gemeente is namelijk de enige partij die kan onteigenen. Echter voordat tot onteigening kan worden overgegaan moet er een juridische basis voor zijn. Een vastgesteld bestemmingsplan vormt hiervoor de juridische basis. Vaststelling van het bestemmingsplan Halter 2 wordt verwacht begin 2015. Het verzoek aan de gemeenteraad tot het nemen van een onteigeningsbesluit kan gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Op dit moment is er dus geen juridische basis om onteigening in te kunnen zetten. Wel moet het traject van minnelijke verwerving zo doorlopen worden, dat wordt voorkomen dat er later in het proces vertraging optreedt, mocht onteigening toch noodzakelijk zijn. Juridisch gezien is het noodzakelijk dat ergens in het minnelijk verwervingstraject de gemeente toe te rekenen biedingen worden uitgebracht. Omdat Zeestad BV verantwoordelijk is voor de verwerving en ook verantwoordelijk is voor de financiering hiervan, maar de gemeente alleen kan onteigenen, dient het college Zeestad BV een mandaat te verlenen om biedingen uit naam van de gemeente te kunnen doen.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

### *Compact winkelhart met stadspark*

In het Uitwerkingsplan Stadshart, dat de gemeenteraad in september 2008 heeft vastgesteld, is de ambitie om de binnenstad te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en compact winkelhart. Van het station tot aan de zeedijk zal een groen park verrijzen. De ontwikkeling van Halter 2 draagt bij aan beide doelen.

Het zogenaamde haltermodel gaat uit van het opspannen van het winkelen tussen twee 'halters': een winkelconcentratie aan de Beatrixstraat ter hoogte van de Sluisdijkgarage (halter 1) en een winkelconcentratie met supermarkten aan de Spoorstraat ter hoogte van de huidige schouwburg (halter 2). Tussen deze twee halters liggen de Keizerstraat en de Kroonpassage die samen het winkelhart van Den Helder vormen.

Na de sloop van de schouwburg ontstaat er de benodigde ruimte om het stadspark aan het Julianaplein te verbinden met het stadspark aan de Prins Hendriklaan, waardoor er een groot groen park ontstaat vanaf het station. Het park maakt van de bestaande en nieuwe woningen een aantrekkelijke woonomgeving midden in het stadshart. Na realisatie van Halter 2 zal Zeestad op de plekken waar zij gesloopt hebben groen inzaaien, zodat de eerste aanzet wordt gegeven tot het lange park naar de zeedijk uit het Uitwerkingsplan Stadshart.

*Lege plek niet wenselijk*

Het project Halter 2 bevindt zich op de huidige locatie van schouwburg De Kampanje tot aan de Spoorstraat. Nadat de schouwburg naar Willemsoord is verplaatst, blijft er in de binnenstad een lege plek over. De invulling van deze locatie was al voorzien in het Uitwerkingsplan Stadshart, in de tweede fase. Omdat een situatie met in het hart van de binnenstad een lege plek niet wenselijk is, is het van groot belang dat zo snel mogelijk na de verhuizing van de schouwburg de locatie Halter 2 ontwikkeld wordt. Daarvoor dienen enkele panden in de binnenstad verworven te worden. Woningstichting Den Helder biedt de huidige winkeliers van de te verwerven panden een plek in de nieuwe huisvesting.

## **Kader**

Uitwerkingsplan Stadshart, vastgesteld in september 2008

Toevoegen projecten aan fase 1 Uitwerkingsplan Stadshart, Raadsbesluit RB12.0118 d.d. 14 mei 2012

Parallel aan het verwervingstraject wordt de bestemmingsplanprocedure voor Halter 2 doorlopen

## **Argumenten**

### Noodzaak van onteigeningsinstrument als vangnet

- De ontwikkeling van Halter 2 is een belangrijke ontwikkeling uit het Uitwerkingsplan Stadshart.
  - o Zonder realisatie van Halter 2 ontstaat er een lege plek in de binnenstad.
  - o Zonder realisatie van Halter 2 wordt een compact winkelhart met het haltermodel niet bereikt.
- Uitgangspunt is minnelijke verwerving door Zeestad BV in naam van de gemeente waarin eigenaren én huurders worden gecompenseerd. Het onteigeningsinstrument zal dan niet worden ingezet. Onteigening zal pas aan de orde zijn als er met een ondernemer niet tot overeenstemming wordt gekomen. Ook bij onteigening zet de wetgeving in op schadeloosstelling van zowel de eigenaar als de huurder. De Helderse ervaring is dat van het onteigeningsinstrument slechts zelden gebruik behoeft te worden gemaakt en dus als vangnet is aan te merken. Toch is het nemen van een besluit over de mogelijke inzet van het onteigeningsinstrument op dit moment al wenselijk. Voor onteigening gelden strikte regels waardoor in het proces van verwerving er al rekening mee moet worden gehouden.

### Moment van verlenen mandaat

Belangrijk is dat de biedingen in het minnelijke verwervingstraject op een zeker moment in naam van de gemeente worden verricht om op een later moment tot onteigening over te kunnen gaan. Hiervoor is het verlenen van een mandaat aan Zeestad BV noodzakelijk. Zonder onteigening als vangnet zal het verwervingstraject anders worden ingezet en meer risico's kennen.

Zowel gemeente als Zeestad BV hebben nagedacht over de meest zorgvuldige manier om het verwervingstraject in te gaan en hebben daar ook juridisch advies voor ingewonnen. Over het moment dat een mandaat aan Zeestad kan en moet worden verleend waren partijen het niet eens. De gemeente hechtte er vooral belang aan om het mandaat te verlenen op het moment dat de publiekrechtelijke titel voor onteigening er zou zijn (ontwerp bestemmingsplan: rechtsbevoegdheid). Dit om bij alle betrokkenen de schijn van vooringenomenheid van de gemeente te voorkomen. Zeestad BV hechtte er belang aan dat bij aanvang van het verwervingstraject duidelijk zou zijn hoe partijen erin zitten en wie waarvoor verantwoordelijk zou zijn. Om ieder risico te mijden in de administratieve procedure voor onteigening (en vertraging te voorkomen) vond Zeestad het noodzakelijk dat per direct, dus ook vroegtijdig in het minnelijke verwervingstraject, het mandaat bij Zeestad BV zou worden gelegd.

Dit is voorgelegd aan een advocaat van NautaDutilh. Het advies van NautaDutilh is duidelijk. Vanuit het oogpunt dat zoveel mogelijk moet worden geanticipeerd op een succesvolle onteigeningsprocedure, is het voor de gemeente raadzaam dat de aanbiedingen die Zeestad nu al aan derden doet, in een vroeg stadium aan de gemeente kunnen worden toegerekend, bij voorkeur al direct bij de start van het minnelijk overleg. Het moet voor derden duidelijk zijn dat Zeestad namens de gemeente optreedt zodat alle verwervingsinspanningen kunnen worden toegerekend aan de gemeente in een eventuele onteigeningsprocedure. Dit pleit voor een mandaatverlening in een vroeg stadium. Van vooringenomenheid is geen sprake. Het is heel gebruikelijk dat in dit soort trajecten de verwerving van gronden al wordt opgestart met het oog op de realisatie van een nog vast te stellen ontwerp bestemmingsplan.

### Mandaatverlening

Met het mandaat is rechtsbevoegdheid aan de orde. Zeestad BV werkt niet onder verantwoordelijkheid van de mandaatgever (de gemeente) en daarmee moet er een expliciet mandaat komen waarmee Zeestad BV dient in te stemmen (artikel 10:4 Awb). Het is noodzakelijk om de bedrijfsvoering onder het mandaat goed te verwoorden, maar een uitgebreide overeenkomst is niet nodig. Mandaat moet voorts nog gepubliceerd worden, wil het mandaatbesluit gelden. Het gaat hierbij om de afwikkeling van formaliteiten waarbij het niet noodzakelijk

is om dit opnieuw voor te leggen aan het college, maar waarvoor wethouder P.N. Bruin kan worden gemachtigd. De mandaatovereenkomst zal nog in deze collegeperiode worden gesloten.

### **Maatschappelijk draagvlak**

Er is draagvlak voor de ontwikkeling van Halter 2 aangezien dit voorkomt dat er een nieuwe lege plek in de binnenstad ontstaat. Samen met de ontwikkeling van het Assorgiaplein ontstaat er aan deze zijde van de binnenstad een aantrekkelijke verblijfsgebied met wonen, winkels en horeca dat goed bediend wordt met parkeergelegenheid. Dat is ook de reden waarom de Raad in 2012 heeft besloten Halter 2/Bellevue aan de projectenportefeuille van Zeestad toe te voegen.

In de eerste gesprekken met de bewoners en ondernemers lijkt ook dat een verbetering van deze locatie wordt ondersteund. De uitwerking van het plan zal uiteindelijk in samenspraak met de belanghebbenden worden opgestart, zodat er een ontwikkeling ontstaat die blijvend op brede steun kan rekenen.

### **Financiële consequenties**

De kosten van verwerving van de 11 winkelpanden zijn opgenomen in de exploitatie van Zeestad. Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

### **Communicatie**

Persbericht:

Nee

### **Realisatie**

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Halter 2 is dat de sloop- en bouwwerkzaamheden zo snel mogelijk volgen op het beschikbaar komen van de locatie, na verhuizing van de schouwburg. Op die manier wordt voorkomen dat in het stadshart langdurig een lege plek is die het woon, werk en winkelklimaat in de binnenstad aantast. Het minnelijke verwervingstraject kan in het laatste kwartaal van 2014 afgerond zijn. Wanneer halverwege 2014 het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd kan er begin 2015 een vastgesteld bestemmingsplan liggen. Op grond hiervan kan, indien nodig, een koninklijk besluit tot onteigening worden genomen. Halverwege 2016 kan de onteigeningsprocedure zijn afgerond. Het verwervingstraject en de bestemmingsplanprocedure zullen parallel aan elkaar worden opgestart en doorlopen worden.