



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Raadsadviesnota opheffen geheimhoudingsplicht en informeren verkoop stadhuiscomplex
Zaakdossier	Z/25/058949 - D/25/196555
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	3. Kwaliteitstoerisme en toegankelijke natuurrecreatie
Datum collegebesluit	9 december 2025
Afdeling	Leefomgeving
Functie	Projectleider en sr. Beleidsadviseur Bouwen Erfgoed Vastgoed

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. Kennis te nemen van het feit dat de koopovereenkomst voor de verkoop van het stadhuiscomplex is getekend op 10 december 2025 in de raadzaal van het stadhuis.
2. De geheimhoudingsplicht met betrekking tot de informatienota over de biedingen stadhuis en de daarbij gevoegde bijlagen 1, 2, 2A, 3, 3A, 4 en 4A op te heffen.

Financieel beslispunt

Niet van toepassing

Procedureel beslispunt

Niet van toepassing

Juridische grondslag

Artikel 89, vierde lid van de Gemeentewet is hierop van toepassing.

Inleiding

Het stadhuiscomplex heeft sinds 28 maart 2025 in de verkoop gestaan. Belangstellenden konden tot 30 mei 2025 een bod uitbrengen. Op 24 juni 2025 zijn de biedingen tijdens een bijzondere raadscommissie vergadering gepresenteerd. De bieding met de meest gunstige ontwikkeling voor de stad Doesburg heeft gewonnen. In uw opzicht en ook dat van het college was dat de bieding van de heer Smeltink met bouwbedrijf Rots B.V. Omdat uw Raad geen wensen of bedenkingen heeft ingediend, is de verkoop van het stadhuiscomplex definitief gegund aan de heer Smeltink en het bouwbedrijf Rots B.V. uit Aalten. Het stadhuis krijgt hierdoor een transformatie naar hotelcomplex met woningen en appartementen.

Na gunning is hard gewerkt aan een koopovereenkomst en daarin zijn we tot een akkoord gekomen. In hoofdlijnen is het volgende overeengekomen en als zodanig in de koopovereenkomst opgenomen:

- De koopovereenkomst wordt nog in 2025 getekend, dat is op 10 december 2025 in de raadzaal van het stadhuis gebeurd tijdens een officieel moment;
- Koper krijgt vanaf 1 februari 2026 toegang tot het stadhuiscomplex voor het doen van onderzoek ten behoeve van de restauratie en het verbouwplan. De gemeente behoud hierin de regie. Voortijdig wordt het stadhuiscomplex zoveel mogelijk leeg gemaakt;
- Uiterlijk 1 mei 2026 dient koper een voorlopig ontwerp (VO) van de restauratie- en de verbouwplannen in bij de gemeente;
- Uiterlijk 1 juli 2026 dient koper een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in bij de omgevingsdienst (ODRA);
- De feitelijke overdracht zal plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend, op z'n vroegst medio september 2026, één en ander is afhankelijk van bezwaar en beroep;
- Koper neemt per 1 februari 2026 de feitelijke exploitatiekosten voor haar rekening (zoals: gas, water, elektra, verzekering, belastingen, klein onderhoud en contractonderhoud);
- Koper stort de gehele koopsom als voorschot op rekening van de gemeente. Er is een eerste recht van hypotheek opgenomen in de overeenkomst;
- De stoepen rondom het stadhuis worden als een aparte kavel mee verkocht. Conform gewezen Didam-arrest zal het voornemen tot verkoop 1-op-1 openbaar bekend worden gemaakt, zodat eenieder die meent ook voor koop in aanmerking te komen zich kan melden. Het overdragen van de stoepen voldoet aan het gemeentelijk stoepenbeleid;
- Kopers hebben de verplichting om binnen 18 maanden na vergunningverlening te starten met de bouw en het ook in één bouwstroom uit te voeren binnen een tijdsbestek van 2 jaar.
- In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen voor de verkoop van de woningen/appartementen;
- De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Doesburg zijn van toepassing.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 december ingestemd met de koopovereenkomst en deze in het bijzijn van alle partijen en genodigden ondertekend op 10 december in de raadzaal van het stadhuis. Hiermee is het verkooptraject afgerond en het stadhuiscomplex in principe verkocht. Als aan alle voorwaarden uit de koopovereenkomst wordt voldaan, zal het stadhuiscomplex van eigenaar over gaan zodra de nodige omgevingsvergunning



onherroepelijk is verleend. Dat zal op zijn vroegst medio september 2026 het geval zijn. In de tussenliggende tijd is het pand slechts sporadisch in gebruik en zal koper nader onderzoek doen ten behoeve van de restauratie- en het verbouwplan.

Doel / meetbaar effect

Het vinden van een passende bestemming van het stadhuiscomplex nu deze niet meer door de gemeente in gebruik is en sinds enige tijd leeg staat. Het pand wordt verbouwd tot hotelcomplex met woningen/appartementen. Hiermee krijgt het pand een eigentijdse invulling passend binnen de historische context van het pand.

Argumenten

Na ondertekening van de verkoopovereenkomst is het stadhuiscomplex in principe verkocht.

In de koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen (artikel 24. Ontbindende voorwaarden). Als niet aan de voorwaarden voldaan kan worden bestaat de mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst. Dat neemt niet weg dat het stadhuiscomplex vanaf nu in principe is verkocht. Partijen zijn door deze overeenkomst aan elkaar verbonden om te komen tot een feitelijke overdracht en levering van het complex.

Er is geen financieel voorbehoud opgenomen wat zoveel betekent dat Koper in staat wordt geacht aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Dat blijkt ook uit het feit dat de volledige koopsom als voorschot wordt betaald.

De geheimhoudingsplicht kan nu door u worden opgeheven

Op 17 juni hebben wij besloten een geheimhoudingsplicht op te leggen met betrekking tot een aantal stukken die te maken hebben met de biedingen die uitgebracht zijn. Uw raad is hiervan in kennis gesteld. Het was wenselijk om geheimhouding op te leggen ten aanzien van de aan de orde zijnde bijlagen. U heeft de stukken ontvangen ten behoeve van de bijzondere raadscommissievergadering van 24 juni 2025, waar de biedingen zijn gepresenteerd.

De financiële belangen van de gemeente en voorts de concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens van de aanbidders waren namelijk in het geding en rechtvaardigen de geheimhouding. De geheimhouding duurt totdat u deze geheimhouding weer opheft (artikel 89, vierde lid van de Gemeentewet). Nu de koopovereenkomst is ondertekend, kan de geheimhouding worden opgeheven.

Geheimhouding is niet voor de eeuwigheid

Daarom moet deze ook weer opgeheven worden als de belangen op grond waarvan tot geheimhouding is besloten zich niet meer voordoen.

Opheffing van de geheimhouding betekent overigens niet dat alle documenten in hun geheel actief openbaar gemaakt worden. Wel kan het zijn dat - als er verzocht wordt om openbaarmaking van de documenten op grond van de Woo - deze openbaar worden gemaakt waarbij passages gezwart worden op grond van de belangenafweging die in het kader van de Woo dan gemaakt moet worden.



Kantttekeningen

De koopovereenkomst kan worden ontbonden als niet aan de voorwaarden wordt voldaan

In de koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. De ontbindende voorwaarden hebben betrekking op de planologische procedure en het voorkeursrecht Omgevingswet. Koper kan een verzoek tot ontbinding doen als de omgevingsvergunning niet uiterlijk op **1 juli 2028** onherroepelijk is verleend (artikel 24.1. Planologische procedure). Het onherroepelijk verlenen van een omgevingsvergunning is afhankelijk van bezwaar en beroep. Het valt nu niet te voorspellen of tegen de verleende omgevingsvergunning bezwaar en beroep wordt ingesteld.

De koopovereenkomst kan ook ontbonden worden als het voorkeursrecht Omgevingswet van toepassing wordt verklaard (artikel 24.2. Voorkeursrecht Omgevingswet). Dat laatste valt niet te verwachten omdat de gemeente zelf de instantie is die dit voorkeursrecht van toepassing kan verklaren. Daarbij valt het pand vanzelf terug naar de gemeente mocht de koop ontbonden worden.

Note:

Artikel 24.2 van de Omgevingswet gaat over het voorkeursrecht: dit houdt in dat een gemeente of ander publiekrechtelijk lichaam het recht heeft om een perceel dat te koop wordt aangeboden, als eerste te kopen. Eigenaren van grond waarop een voorkeursrecht rust, moeten hun grond eerst aan de gemeente aanbieden voordat zij het aan anderen mogen verkopen.

Financiën

Na aftrek van gemaakte kosten vervalt de opbrengst terug naar de algemene reserve van de gemeente. De structurele besparing is al verwerkt in de lopende begroting.

Uitvoering

Planning

Koper zal zijn restauratie- en verbouwplannen verder uitwerken en uiterlijk 1 mei wordt het VO ingediend.

Communicatie

Er is een persbericht uitgegaan en ook op de website www.OnsDoesburg.nl staat e.e.a. vermeld

Evaluatie

n.v.t.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Bijlage(n)

Geen.