

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden,  
Zittingsdatum: 31 maart 2026 om 13:30  
Zaaknummer: 200.363.503/01

**SPREEKAANTEKENINGEN**

namens:

**Becedo Vastgoed IV B.V., ("Becedo") en**

**Doesburg Have B.V., ("Doesburg Have")**

(hierna gezamenlijk te noemen: "**cliënten**").

Advocaten: mr. A.A. al Khatib, mr. S. Goldstein en mr.  
W.A. de Widt

tegen:

**de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Does-  
burg ( de "Gemeente")**

Advocaten: mr. D.R. Versteeg en E.M.M. Vendrig

**Ekoma Onroerend Goed B.V.,** gevestigd te Beverwijk

Advocaten: mr. drs. H. Doornhof, mr. M. de Wit en mr.  
D.R. Pinxter

## 1. INLEIDING

1. Op 21 juli 2025 heeft de Gemeente in een Didam-publicatie (hierna: "**Didam-publicatie**") aangekondigd 3.800 m<sup>2</sup> grond in het hart van Beinum (het "**Perceel**") onderhands te willen verkopen aan Ekoma.<sup>1</sup> De Gemeente krijgt dan van Ekoma de huidige locatie ("**Huidige locatie**") van de Dekamarkt ter grootte van 1.094 m<sup>2</sup>. Ondanks het feit dat het Perceel 3,5 keer zo groot is als de Huidige locatie betaalt Ekoma nagenoeg niks bij voor dit Perceel.
2. Op het Perceel moet een supermarkt komen die voor Doesburgse begrippen buitengewoon groot is. Een supermarkt met een omvang van *minimaal* 1.200 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak ("**WVO**") en 2.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak ("**BVO**"). Een supermarkt met maar liefst 92 parkeerplaatsen, waarvan 47 op het dak. Een supermarkt waar 92 parkeerplaatsen gratis beschikbaar zijn voor wie boodschappen wil doen. Een supermarkt die de Gemeente mogelijk wil maken door de heropening van een andere supermarkt in Doesburg, die Becedo en Doesburg Have hebben gekocht, tegen te houden.<sup>2</sup> Becedo en Doesburg Have hebben sinds 2022 interesse geuit in deze supermarkt en opgeroepen om een openbare selectieprocedure te houden.<sup>3</sup>

## 2. SCHENDING DIDAM-REGELS

3. De onderhandse gunning van het Perceel door de Gemeente aan Ekoma is in strijd met de Didam-regels die voorschrijven dat overheidsgronden via een transparante selectieprocedure worden uitgegeven. Onderhandse gronduitgifte is alleen toegestaan als op voorhand vaststaat

---

<sup>1</sup> Het Perceel betreft de bouwgrond ten westen van de Breedestraat en ten zuiden van de Bingerdensedweg, kadastraal bekend als Gemeente Doesburg, sectie E, nummers 3276 en 3277.

<sup>2</sup> Productie 21 Becedo en Doesburg Have, p. 15 en p. 20: "Het weer invullen van het Plus-pand door een vierde aanbieder is geen logisch scenario om naar toe te werken in deze context. Vestiging van een vierde supermarkt zal naar verwachting op termijn verdringing tot gevolg hebben, waarna er weer een structuur met drie supermarkten zal zijn" (...) "In de Gemeente is er, mede door het wegvallen van de Plus-supermarkt, ruimte ontstaan voor uitbreiding van de bestaande supermarkten".

<sup>3</sup> Deze oproepen gaan terug tot ten minste 2 augustus 2022, toen Becedo en Doesburg Have schriftelijk hun interesse kenbaar maakten in een supermarkt in Beinum. Zij herhaalden dit op 15 september 2022 en 6 juni 2023.

dat op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria maar één partij als serieuze gegadigde in aanmerking komt (“**uitzondering van uniciteit**”). Deze criteria moeten dan vooraf in een publicatie worden opgenomen.

4. De Gemeente ging echter al in 2022 (drie jaar vóór de Didam-publicatie) een officieel partnerschap met Ekoma aan. De Gemeente onderhandelt al geruime tijd exclusief met Ekoma over het Perceel.<sup>4</sup>

### 11.2 Partnerschap

De eigenaar van de supermarkt heeft aangegeven gezamenlijk op te willen trekken om te komen tot een plan dat aansluit op de behoeften en wensen van de inwoners. Zij zijn bereid financieel bij te dragen in de kosten van het proces. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw gaan we op zoek naar een partner. Hoe we dit nader vorm gaan geven moet blijken zodra het project verder vorm krijgt.

Op basis en afhankelijk van het programma en het stedenbouwkundige ontwerp zal bepaald worden met welke stakeholders een (samenwerkings-) overeenkomst gesloten wordt en welke financiële bijdrage en de kosten aan planvoorbereiding van hen wordt verwacht. De financiële bijdragen om het stedenbouwkundig ontwerp daadwerkelijk in procedure te kunnen brengen zullen terugvloeien naar de algemene reserve.

5. Ekoma's betrokkenheid bij de planvorming voerde ver: zij droeg niet alleen financieel bij aan de planvorming, maar was ook, als enige supermarktondernemer, lid van de Projectgroep. De snackbar zat er niet in. Becedo en Doesburg Have ook niet. De planvorming liep dus allesbehalve zorgvuldig vanuit Didam-perspectief.<sup>5</sup>

Projectgroep		
Hr. H. Schulling	Projectleider, voorzitter projectgroep	Eindverantwoordelijk voor het tijdig, kwalitatief goed en binnen budget opleveren van de producten. Aansturen van het projectteam. Rapporteren voortgang aan stuurgroep.
Hr. R. Jansen	Externe deskundige gebiedsontwikkeling Opsteller deelproducten	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Mw. A. Bloemen	Deskundige bewonersparticipatie	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Hr. M. Rozema	Dreefbeheer (ontwikkelaar Dekamarkt)	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Hr. L. Zweers	Waterschap Rijn en IJssel	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.

<sup>4</sup> Projectplan, Productie 3 Gemeente, p. 20.

<sup>5</sup> In reactie op: Memorie van Antwoord Gemeente, o.a. alinea 34.

6. De Didam-publicatie baseert de uniciteit op het zogeheten Definitieve ontwerp- en Beeldkwaliteitsplan (2024), een plan dat de Gemeente samen met Ekoma heeft vastgesteld en waarin onder meer het plan is opgenomen om de Dekamarkt te verhuizen van de Huidige locatie naar het Perceel waarna op de Huidige locatie huisvesting komt (hierna: “**het Ekoma-plan**”).<sup>6</sup> De Gemeente redeneert in de Didam-publicatie dat dit Ekoma-plan niet zonder de grondpositie van Ekoma kan worden uitgevoerd. Deze cirkelredenering vormt geen objectief, redelijk en toetsbaar criterium op basis waarvan Ekoma op voorhand de enige serieuze gegadigde is. Dit om minstens drie zelfstandige redenen.
7. Ten eerste bestond dit Ekoma-plan niet in 2022, toen de Gemeente besloot om een partnerschap aan te gaan met Ekoma. Dit Ekoma-plan is in het kader van dat partnerschap gaandeweg ontstaan. De uniciteit is dus gecreëerd door een samenspel tussen het overheidslichaam en de gegadigde. Het toestaan van een dergelijke handelwijze om uniciteit te construeren, komt erop neer dat iedere andere marktpartij de kans die de Didam-regels haar beogen te bieden wordt ontnomen.
8. Ten tweede rechtvaardigt de grondpositie van Ekoma – los van hoe het plan tot stand is gekomen – niet het onderhands zaken doen met Ekoma. De Gemeente stelt dat zij het Perceel van de Dekamarkt nodig heeft om woningbouw te realiseren. Maar gegeven dat de Gemeente 94,4% van het gebied in handen heeft, en de Dekamarkt slechts 4,6%, is de grondpositie van Ekoma niet noodzakelijk voor het realiseren van huisvesting. De rechtspraak die de Gemeente aanhaalt gaat over zeer dominante of noodzakelijke grondposities en gaat dus niet op.<sup>7</sup> De Gemeente heeft in de Didam-publicatie geen objectief, redelijk en toetsbaar criterium genoemd waarom de huisvesting per se op de huidige locatie van de Dekamarkt moet komen.
9. Het Projectplan zelf bevestigt dat er geen concreet plan bestond over *waar* huisvesting gerealiseerd moest worden: de Gemeente heeft daarna alleen opties met Ekoma / Dekamarkt verkend. Uit de wel verkende opties blijkt dat huisvesting wél op andere plekken verwezenlijkt kan worden dan op de huidige locatie van de Dekamarkt. Als het gaat om het

---

<sup>6</sup> Het Ekoma-plan is opgenomen op pagina 12 van het Definitieve ontwerp- en Beeldkwaliteitsplan (productie 9 Gemeente).

<sup>7</sup> Memorie van Antwoord Gemeente, o.a. alinea 22.

