

Voorgenomen verkoop voormalig schoolgebouw Galderseweg 55 te Galder

De gemeente Alphen Chaam is voornemens om het voormalige schoolgebouw aan de Galderseweg 55 te Galder te verkopen aan Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V.. Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie H, nummers 1879 en 483 met een oppervlakte van in totaal circa 1.333 m². Het ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage en staat op deze percelen woningbouw toe alsmede de aanleg van openbaar gebied (groen en verkeer), onderdeel uitmakende van een grotere integrale gebiedsontwikkeling.

De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de onderhandelingen die vanaf oktober 2018 zijn gevoerd met koper. Ter uitvoering daarvan hebben partijen een koopovereenkomst, in samenhang met een anterieure grondexploitatieovereenkomst, gesloten en is hierop door het college van burgemeester en wethouders op 31 januari 2023 een besluit genomen en wordt deze thans gepubliceerd. Daarbij kan gemotiveerd worden aangegeven dat Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. als enige serieuze gegadigde valt aan te merken om deze percelen van gemeente aan te kopen en hiervoor geen openbare selectieprocedure gevolgd hoeft te worden.

Koper is enige serieuze gegadigde

De gemeente heeft de volgende redenen om de koper als enige serieuze gegadigde aan te merken om dit perceel van de gemeente aan te kopen:

Belang integrale gebiedsontwikkeling

De percelen maken deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling binnen een plangebied waarvan de overige gronden in eigendom zijn van de ontwikkelende partij en deze ontwikkelende partij met woonstichting Laurentius een sloop-/realisatieafpraak is gemaakt over 4 sociale huurwoningen. Deze ontwikkelende partij heeft het initiatief opgevat om het gebied te ontwikkelen. Binnen dit plangebied worden 18 grondgebonden woningen gerealiseerd als ook de bijbehorende openbare ruimte, zoals de groenvoorzieningen, parkeren, verblijfsgebied en de verkeersontsluiting. De opgestelde verkaveling voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen om tot een gedragen integrale gebiedsontwikkeling te komen door en voor rekening van de ontwikkelende partij. De voorgenomen grondverkoop is nodig om deze gewenste integrale gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Het laten uitvoeren van een bouwplan door een derde op de percelen gemeentegrond is gezien de integrale gebiedsontwikkeling, het hiertoe door de ontwikkelende partij opgestelde stedenbouwkundig plan met een passende verkaveling en openbare ruimte, praktisch moeilijk uitvoerbaar en zeer inefficiënt. Het volgen van een openbare selectieprocedure voor deze grondverkoop leidt feitelijk niet tot de door de gemeente met de verkoop beoogde doelstelling: de realisatie van de met het bestemmingsplan beoogde woningbouw in samenhang met de bijbehorende openbare ruimte door een ontwikkelende partij.

Woningbouw op korte termijn

De gemeente wil dat de woonbestemming op zo kort mogelijke termijn wordt gerealiseerd en heeft daarvoor voorwaarden gesteld en afspraken gemaakt over de planning en locatie-eisen, vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst. De ontwikkelende partij heeft zich hieraan gecommitteerd op basis van het uitgangspunt dat deze het gehele plangebied inclusief de percelen van de gemeente kan ontwikkelen. Indien een andere partij woningbouw zal realiseren binnen het gebied, zal er – als dit al een reële optie is – sprake zijn van vertragingen en mogelijk wegvallen van woningen. Deze derde zal immers de kavelvorm en woningtypologie van de ontwikkelende partij moeten afstemmen, alsook de toegang tot de percelen en het bouwverkeer. De gemeente wil derhalve de percelen enkel aan deze ontwikkelende partij verkopen en niet aan een derde.

Gewekte verwachtingen

Ambtelijk loopt sinds oktober 2018 een onderhandelingstraject met de ontwikkelende partij. Dit is ruim voor de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021. De voorgenomen verkoop is dus eerder voorbereid dan deze uitspraak. Op basis hiervan meent het college van burgemeester en wethouders dat het niet juist is om de onderhandelingen af te breken en te kiezen voor een openbare selectieprocedure. Er zijn immers verwachtingen gewekt richting de ontwikkelende partij als koper dat met de gemeente daadwerkelijk een koopovereenkomst tot stand zou komen.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur brengen volgens de gemeente ook met zich mee dat een betrouwbare overheid zich aan gemaakte afspraken dient te houden, teneinde schending van het vertrouwensbeginsel te voorkomen.

De gemeente concludeert dat de onderhavige verkoop plaatsvindt aan een koper die voldoet aan alle eisen en voorwaarden die de gemeente aan deze verkoop stelt en valt onder de uitzonderingsgronden voor het volgen van een openbare selectieprocedure.

Reageren

Tegen de voorgenomen verkoop kan geen zienswijze of bezwaar worden ingediend dan wel beroep worden ingesteld in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen verkoop en merkt u zichzelf aan als serieuze gegadigde dan dient u dat, binnen een termijn van 3 weken na publicatie van deze bekendmaking, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan ro-secretariaat@abg.nl t.a.v. Joost Moelker medewerker beleidsontwikkeling van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

De termijn van 3 weken geldt als een vervaltermijn. Als binnen de opgegeven termijn geen gemotiveerd bericht is ontvangen, dan zal de gemeente uitvoering geven aan haar voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.