

## Voornemen verkoop grond hoek Zuidtangent/Westtangent

Voorgenomen verkoop grond van:

- **Objectinformatie**



- Adres: Westtangent
- Percelen: sectie O nummer 6251
- Perceelgrootte: ca. 9100 m2 waarvan na realisatie vastgoedontwikkelingen ca. 3320 m2 wordt terug geleverd aan de gemeente om als openbare ruimte te gaan functioneren.
- **Voornemen tot het aangaan van een koopovereenkomst voor gemeentegrond (de Tangentlocatie) ten behoeve van een woningbouwproject**

De gemeente Dijk en Waard is voornemens om een koopovereenkomst te sluiten met M.J. de Nijs Project II B.V. ten aanzien van een perceel grond gelegen hoek Westtangent Zuidtangent ten behoeve van een door De Nijs te realiseren woningbouwproject.

- **Motivering**

De gemeente Heerhugowaard (nu gemeente Dijk en Waard) heeft sinds 1994 met een plangroep bestaande uit meerdere projectontwikkelaars samengewerkt om het centrum van Heerhugowaard te maken tot een stadshart van hoog niveau. Op 6 maart 1997 heeft de gemeente met deze ontwikkelaars, waaronder M.J. De Nijs Project II B.V. een raamovereenkomst gesloten. Op 17 november 1998 heeft de gemeente het ontwikkelingsplan "Stadshart" vastgesteld. Daarna bleek een gezamenlijke ontwikkeling van het plan "Stadshart" met alle bij de plangroep betrokken marktpartijen niet goed uitvoerbaar, waarna is besloten de ontwikkeling en realisering van het plan op te delen in deelplannen voor woningen, winkels, openbare voorzieningen en parkeervoorzieningen. De gemeente heeft vervolgens met meerdere projectontwikkelaars en beleggers die deel uitmaakten van de plangroep overeenkomsten gesloten. Als uitvloeisel hiervan hebben de gemeente en De Nijs op 30 mei 2001 een projectontwikkelings- en realisatieovereenkomst Stadshart Heerhugowaard gesloten. Met deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over ontwikkeling en realisatie van woningbouwprojecten in het stadshart van Heerhugowaard, te weten voor de locaties Parktorens, Koraal en Tangent. De afspraken betreffen onder meer verkoop van gemeentegrond aan

De Nijs en een door De Nijs te betalen vaste geïndexeerde koopprijs. Separaat, per brief van 1 maart 2001, zijn afspraken gemaakt over ontwikkeling en realisatie van een bouwprogramma op de zogenaamde 'Reservelocatie' in het Stadshart. De Nijs heeft als eerste de Parktorens ontwikkeld en gerealiseerd. Na de financiële crisis van 2008 tot 2014 heeft een geschillencommissie zich gebogen over ontwikkeling en realisatie van de resterende locaties. Als uitvloeisel hiervan hebben de gemeente en De Nijs op 5 oktober 2017 een Herziene projectontwikkelings- en realisatieovereenkomst gesloten. De Nijs heeft overeenkomstig de in 2001 en 2017 gemaakte afspraken voor de laatste locatie, de Tangentlocatie, een bouwprogramma ontwikkeld en een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de Tangentlocatie is een minimale geïndexeerde koopprijs overeengekomen met een eventuele verhoging op basis van een taxatie (een normatieve residuele grondwaardeberekening) in het geval een dergelijke hogere koopprijs voortvloeit uit het bouwprogramma waarvoor een bouwaanvraag is ingediend. Taxatie heeft plaatsgevonden. Levering van de grond vindt plaats zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is dan wel, in overleg, bij een bruikbare omgevingsvergunning. De gemeente is voornemens met De Nijs voor de Tangentlocatie een koopovereenkomst aan te gaan waarin, behalve de in het verleden reeds overeengekomen verkoop van de grond en de grondprijs, gebruikelijke bepalingen zijn opgenomen samenhangend met de uitvoering van het bouwprogramma en de gronduitgifte (uitvoering van een 'Yellow Brick Road', inrichting openbaar gebied, duurzaamheid, afvalinzamelpunt, parkeren e.d.).

- **De Nijs Project II B.V. is enige serieuze gegadigde**

Naar het oordeel van de gemeente is De Nijs Project II B.V. de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor verkrijging van de grond voor de Tangentlocatie. De gemeente en De Nijs hebben na deelneming van De Nijs in de plangroep voor het stadshart met de Overeenkomst van 2001 en, na tussenkomst van de geschillencommissie, de Herziene overeenkomst van 2017 bindende afspraken gemaakt over verkoop/koop van de grond van de Tangentlocatie. Gelet op de afspraken die reeds 22 jaar geleden zijn gemaakt, de onder leiding van de geschillencommissie herziene afspraken, de inzet van de gemeente en De Nijs om tot uitvoering te komen en de kosten die voor de ontwikkeling van het bouwprogramma zijn gemaakt is de gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van een koopovereenkomst ten aanzien van de Tangentlocatie. De gemeente kent daarbij doorslaggevende betekenis toe aan de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel (afspraken is afspraak).

- **Vervaltermijn**

*Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan moet u dit uiterlijk 5 april 2023 kenbaar maken door een gemotiveerd bericht per mail te sturen aan [voorgenomenverkoop@dijkenwaard.nl](mailto:voorgenomenverkoop@dijkenwaard.nl) .*

Bij gebreke aan 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 Dijk en Waard zou immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen. De gemeente publiceert dit voornemen op [dijkenwaard.nl/voorgenomenverkoop](https://dijkenwaard.nl/voorgenomenverkoop) en op [www.overheid.nl](https://www.overheid.nl). Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

