

## Voorgenomen verkoop strook bouwgrond Altena - Chaam

De gemeente Alphen Chaam is voornemens om een strook bouwgrond te verkopen aan Rosa Amber Queen B.V.. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Den Brabander – De Heerebeemd en gesitueerd aan en nabij Altena te Chaam. Het betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie L, nummer 1005 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van in totaal circa 204 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan staat op deze percelen woningbouw toe. Het perceel maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling.

Ter uitvoering van de onderhandelingen hebben partijen een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten en is hierop door het college van burgemeester en wethouders op 3 maart 2020 een besluit genomen en wordt deze thans gepubliceerd. Daarbij kan gemotiveerd worden aangegeven dat Rosa Amber Queen 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

Het perceel maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling binnen een plangebied waarvan de overige gronden in eigendom zijn van de ontwikkelende partij. Deze ontwikkelende partij heeft het initiatief opgevat om het gebied te ontwikkelen. Binnen dit plangebied worden maximaal 14 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. De voorgenomen grondverkoop is nodig om deze gewenste integrale gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Het laten uitvoeren van een bouwplan door een derde op het perceel 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 2019 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 binnen 3 weken na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 3 weken schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het opsturen van de conceptdagvaarding aan [ro-secretariaat@abg.nl](mailto:ro-secretariaat@abg.nl) t.a.v. Marc Oosterbaan, projectleider van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

De termijn van 3 weken geldt als een vervaltermijn. Als binnen de opgegeven termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, 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 Rosa Amber Queen 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.