

Kennisgeving uitgifte grond herontwikkeling Basisschool De Botter te Edam

Gemeente Edam-Volendam ("de Gemeente") is voornemens om gronden uit te geven aan Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. ("Van Wijnen") ten behoeve van de realisatie van 26 rij middeldure huurwoningen, met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut (ondergrondse en bovengrondse infrastructuur) en openbare ruimte.

Het gaat hierbij om de volgende percelen:

- Plaatselijke bekendheid: Hendric Dirckzstraat 27, Trijntje Keeverstraat 1 tot en met 26 te (1135 HL, respectievelijk 1135 GN) Edam.
Kadastraal perceel: gemeente Edam, sectie C, nummer 5284, nummer 5223, nummer 7133, sectie D, nummer 14837 (de "Gronden").

Eén serieuze gegadigde

De Gemeente behoeft bij de uitgifte van voornoemde gronden geen mededingingsruimte te bieden. In dit geval zijn er immers geen gelijke gegadigden die het overheidsorgaan op basis van het gelijkheidsbeginsel gelijk moet behandelen. Door het doel en de context van de uitgifte op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria komt slecht één gegadigde (Van Wijnen) in aanmerking voor de uit te geven rechten (de Gronden). Er is dan ook sprake van uniciteit.

De Batterschool locatie lijkt zich het best te lenen voor woningen in het zogenaamde midden-segment. Sociale woningbouw (koop en huur) lijkt hier minder op zijn plaats gezien de samenstelling van de omgeving en de eerdere reacties uit de omgeving naar aanleiding van de kaderstelling. Daarnaast is de gemeente met Van Wijnen in gesprek geraakt over een onteigeningsprocedure in het kader van de realisatie van de derde ontsluitingsweg. De Gemeente constateert dat Van Wijnen tegen marktconforme voorwaarden op de Batterschool locatie grondgebonden huurwoningen in het middensegment kan realiseren, passend binnen de verdere door de Raad gestelde kaders. De Gemeente komt tot die constatering omdat Van Wijnen de technische bekwaamheid bezit die nodig is voor de realisatie van het project. Vanwege de ligging midden in een jaren 60/70 woonwijk met krappe toegangswegen is namelijk gekozen voor conceptueel fabrieksmatige bouw en Van Wijnen is de meest geschikte partij om dit te realiseren, gezien het Fijn Wonen concept van Van Wijnen. Verder wordt met de uitgifte van de Gronden aan Van Wijnen het gemeentelijk belang bij een snelle woningbouw gediend, in dit geval van 26 rij middeldure huurwoningen. De locatie krijgt hiermee een ontwikkeling passend bij de bestaande omgeving en hierdoor wordt tevens een langdurig en negatief onteigeningstraject voorkomen. Ten overvloede wijst de Gemeente erop dat haar bij bovenstaande overwegingen een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Algemeen belang

Ook buiten het geval van uniciteit hoeft mededingingsruimte niet altijd geboden te worden. Andere algemene belangen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur kunnen prevaleren. De Gemeente is van mening dat, zou er als sprake zijn van schaarste, in dit geval het vertrouwensbeginsel maakt dat zij geen mededingingsruimte kan/hoeft te bieden. De Gemeente komt tot die constatering op basis van de volgende overweging.

Anterieuere overeenkomst heeft vertrouwen op uitgifte gewekt

De Gemeente heeft met Van Wijnen een anterieuere overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst heeft door haar het karakter van een bewuste standpuntbepaling die vertrouwen heeft gewekt bij Van Wijnen dat de Gronden aan hem zouden worden uitgegeven. Daarbij is de overeenkomst gesloten door het orgaan binnen de Gemeente dat bevoegd is tot gronduitgifte waardoor de standpuntbepaling in de overeenkomst aan de Gemeente toe te rekenen is. Als laatste wijst een door de Gemeente gemaakte belangenafweging uit dat het vertrouwensbeginsel in dit specifieke geval zwaarder weegt dan het gelijkheidsbeginsel.

Bovendien is er in de Stadskrant Edam van 22 maart 2021 kennis gegeven van de met Van Wijnen gesloten anterieuere overeenkomst, waarbij in de kennisgeving aandacht is besteed aan de inhoud van de overeenkomst en de partij waarmee deze is gesloten. Hierdoor is er kenbaarheid gegeven aan de voorgenomen realisatie van 26 rij middeldure huurwoningen door Van Wijnen op de onderhavige locatie. De daadwerkelijke levering is dan ook een gevolg van de reeds gesloten en kenbaar gemaakte anterieuere overeenkomst.

Geen bezwaar mogelijk

Tegen de voorgenomen levering kunt u geen bezwaar maken, of een zienswijze indienen, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Vervaltermijn

De Gemeente zal na verloop van 20 dagen na de datum van deze publicatie via notariële akte overgaan tot levering van de Gronden aan Van Wijnen, tenzij voordien, een kort geding tegen dit voornemen aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte 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 zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou (kunnen) worden opgekomen.

Wat gebeurt er daarna?

Heeft u voldoende aan een toelichting van het team Grondzaken en Vastgoed? En blijft een kort geding uit? Dan zijn wij vrij om tot daadwerkelijke levering over te gaan.

Meer informatie

Wilt u een toelichting of heeft u nog vragen? Bel of e-mail dan naar het team Grondzaken en Vastgoed op (0299) 398 398 of info@edam-volendam.nl. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 16.30 uur.

Tot slot

Met deze publicatie geven wij uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam