GEMEENTE Gilze en Rijen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Gilze en Rijen

Nr. 323847

24 juli

2023

Voorgenomen grondverkoop Bouwgrond locatie 'Achter de Wildschut' te Gilze

Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om op de locatie 'Achter de Wildschut' te Gilze bouwgrond te verkopen aan Bouwbedrijf Moonen B.V. uit 's-Hertogenbosch. Deze bouwgrond is voor de ontwikkeling en realisatie van 16 grondgebonden hoek- en rijwoningen, met de toekomstige adressering Alphenseweg 67 tot en met 97. De locatie is gelegen in het onherroepelijke bestemmingsplan "OBS Wildschut" en heeft de bestemming "Wonen". De locatie bestaat uit twee percelen bouwgrond, kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummers 313, 4064 en 4068, alle gedeeltelijk, met een totale oppervlakte van circa 1.936 m^2.

De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de onderhandelingen die vanaf 2020 zijn gevoerd met de ontwikkelende partij om tot een door de gemeente gewenste invulling met duurzame grondgebonden woningbouw van het gebied tussen de nieuwe school / speelterrein en het perceel aan de Alphenseweg 65 te komen. Dit heeft geleid tot het (voornemen voor het) sluiten van een koopovereenkomst op basis van het door het college van burgemeester en wethouders op 18 juli 2023 genomen besluit, dat thans wordt gepubliceerd. Daarbij kan gemotiveerd worden aangegeven dat de ontwikkelende partij als enige serieuze gegadigde valt aan te merken om deze bouwgrond van gemeente aan te kopen en hiervoor geen openbare selectieprocedure gevolgd hoeft te worden. Er zijn bij de gemeente geen andere (potentiële) serieuze gegadigden bekend.

Koper is enige serieuze gegadigde

De gemeente heeft de volgende redenen om de koper als ontwikkelende partij als enige serieuze gegadigde aan te merken om deze bouwgrond van gemeente aan te kopen:

1. Passend bouwplan

De gemeente wil dat de woonbestemming op zo kort mogelijke termijn wordt gerealiseerd en heeft daarvoor voorwaarden gesteld en afspraken gemaakt in de koopovereenkomst. De ontwikkelende partij heeft zich hieraan gecommitteerd en een concreet bouwplan ontwikkeld met 16 duurzame grondgebonden betaalbare hoek- en rijwoningen voor de doelgroepen starters en doorstromers. De ontwikkelende partij is bereid een marktconforme prijs te betalen op basis van het gemeentelijke grondprijzenbeleid.

Het zijn bijzondere woningen, gezond en sociaal veilig wonen zijn uitgangspunten, die goed aansluiten op de daarmee samenhangende beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ook zijn de woningen duurzamer ontworpen dan vanuit de regelgeving (Bouwbesluit) is opgelegd. Op 26 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het besluit genomen in te stemmen met het bouwplan van deze 16 woningen en daarvoor gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

In de periode 2021 tot 2023 is daarnaast een uitvoerig traject doorlopen om te komen tot een voor alle stakeholders (school, omgeving, gemeente, landschapsarchitect en ontwikkelaar) passend ontwerp van het openbaar gebied. Het bouwplan is door de ontwikkelende partij daarop aangepast (o.a. zijn de bergingen geïntegreerd in een gemetselde tuinmuur over de hele lengte doorsteek Nonnenpad – Alphenseweg, waarbij de breedte van de doorsteek stedenbouwkundig en verkeerstechnisch is afgestemd). De ontwikkelende partij is voornemens om op korte termijn de verkoop in te gaan en vervolgens te starten met de bouw op basis van de reeds verleende omgevingsvergunning, die inmiddels ook onherroepelijk is geworden.

2. Gewekte verwachtingen

Ambtelijk loopt sinds begin 2020 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. De ontwikkelende partij heeft zowel met de huidige als de twee voorgaande wethouders diverse constructieve gesprekken gevoerd over het bouwplan en heeft haar plannen, inclusief die voor het openbaar gebied, mede naar aanleiding van het traject met de betrokken stakeholders aangepast waardoor vanuit het college van burgemeester en wethouders totstandkomingsvertrouwen is gewekt. Mede op basis hiervan meent het college van burgemeester en

wethouders dat het niet juist is om de onderhandelingen nu nog – zonder ook schadeplichtig te worden – 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 het college van burgemeester en wethouders 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 grondverkoop 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 grondverkoop 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 RuimtelijkeOntwikkeling@abg.nl t.a.v. Jan Bras, 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 overeenkomst. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding 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 de koper 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.