GEMEENTE Gilze en Rijen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Gilze en Rijen

Nr. 50572

6 februari

2023

Voorgenomen verkoop locatie Groetuin Floralia Gilze

Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om de locatie van de Groeituin Floralia, gelegen aan de Hoevenaarsstraat 38 te Gilze, als ruwe bouwgrond te verkopen aan de ontwikkelende partij Vexpro B.V. / Vergil Vastgoed B.V. uit Gilze. De locatie is gelegen in het ontwerp bestemmingsplan “Oranjestraat 113, Gilze” (NL.IMRO.0784.BPOranjestraat113-ON01). De locatie bestaat uit één perceel, kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummer 2578, met een oppervlakte van 3.665 m². Het ontwerp bestemmingsplan staat op dit perceel woningbouw toe alsmede de aanleg van openbaar gebied (groen en verkeer), onderdeel uitmakende van een grotere integrale gebiedsontwikkeling. De Groeituin Floralia wordt hiervoor verplaatst naar een nieuwe locatie.

De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de onderhandelingen die vanaf 2020 zijn gevoerd met de ontwikkelende partij en hebben geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst in maart / april 2021. Aansluitend is een grondaanbieding onder voorwaarden gedaan zoals vastgelegd in een allonge op de intentieovereenkomst van december 2021. Ter uitvoering van deze overeenkomsten hebben partijen een anterieure grondexploitatie- en koopovereenkomst gesloten en is hierop door het college van burgemeester en wethouders op 24 januari 2022 een besluit genomen en wordt deze thans gepubliceerd. Daarbij kan gemotiveerd worden aangegeven dat de ontwikkelende partij als enige serieuze gegadigde valt aan te merken om dit perceel 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 ontwikkelende partij als enige serieuze gegadigde aan te merken om dit perceel van gemeente aan te kopen:

1. Belang integrale gebiedsontwikkeling

Het perceel van de (voormalige) Groeituin Floralia maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling binnen een plangebied van in totaal 21.725 m² groot, waarvan meer dan 18.000 m² gelegen rondom het perceel van de gemeente in eigendom is van de ontwikkelende partij. Deze ontwikkelende partij heeft het initiatief opgevat om het gebied te ontwikkelen. Binnen dit plangebied worden 41 grondgebonden woningen binnen een divers woonprogramma en verschillende prijscategorieën gerealiseerd als ook de bijbehorende openbare ruimte, zoals de groenvoorzieningen, parkeren, verblijfsgebied en de hoofdontsluiting. 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 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 “Oranjestraat 113, Gilze” beoogde woningbouw in samenhang met de bijbehorende openbare ruimte door een ontwikkelende partij.

2. 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 fasering, planning en locatie-eisen, vastgelegd in de exploitatie- en koopovereenkomst. De ontwikkelende partij heeft zich hieraan gecommitteerd op basis van het uitgangspunt dat deze het gehele plangebied inclusief het perceel 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 het perceel en het bouwverkeer. De gemeente wil derhalve het perceel enkel aan deze ontwikkelende partij verkopen en niet aan een derde.

3. Gewekte verwachtingen

Ambtelijk loopt sinds 2020 een onderhandelingstraject met de ontwikkelende partij. Dit heeft geleid tot het aangaan van een intentieovereenkomst in maart / april 2021, waarin de grondverkoop al wordt uitgesproken. Dit is voor de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021. Vervolgens is ten tijde van deze uitspraak, waarin de gemeente redelijkerwijs nog geen rekening heeft kunnen houden met de gevolgen voor de praktijk van deze uitspraak, een grondaanbieding gedaan zoals vastgelegd in de allonge op de intentieovereenkomst. 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 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 ro-secretariaat@abg.nl t.a.v. Arjan Wierckx, 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 kopers 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.