

Voornemen tot verkoop van gemeentelijke gronden en een opstal in de omgeving van het winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem

De gemeente Haarlem heeft het voornemen om een aantal percelen gemeentelijk eigendom in de omgeving van het winkelcentrum Schalkwijk te verkopen aan V.O.F. Trebbe-Lunee. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Y nummers 4183, 2826, en 2542 (allen gedeeltelijk) zoals aangegeven op bijgaande tekening van Buro Lubbers Projectnr. 2017 d.d. 13 januari 2023 en gewijzigd 23 januari 2023.

De gemeente Haarlem geeft hiermee uitvoering aan de al eerder gemaakte afspraken tussen de gemeente en V.O.F. Trebbe-Lunee inzake de uitruil van gronden.

De gemeente is gelet op het onderstaande van mening dat V.O.F. Trebbe-Lunee de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de in dit kader te sluiten koopovereenkomst:

De Gemeente werkt in al enige jaren in samenwerking met marktpartijen aan de revitalisatie en transformatie van het winkelcentrum Schalkwijk tot een volwaardig multifunctioneel stadsdeelcentrum voor Schalkwijk, het tweede centrum van Haarlem. Met de start van fase 1 in 2018 is al een belangrijke stap gezet en inmiddels zijn nieuwe functies zoals horeca, bioscoop en wonen al gerealiseerd.

De Gemeente wenst met fase 2, hierna te noemen de Zuidstrook, een vervolg te geven aan deze vernieuwing en heeft daartoe met een drietal eigenaren tevens ontwikkelaars van de Zuidstrook, waaronder V.O.F. Trebbe-Lunee, verkend en overlegt op welke manier deze gemeentelijke wens en de wensen en behoeften van de ontwikkelaars zodanig samengebracht kunnen worden dat er werkbare en effectieve afspraken gemaakt kunnen worden die leiden tot een gewenste transformatie, waarbij maar liefst onder andere totaal ca. 1.200 woningen – waaronder een substantieel aantal sociale huurwoningen - kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente wil daarom de betreffende percelen gemeentelijk eigendom aan V.O.F. Trebbe-Lunee verkopen en voert daartoe aanvullend het volgende aan:

1. De gemeente en V.O.F. Trebbe-Lunee hebben reeds op 2 april 2021 een ontwikkelovereenkomst gesloten inzake Fase 2 van de revitalisatie en transformatie van het winkelcentrum Schalkwijk. In deze ontwikkelovereenkomst is al de afspraak vastgelegd tot verkoop van de gemeentelijke percelen alsmede de bepaling van de koopprijs -middels vooraf getaxeerde marktconforme waarde – en de van toepassing verklaring van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
2. De verkoop vindt plaats als onderdeel van de in de ontwikkelovereenkomst afgesproken en vastgelegde uitruil van gronden: de gemeente koopt namelijk ook grond aan, zijnde gerealiseerde openbare ruimte.
3. Voor de Zuidstrook is reeds op 14 juli 2022 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld dat - na ter inzage legging - op 22 september 2022 door de Raad is vastgesteld. Op de te verkopen percelen gemeente eigendom kunnen geen zelfstandige onderdelen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen worden gerealiseerd. Andere partijen hebben derhalve geen belang bij de te verkopen percelen.
4. Het merendeel van het door V.O.F. Trebbe-Lunee te ontwikkelen gebied is al in eigendom van V.O.F. Trebbe-Lunee waardoor de ontwikkelaar beschikt over een bestaande en bijzondere grondpositie.
5. De te verkopen percelen staan niet los van de reeds bij V.O.F. Trebbe-Lunee in eigendom zijnde gronden en de ontwikkeling van het plangebied.
6. V.O.F. Trebbe-Lunee heeft al de nodige stappen gezet ten behoeve van de planontwikkeling waaronder het aangaan van benodigde overeenkomsten met derden zoals onder andere aannemers, woningcorporatie(s) en beleggers.

De ontwikkellocatie kent dus een voorgeschiedenis met vastgelegde intenties en afspraken, de ontwikkelaar heeft grotendeels de bestaande grondposities in eigendom, het betreft niet-strategische grond en er zijn vergaande ontwikkelde plannen.

Het bovenstaande betekent dat er sprake is van objectieve, redelijke en toetsbare criteria waardoor slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop van de betreffende percelen.

Vervaltermijn

De gemeente Haarlem zal **zes weken** na de datum van deze publicatie overgaan tot de verkoop van het gemeentelijk eigendom aan V.O.F. Trebbe-Lunee. Als u het niet eens bent met dit voornemen tot verkoop, dan dient u als belanghebbende uiterlijk binnen 6 weken na deze publicatie een kort geding tegen dit voornemen aanhangig gemaakt te hebben bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem. Bij gebreke hiervan vervalt het recht tegen de voorgenomen verkoop 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 Haarlem en V.O.F. Trebbe-Lunee zouden immers onredelijk worden benadeeld, als pas na voornoemde termijn alsnog tegen het voornemen en het aangaan van de koopovereenkomst zou worden opgekomen.

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

