

Voorgenomen ruil van percelen grond tussen de gemeente Den Haag en Damlaan Ontwikkeling B.V. en vestiging van een opstalrecht van een strook grond door de gemeente Den Haag ten behoeve van Damlaan Ontwikkeling B.V. van en op percelen grond gelegen aan en nabij de Groen van Prinstererlaan 245 (kenmerk DSO/10750685)

De gemeente Den Haag heeft het voornemen om aan Damlaan Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage (hierna te noemen Ontwikkelaar):

- in eigendom uit te geven een perceel grond, gelegen aan en nabij de Groen van Prinstererlaan 245 te Den Haag, groot ca. 194 m², van het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H, nr. 7988, en
- een recht van opstal te vestigen op een strook grond en boven een strook water, gelegen aan en nabij de Groen van Prinstererlaan 245 te Den Haag, groot ca. 110 m², kadastraal bekend Loosduinen, sectie H nummer 7988,

ten behoeve van de realisatie van het bouwplan Groen van Prinstererlaan (voormalig Tuincentrum Hanenburg).

Toelichting

Ontwikkelaar is eigenaar van de percelen grond gelegen aan de Groen van Prinstererlaan 245 te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H nummers 6090 en 7155 Loosduinen. Ontwikkelaar heeft voor deze percelen een initiatief voorgelegd aan de gemeente Den Haag voor zijn percelen. Het bouwplan betreft onder andere een bouwblok met meergezinswoningen en een bouwblok bestaande uit grondgebonden woningen, met verdiepte parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen en verder toebehoren. Voor deze ontwikkeling wenst Ontwikkelaar een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie H, nummer 7988 met een oppervlakte van ca. 194 m² van de gemeente Den Haag aan te kopen en in eigendom te verkrijgen (perceel A). De gemeente Den Haag wenst van de Ontwikkelaar aan te kopen een perceel grond, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H nummers 6090 en 7155 met een totale oppervlakte van ca. 286 m² (perceel B).

De volgens het bouwplan te realiseren verdiepte parkeervoorziening dient te worden ontsloten door de realisatie van een nieuwe autobrug. De autobrug wordt gerealiseerd op een strook grond en over een strook water, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 110 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H nummer 7988 (perceel C). De brug is bestemd om te komen van en te gaan naar de openbare weg en zal de bestaande duiker vervangen, waarover de huidige uitweg van en naar de Groen van Prinstererlaan 245 is gesitueerd.

Deze transacties zullen vastgelegd worden in een grondruil- en vestiging opstal overeenkomst.

De gemeente Den Haag is van mening dat Damlaan Ontwikkeling B.V. de enige serieuze gegadigde is voor de verkoop van eerdergenoemd perceel en verkrijger van het recht van opstal om (onder meer) de volgende reden:

- gegadigde is eigenaar van naastgelegen gronden;
- Perceel A ligt ingeklemd tussen een sloot deel uitmakende van de openbare ruimte en de percelen grond welke reeds in eigendom zijn van de Ontwikkelaar;
- Perceel A is uitsluitend toegankelijk vanaf het eigen terrein van de gegadigde en via de bestaande als uitrit gebruikte duiker, gelegen in de openbare ruimte;
- het gebruik van perceel A qua ligging, vorm en grootte beperkt is en waarbij de kavel niet zelfstandig ontwikkelbaar is;
- Perceel A deel uitmaakt van een totale herontwikkeling van het eigen terrein van de Ontwikkelaar;
- Ontwikkelaar eigenaar is van de percelen grond gelegen aan en nabij de Groen van Prinstererlaan 245, welke zijn betrokken in het door de Ontwikkelaar te realiseren bouwplan;

- Ontwikkelaar en de gemeente voornemens zijn een grondruilovereenkomst te sluiten waarin vastgelegd zal worden dat Ontwikkelaar perceel A in eigendom verkrijgt en de gemeente perceel B in eigendom verkrijgt;
- Met deze grondruil komt er meer openbare ruimte vrij voor de aanleg van een fiets- voetpad benodigd voor de realisatie van een betere ontsluiting naar de achterliggende woonwijk (Italianen buurt);
- De vestiging van het opstalrecht is nodig voor de aanleg van een nieuwe auto brug benodigd voor een veilige ontsluiting van een verdiepte parkeervoorziening naar de openbare weg.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop (middels een ruiling) van de grond en vestiging van het opstalrecht voor de ontsluiting van de parkeervoorziening.

Vervaltermijn

Indien u het niet eens bent met deze voorgenomen verkoop en vestiging rechte van opstal en u voldoet aan de gestelde criteria, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een 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 Den Haag en de Ontwikkelaar zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

Voor nadere inlichtingen over deze publicatie kunt u contact opnemen met het Grondbedrijf: ajmgrondbedrijf@denhaag.nl.

Een verzoek om inlichtingen heeft geen opschortende werking voor de termijn voor het aanhangig maken van een kort geding. Het verzoek moet rechtsreeks verband houden met het bovenstaande en u dient te onderbouwen dat u ook een serieuze gegadigde voor verkoop van de grond en vestiging recht van opstal bent en dat de grond daarom openbaar moet worden aangeboden. Het is nadrukkelijk niet bedoeld voor eventuele andere (ruimtelijke) bezwaren die samenhangen met deze grondtransactie of voor vragen over het gemeentelijk beleid.

Toelichting arrest

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Daarin is bepaald dat de gemeentegrond en vastgoed die zij wil verkopen niet openbaar hoeft aan te bieden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop (waaronder vestiging van een opstalrecht).

In dat geval moet de gemeente het voornemen tot verkoop en verlening van het opstalrecht aan deze gegadigde tijdig voorafgaand aan de transactie bekendmaken, op een zodanige manier dat iedereen daarvan kennis kan nemen. Daarbij moet de gemeente motiveren waarom de gemeente van mening is dat op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.