

Voorgenomen verkoop bouwgrond Tussen de Leijen, Rijen

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om binnen de uitleglocatie "Tussen de Leijen", gesitueerd tussen de Hannie Schaftlaan, Zwarte Dijk en Mosstraat te Rijen, bouwgrond voor de realisatie van 115 grondgebonden woningen te verkopen aan de ontwikkelcombinatie Stichting Leystromen en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. De percelen bouwgrond met een oppervlakte van circa 25.564 m² zijn gelegen in het bestemmingsplan "Tussen de Leijen" en maken deel uit van de kadastrale percelen gemeente Gilze en Rijen, sectie M, nummers 706, 707, 708, 709, 710 en 711. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en staat op deze percelen woningbouw toe.

De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de onderhandelingen die vanaf 2019 zijn gevoerd met de ontwikkelcombinatie en hebben geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst op 30 maart 2020 en aansluitend een inkoop- en bouwclaimovereenkomst op 10 juni 2021. Vervolgens is de bouwclaim verder uitgewerkt en zijn nadere afspraken gemaakt in een aanvullende overeenkomst. Hierop door het college van burgemeester en wethouders op 12 november 2024 een besluit genomen en wordt deze thans gepubliceerd. Daarbij kan gemotiveerd worden aangegeven dat de ontwikkelcombinatie als enige serieuze gegadigde valt aan te merken om deze percelen bouwgrond van gemeente aan te kopen.

Koper is enige serieuze gegadigde

De gemeente heeft de volgende primaire redenen om de ontwikkelcombinatie als enige serieuze gegadigde aan te merken om deze percelen bouwgrond van de gemeente aan te kopen:

1. Bouwclaim als uitzonderingsgeval

Een bouwclaim is in de vaste jurisprudentie een geaccepteerd uitzonderingsgeval om geen selectieprocedure te hoeven doorlopen bij de voorgenomen verkoop van grond. Door de ontwikkelcombinatie wordt ruim 20 procent van alle gronden van het plangebied Tussen de Leijen ingebracht. Zij krijgt daarvoor in verhouding de bouwpercelen terug.

2. Sociale huurwoningen

Met Stichting Leystromen als toegelaten instelling volgens de Woningwet zijn prestatieafspraken gemaakt. Op basis daarvan wordt gestreefd om binnen het plangebied Tussen de Leijen ongeveer 30% sociale woningbouw te realiseren. In deelgebied 1 en 2 zijn daarom 31 sociale huurwoningen voorzien. Deze corporatie ontwikkelt en realiseert deze woningen in samenwerking met de marktpartij van de ontwikkelcombinatie. Dit is mede van belang voor de financiële haalbaarheid van dit contingent.

De gemeente heeft de volgende secundaire redenen om de ontwikkelcombinatie als enige serieuze gegadigde aan te merken om deze percelen bouwgrond van gemeente aan te kopen:

3. Belang integrale gebiedsontwikkeling

De bouwpercelen zijn gelegen in deelgebied 1 en 2 van het plangebied en worden als eerste aansluitend ontwikkeld. Op deze percelen zijn in totaal 115 grondgebonden woningen voorzien, verdeeld naar 31 sociale huurwoningen, 2 middel-dure huurwoningen en 82 vrije sector koopwoningen binnen verschillende prijscategorieën. Deze woningverdeling voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen om tot een gedragen integrale gebiedsontwikkeling te komen van de eerste twee deelgebieden van Tussen de Leijen.

4. Woningbouw op korte termijn

De gemeente wil dat de woonbestemming op zo kort mogelijke termijn wordt gerealiseerd nadat het plangebied bouwrijp is gemaakt. De ontwikkelcombinatie heeft de bouwplannen reeds in ontwikkeling en kan de woningen daardoor snel op de markt brengen en realiseren. Een openbare grondverkoop in dit stadium van de planontwikkeling levert mogelijk vertraging in de realisatie van het gehele plan op en wordt daarom niet zinvol geacht. De ontwikkelcombinatie kan voorts garanderen dat de woningen in één bouwstroom gerealiseerd kunnen worden, hetgeen voordelen biedt voor het woonrijp maken door de gemeente en de toekomstige bewoners.

5. Gewekte verwachtingen

Ambtelijk loopt sinds 2019 een onderhandelingstraject met de ontwikkelcombinatie. Dit heeft geleid tot het aangaan van een bouwclaimovereenkomst op 10 juni 2021, waarin de grondverkoop al wordt uitgesproken. Dit alles is 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. Op basis hiervan meent het college van burgemeester en wethouders dat het niet juist is om de onderhandelingen af te breken dan wel contractuele toezeggingen niet na te komen, zonder schadeplichtig te worden en alsnog te kiezen voor een openbare verkoop. Er zijn immers verwachtingen gewekt richting de ontwikkelcombinatie als koper dat met de gemeente daadwerkelijk een koopovereenkomst tot stand zou komen.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur brengen volgens de gemeente ook met zich mee dat een betrouwbare overheid zich aan gemaakte afspraken dient te houden, teneinde schending van het vertrouwensbeginsel te voorkomen.

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. Paul Kieboom, 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.