

Voorgenomen grondruil van een perceel bouwgrond in fase 2 voor een perceel bouwgrond in deelgebied 4a van fase 3 en een voorgenomen directe verkoop van een perceel bouwgrond in deelgebied Kop van de Stadswerven in fase 2 Waterfront Harderwijk

Voornemen

Gemeente Harderwijk heeft het voornemen om een perceel bouwgrond gelegen in deelgebied 4a van fase 3 van het plangebied Waterfront te Harderwijk, van circa 1.656 m² groot, deel uitmakend van de kadastrale percelen gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 3516, 3591, 3758, 3759, 6730, alle gedeeltelijk, zoals nader gearceerd aangegeven op de tekening met nummer M2411-0566_1 (hierna te noemen: "Perceel 1") uit te geven aan TBI Bouw B.V. en Synchron B.V. ("hierna: de Ontwikkelaar"), die vervolgens Perceel 1 inbrengen in Ontwikkelingscombinatie Waterfront Harderwijk V.O.F., met als enige vennoten Synchron B.V. en Koopmans Bouwgroep B.V.

In ruil daarvoor ontvangt de gemeente Harderwijk van de Ontwikkelaar dan wel Ontwikkelingscombinatie Waterfront Harderwijk V.O.F. een perceel bouwgrond gelegen in van fase 2 van het plangebied Waterfront te Harderwijk, van circa 1.041 m² groot, deel uitmakend van de kadastrale percelen gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 6730, gedeeltelijk, zoals nader gearceerd aangegeven op de tekening met nummer M2411-0566_1 (hierna te noemen: "Perceel 2").

Daarnaast heeft de gemeente Harderwijk het voornemen om een perceel bouwgrond gelegen in deelgebied Kop van de Stadswerven in fase 2 van het plangebied Waterfront te Harderwijk, van circa 2.560 m² groot, deel uitmakend van de kadastrale percelen gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 6730 en 7058, alle gedeeltelijk, zoals nader gearceerd aangegeven op de tekening met nummer M2411-0566_1 (hierna te noemen: "Perceel 3") direct te verkopen aan de Ontwikkelaar die vervolgens Perceel 3 inbrengt in Ontwikkelingscombinatie Waterfront Harderwijk V.O.F., met als enige vennoten Synchron B.V. en Koopmans Bouwgroep B.V.

Bijlagen

De tekening met nummer M2411-0566_1 hangt als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

Motivering

Voor Perceel 1 heeft de Gemeente Harderwijk objectieve, toetsbare en redelijke criteria geformuleerd voor een uitgifte van Perceel 1 zonder voorafgaande mededingingsprocedure. Deze criteria zijn in dit geval terug te brengen tot het overkoepelende criterium dat de gemeente Harderwijk de koopovereenkomst beoogt te sluiten teneinde daarmee te voldoen aan een rechtsgeldige contractuele verplichting jegens de Ontwikkelaar, neergelegd in een samenwerkingsovereenkomst d.d. 22 december 2006, tot levering van percelen bouwgrond in fase 2 van het Waterfront 2. Deze samenwerkingsovereenkomst is tot stand gekomen op basis van een openbare selectieprocedure, waarbij de Ontwikkelaar als winnaar is geselecteerd.

Onderdeel van fase 2 van het Waterfront betrof de realisatie van een parkvilla. Nu de gemeenteraad besloten heeft de parkvilla niet meer te willen realiseren, en de Gemeente een contractuele verplichting jegens de Ontwikkelaar heeft, zijn Partijen in overleg getreden om te komen tot een alternatieve locatie c.q. een grondruil welke een vergelijkbare grondwaarde genereert, ter compensatie.

Ter verzilvering van de bouwclaim van de Ontwikkelaar in fase 2 biedt de gemeente Harderwijk Perceel 1 aan de Ontwikkelaar aan, één en ander zoals nader uitgewerkt op basis van de voorwaarden zoals gesteld in de samenwerkingsovereenkomst;

Gemeente Harderwijk kan niet op andere wijze voldoen aan haar verplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst dan door verkoop en levering aan de Ontwikkelaar van geschikte percelen bouwgrond. In ruil daarvoor levert de Ontwikkelaar Perceel 2, welke zij reeds economisch in eigendom heeft, economisch terug aan de gemeente Harderwijk.



In dezelfde aanbesteding in 2006 heeft de Ontwikkelaar het recht verworven de Kop van de Stadswerven te ontwikkelen. Onderdeel van deze ontwikkeling is de bouw van een parkeergarage en de bouw van circa 160 woningen. De grond voor de bouw van dit project is economisch aan de Ontwikkelaar geleverd. De Gemeente Harderwijk is nu voornemens de grond ook juridisch aan de Ontwikkelaar te leveren, die vervolgens deze grond inbrengt in Ontwikkelingscombinatie Waterfront Harderwijk V.O.F. Na 2008 is de stedenbouwkundige opzet en daarmee de begrenzing tussen fase 2 en fase 3 van het Waterfront aangepast. Perceel 3 is daardoor toegevoegd aan de ontwikkeling van fase 2 en daarmee aan het door de Ontwikkelaar casu quo Ontwikkelingscombinatie Waterfront Harderwijk V.O.F. te ontwikkelen bouwprogramma voor de Kop van de Stadswerven.

Samen met het reeds in economisch eigendom geleverde deel van de Kop van de Stadswerven vormt Perceel 3 daardoor één geheel. De zelfstandige ontwikkeling van Perceel 3 is niet mogelijk, aangezien onder andere parkeervoorzieningen worden gedeeld met het deel van de Kop van de Stadswerven dat reeds economisch is geleverd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de gemeente Harderwijk van oordeel dat op basis van deze criteria de Ontwikkelaar als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor verwerving van het Perceel 1 door middel van ruiling met Perceel 2 en voor de verwerving van Perceel 3 op marktconforme voorwaarden. De gemeente Harderwijk en de Ontwikkelaar zullen daarom overgaan tot het sluiten van een aan- en verkoopovereenkomst indien en zodra de gemeente Harderwijk en de Ontwikkelaar ook overigens overeenstemming zullen hebben bereikt over de overige condities die de gemeente Harderwijk aan ontwikkeling van Perceel 1 en Perceel 3 stelt.

Reactietermijn

De gemeente Harderwijk zal zevenentwintig (27) kalenderdagen na de datum van deze publicatie het traject vervolgen inzake het voornemen tot verkoop en levering van de Percelen, tenzij voordien door een belanghebbende een kort geding tegen dit voornemen aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank Gelderland. Vanwege de feestdagen kiest de gemeente Harderwijk in dit geval voor een afwijkende termijn.

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

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot de heer Maarten van Dooren, projectleider Waterfront telefoonnummer 0341 411 382 of per e-mail: m.vandooren@harderwijk.nl.

