

Voorgenomen grondverkoop Gommerwijk West-west te Enkhuizen

Adres: plangebied Gommerwijk West-west te Enkhuizen; gelegen tussen het Streekbos, de bestaande woonwijk, Haling en De Gouw.

Percelen: Gemeente Enkhuizen, Sectie H, nummers 33, 474, 475, 481, 1839, 1890, 2461

Perceelgrootte totaal c.a. 155.127 tot 182.734 m² (*dat laatste, alvast rekening houdend met nog te verwerven percelen van een derde grondeigenaar*).

De gemeente Enkhuizen is voornemens om bovengenoemde percelen grond te verkopen aan de v.o.f. waarin B.V. Timpaan Ontwikkeling en BPD Ontwikkeling B.V. participeren. De uitgifte vindt plaats ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Gommerwijk West-west. De gemeente wil dat gebied ontwikkelen voor woningbouw in een groene en waterrijke omgeving. Vanwege de urgente woningbouwopgave is de ontwikkeling op korte termijn gewenst. Het gebied is een uitbreiding van het bestaande Gommerwijk West. Voorafgaand aan deze ontwikkeling heeft het gebied een overwegend agrarische functie. Meer informatie, waaronder het uitwerkingsplan en het exploitatieplan, is te vinden via de gemeentelijke projectwebsite <https://www.enkhuizen.nl/projecten/gommerwijk-west-west/>

De gemeente wenst de ontwikkeling niet zelf ter hand te nemen met een actieve productierol. Om die reden heeft zij gekozen voor een concessiemodel. Ter uitvoering daarvan wil de gemeente een samenwerking aangaan met voornoemde v.o.f. De voorgenomen grondverkoop maakt onderdeel uit van die samenwerking. Sinds begin 2021 vinden hier gesprekken over plaats.

Om het gebied Gommerwijk West-west op de gewenste wijze te ontwikkelen is de medewerking van grondeigenaren vereist, omdat zowel de aan te leggen openbare ruimte als de stedenbouwkundig gewenste verkaveling worden doorsneden door eigendomsposities. In dit verband zullen reeds vóór de eerste fase afspraken nodig zijn, omdat de gemeente de twee fases van de gebiedsontwikkeling (Noord en Zuid) in samenhang / integraal met elkaar wenst uit te (laten) voeren. De integraliteit blijkt ook uit het uitwerkingsplan en het bijbehorende exploitatieplan, die uitgaan van één plangebied met een integraal woningbouwprogramma, een integrale waterstructuur (waarbij o.a. een deel van de vereiste compenserende waterberging in Noord wordt gerealiseerd in Zuid) en een integrale grondbalans (die gesloten kan worden voor het gehele plangebied), hetgeen kostenbesparend werkt op heel Gommerwijk West-west.

De gemeente heeft ongeveer de helft van de gronden in het plangebied in eigendom. De andere helft is vrijwel in handen van voornoemde v.o.f. en een derde partij (in totaal ca. 48% van het plangebied). De overige gronden (ca. 2%) zijn aan de randen van het gebied gelegen en verdeeld over diverse eigenaren. Timpaan heeft een substantieel, centraal gelegen deel van de gronden in het plangebied in eigendom (aangegeven als grondeigenaar 3 op de Eigenarenkaart behorend bij het exploitatieplan). BPD is rechthebbende van gronden die eveneens centraal in het plangebied zijn gelegen (aangegeven als grondeigenaar 5 op de voornoemde Eigenarenkaart). De gemeente is voornemens om aan de huidige eigenaar van de laatstgenoemde gronden een vrijstelling te verlenen voor de verkoop aan (uiteindelijk) BPD, zoals bedoeld in artikel 10 lid 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvfg). In het kader van de voorgenomen verkoop van de gemeentegronden kan BPD daarom eveneens als grondeigenaar worden beschouwd. De derde grondeigenaar wenst niet zelf tot ontwikkeling over te gaan. Daarom is beoogd dat de gemeente en/of de voornoemde v.o.f. die gronden zullen verwerven.

Voorvoemde v.o.f. heeft aangegeven bereid en in staat te zijn de ontwikkeling van het gehele gebied op zich te nemen. Met de voorgenomen grondverkoop wordt zij daartoe in staat gesteld en wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. Zij is bovendien financieel solide met ruime ervaring met dergelijke gebiedsontwikkelingen. Indien de gemeente voornoemde gronden van de derde partij zal verwerven (kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummers 2036, 2039, 2040, 2041, 2042 en 2038 (ged.)), is de gemeente voornemens om ook die gronden aan de voornoemde v.o.f. te verkopen. Deze bekendmaking omvat daarom tevens die voorgenomen verkoop. De gemeente beschouwt de voornoemde v.o.f. als de enige serieuze gegadigde voor de verkoop van de in deze bekendmaking genoemde gronden. Wanneer de gemeente namelijk de gronden in Noord aan een andere partij zou aanbieden, zou deze niet zelf de integrale ontwikkeling van Noord en Zuid kunnen verzorgen. Deze partij zou dan afhankelijk zijn van de v.o.f. Voor de v.o.f. zou het dan niet haalbaar zijn om onder dezelfde voorwaarden over te gaan tot ontwikkeling van alleen haar huidige gronden, hetgeen vanwege de beoogde integraliteit – voor de gemeente onwenselijk zou zijn.

Gelet op vorenstaande overwegingen en omschreven procesverloop zijn wij van oordeel dat de voorgenomen grondverkoop kan plaatsvinden zonder openbare selectieprocedure. Volstaan kan worden met deze voorafgaande bekendmaking.

Tegen deze voorgenomen verkoop kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend dan wel ingesteld.

Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen verkoop en merkt u zichzelf aan als serieuze gegadigde dan dient u dat, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na deze publicatie kenbaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Holland. Deze termijn merken wij aan als vervaltermijn. Dit betekent voor de goede orde dat indien de termijn ongebruikt verstrijkt alle rechten vervallen om tegen de voorgenomen verkoop op te komen. We zullen dan overgaan tot verkoop. Brieven en e-mails die wij na afloop van deze termijn ontvangen worden niet meer in behandeling genomen. De gemeente hanteert deze handelwijze om rechtszekerheid te creëren zodat zij één op één kan contracteren op een wijze die ook recht doet aan de belangen van haar wederpartij. De gemeente Enkhuizen geeft met deze publicatie uitvoering aan de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam'-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Heeft u nog vragen over het vorenstaande? Stel ze per e-mail aan de projectleider via jacco.eenkooren@sed-wf.nl.