

Publicatie voornemen aangaan anterieure, koopovereenkomst en levering bouwgrond aan de Woningbouwcorporatie Alwel (bestemmingsplan Spoor C, deelgebied de Coulissen)

Objectinformatie: (hierna: “het Verkoopobject” alsook “Onderhavige Locatie”)

Adres/locatie: gelegen tegen de Borchwerf, ten westen van de Industriestraat en tegen de Oostelijke Havendijk.

Percelen: Gemeente Roosendaal en Nispen sectie A nummers 4286, 4287, 4135, 3015, 3016, 4654 (ged.), 4029 (ged.)

Perceelgrootte: omvang exploitatiegebied ongeveer 23.500 m² (exacte omvang uitgeefbaar gebied afhankelijk van de planuitwerking).

Voornemen tot aangaan van een anterieure overeenkomst, koopovereenkomst en levering van bouwgrond met betrekking tot het Verkoopobject .

De gemeente Roosendaal is voornemens een anterieure- en koopovereenkomst aan te gaan met de Stichting Alwel ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder 20024511 (hierna: “Alwel”) waarbij onder voorwaarden bouwgrond door de gemeente Roosendaal wordt verkocht en geleverd ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van woningbouw en commercieel/maatschappelijk vastgoed. Er is een integrale ontwikkeling en gefaseerde realisatie voorzien met een bouwprogramma bestaande uit 337 woningen waarvan 181 in het sociale segment, 17 koopgarant woningen, 68 middenhuur woningen en 71 vrije sector woningen verdeeld over 7 gebouwen en gepland in vier fasen, alsmede ca. 1.650 vvo commercieel/maatschappelijk.

Alwel is de enige serieuze gegadigde om de navolgende redenen:

- de gemeente wenst voortgang te maken bij de bouw van betaalbare woningen en Alwel hier – mede gezien ook de prestatieafspraken – invulling aan kan geven;
- de gemeente wenst voor de sociale huurwoningen, gezien hun taak en daaraan verbonden waarborgen, samen te werken met een woningcorporatie. De gemeente Roosendaal beschouwt de plaatselijke corporaties, waaronder Alwel, als preferente partners voor sociale woningbouw (DAEB-activiteiten) dit gelet ook op het met de plaatselijke corporaties gesloten en door de gemeenteraad van Roosendaal vastgestelde Woonconvenant 2022-2025, de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda 2021-2025, de woningbouwprogrammering, de wettelijke taak van deze corporaties en de jarenlange ervaring van deze corporaties. Hierbij wordt ook verwezen naar de publicatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 juni 2022, kenmerk 2022-0000346512, met als onderwerp: “Onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen”;
- de gemeente wenst uitvoering te geven aan de met de corporaties gemaakte prestatie afspraken. Onderhavige Locatie is in het woonconvenant benoemd als locatie om bindende realisatie-afspraken te maken met Alwel passend binnen de woningbouwprogrammering. Het woonconvenant is aangegaan tussen de twee in Roosendaal actieve woningbouwcorporaties, de HuurdersAdvies-Raad Roosendaal en de gemeente Roosendaal;
- de Nationale Prestatieafspraken legt een duidelijk taakstelling weg voor de realisatie van middenhuur woningen door de corporaties. en Alwel wenst daar invulling aan te geven;
- de gemeente acht het wenselijk dat er een betere differentiatie komt in nieuwbouwwijken zoals dit ook is opgenomen in het Woonconvenant;
- de gemeente wenst doorstroming te bewerkstelligen van sociale huurwoningen van Alwel naar midden- huur of goedkope koop. De koopgarant en midden-huur woningen bieden een goede mogelijkheid een wooncarrière te maken van de sociale huur naar de koopsector en de wenselijke differentiatie in de bestaande wijken te bevorderen;
- de situatie op de woningmarkt vraagt om een snelle realisatie van betaalbare (sociale) huurwoningen en de belangen van de gemeente om dit met een ervaren partner te realiseren zijn groot;
- het deel aan vrije sector koopwoningen nodig is ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het gehele integrale plan en daarnaast de mix van woningbouwtypen wordt voorgestaan in het gemeentelijke woningbouwbeleid, waaronder de afspraken in het woonconvenant;
- de commerciële /maatschappelijke vierkante meters in de plint van de 7 voorziene gebouwen worden geïntegreerd;

- er is sprake van een integrale ontwikkeling, waarbij er een verwevenheid is van de woningbouw categorieën in het stedenbouwkundige ontwerp. Onderhavige Locatie vraagt om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling (een en ander als in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Spoor C vastgelegd), integraliteit van de planontwikkeling wordt door de gemeente als randvoorwaarde gezien om de beoogde hoogwaardige kwaliteit te realiseren. Gezien de integraliteit van de ontwikkeling is het wenselijk om met één partij samen te werken;

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria (het zijn van preferente partner met een wettelijke taak, de jarenlange ervaring van Alwel, de afspraken met de lokale woningbouwcorporaties in het Woonconvenant, de nationale prestatieafspraken en de afspraken in het woonconvenant t.a.v. woningbouw in de middenhuur en de contractuele afspraken ten aanzien van de sociale huur, middenhuur en koopgarant woningen, de integraliteit van deze ontwikkeling en de gewenste kwalitatieve hoogwaardige ontwikkeling ter plaatse) slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de anterieure- en koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende leveringen van de bouwgronden. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk binnen 20 dagen na publicatie in het Gemeenteblad een kort geding te starten tegen de Gemeente Roosendaal. Bij gebreke waarvan het recht vervalt om 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 en/of prijsgeeft. Indien van het recht voornoemd geen gebruik wordt gemaakt wordt dit tevens beschouwd als een bevestiging als bedoeld in artikel 3:55 BW waardoor de mogelijkheid om een beroep te doen op een vernietigingsgrond vervalt. De gemeente Roosendaal en Alwel 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. De gemeente publiceert dit voornemen in het Gemeenteblad. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arresten van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2021:1778 en ECLI:NL:HR2024:1661).

Roosendaal, 27 mei 2025