

Voorgenomen verkoop bouwgrond Bollemeer II – Galder

De gemeente Alphen-Chaam is voornemens om binnen de woningbouwlocatie “Bollemeer fase 2 - Galder” bouwgrond voor de realisatie van 2 grondgebonden woningen (een tweekapper) te verkopen aan de rechthebbenden van een bouwclaim. Het perceel bouwgrond met een oppervlakte van circa 650 m² is gelegen in het bestemmingsplan “Bollemeer fase 2 - Galder” en maakt deel uit van het kadastrale perceel gemeente Chaam, sectie H, nummer 728. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en staat op deze percelen woningbouw toe.

De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de afspraken in de op 22 februari 2022 gesloten “Koopovereenkomst uitbreidingsgronden Bollemeer fase 2 – Galder, op basis waarvan de gemeente de gronden voor deze locatie heeft verworven met daarbij de afspraak dat de verkoper een recht tot koop op de genoemde bouwclaim krijgt (een bouwclaim). De verkoper heeft dit recht overgedragen aan zijn kinderen. Vervolgens is de planontwikkeling verder uitgewerkt en wordt thans voldaan aan de voorwaarden om de bouwclaim in te willigen. Hiervoor zijn nadere afspraken gemaakt in een aanvullende overeenkomst. Daarbij kan gemotiveerd worden aangegeven dat deze koper als enige serieuze gegadigde valt aan te merken om dit perceel bouwgrond van gemeente aan te kopen.

Koper is enige serieuze gegadigde

De gemeente heeft de volgende redenen om deze koper als enige serieuze gegadigde aan te merken om dit perceel bouwgrond van de gemeente aan te kopen:

1. Bouwclaim als uitzonderingsgeval

Een bouwclaim, in de “Koopovereenkomst uitbreidingsgronden Bollemeer fase 2 – Galder” uitgewerkt als een recht tot koop, is in de vaste jurisprudentie een geaccepteerd uitzonderingsgeval om geen selectieprocedure te hoeven doorlopen bij de voorgenomen verkoop van grond. In het kader van de verwerving van de uitbreidingsgronden Bollemeer fase 2 – Galder is een recht tot koop verleend binnen dezelfde woningbouwlocatie.

2. Contractpositie

De verkoper van de uitbreidingsgronden Bollemeer fase 2 – Galder is toegestaan om het recht tot koop over te dragen aan zijn kinderen en dit is ook gebeurd. Die zijn daarmee als koper de enige partij die de bouwclaim kan uitoefenen, welke de gemeente moet inwilligen.

3. Woningbouw op korte termijn

De gemeente wil dat de woonfunctie op zo kort mogelijke termijn wordt gerealiseerd nadat het plangebied bouwrijp is gemaakt. De koper heeft zijn bouwplan reeds in ontwikkeling en kan daardoor snel realiseren in afstemming met de realisatie van de andere woningen in het plangebied en aansluitend het woonrijp maken van het plangebied. 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.

4. Gewekte verwachtingen

In de op 22 februari 2022 gesloten koopovereenkomst wordt deze voorgenomen grondverkoop al uitgesproken. 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 koper, dat er 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. Arjan Wierkcx, 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.