

Publicatie voornemen tot aangaan koopovereenkomst in anterieure overeenkomst

Datum publicatie: 10 oktober 2025

Object informatie

De betreffende gronden, gezamenlijk te noemen: 'de Onroerende Zaak':

1. ongeveer 1.686 m² van het perceel Heerhugowaard, sectie O, nummer 6399, nabij winkelcentrum Middenwaard;
2. ongeveer 588 m² van het perceel Heerhugowaard, sectie O, nummer 6399, nabij winkelcentrum Middenwaard;

Aangaan anterieure overeenkomst met grondverkoop.

De gemeente Dijk en Waard ('de Gemeente') is voornemens de Onroerende Zaak te verkopen aan Bellevue Wonen B.V. en Bot Bouw B.V., gezamenlijk te noemen 'de Koper', waardoor de Koper een bouwplan van circa 160 woningen kan realiseren. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarvin de verkoop van de Onroerende Zaak een onderdeel is, verder te noemen 'de Overeenkomst'.

Koper is de enige serieuze gegadigde

Nabij het winkelcentrum Middenwaard bevinden zich thans op de locaties Middenweg 49, 49a en 51 eerstelijns en paramedische zorgverleners in verschillende gebouwen, waaronder een tandartsenpraktijk, twee huisartsenpraktijken, een praktijk voor fysiotherapie en een apotheek, hierna gezamenlijk te noemen 'de Locatie'. De gebouwen waarin deze zorgverleners zijn gevestigd zijn aan vervanging toe, hetgeen heeft geleid tot het ontwikkelen van een bouwplan voor vervangende nieuwbouw voor de zorgverleners op een nieuwe locatie naast het Huygens college. Voor deze voorgenomen grondverkoop vond al publicatie plaats in het gemeenteblad (nr 325991 op 25 juli 2025).

De vrijkomende percelen op de Locatie zijn verkocht aan Koper, die voornemens is daarop woningbouw te realiseren (verder: het Project). Koper en de Gemeente sluiten voor het Project de Overeenkomst, waarin tevens grondtransacties over en weer worden geregeld. De Gemeente is van oordeel dat de Koper op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de verkoop in aanmerking komt. De Gemeente heeft de volgende criteria gehanteerd, waarbij geldt dat aan de Gemeente een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt:

1. Gelet op het maatschappelijk belang om in het Stadshart een medisch centrum te realiseren dat voldoet aan de daaraan in de huidige tijd te stellen eisen, heeft de Gemeente besloten haar medewerking te verlenen aan integrale herontwikkeling van het gebied, bestaande uit enerzijds de realisatie van een nieuw medisch centrum en anderzijds het woningbouwprogramma op de Locatie. Deze ontwikkelingen zijn met elkaar verbonden en van elkaar afhankelijk;
2. De Onroerende Zaak is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling. Dit is ook door de gemeente als voorwaarde gesteld om er voor te zorgen dat hele Locatie in één keer wordt herontwikkeld. De Locatie waarop het woningbouwprogramma beoogd is en waar de Overeenkomst betrekking op heeft, beslaat circa 7.418 m². Koper heeft de huidige percelen van de zorgverleners op de Locatie aangekocht danwel heeft daarop een onherroepelijk recht op levering. De tussen deze percelen gelegen gronden, die samen de Onroerende Zaak vormen, zijn gelet op hun ondergeschikte omvang en ligging midden in de Locatie niet zelfstandig tot ontwikkeling te brengen. Er is dan ook geen andere partij denkbaar die de gronden tot integrale ontwikkeling kan brengen met de Locatie, dan Koper;
3. De Gemeente stelt als voorwaarde dat de Locatie wordt ontwikkeld tot woningbouw. Er worden circa 160 woningen toegevoegd aan de kern Heerhugowaard, waaronder 48 sociale huurwoningen, passend binnen de Woonvisie Dijk en Waard 2024 – 2029. Koper dient volgens de Overeenkomst deze woningen te realiseren;
4. Ter uitvoering van het voornemen zoals hiervoor bedoeld hebben de Gemeente en Koper reeds in 2021 intentieovereenkomsten met elkaar gesloten, om de haalbaarheid van het Project te onderzoeken en het Project verder uit te werken. Het sluiten van de Overeenkomst is een logisch vervolg op de intentieovereenkomsten;

5. Koper heeft aantoonbaar veel ervaring met woningbouwontwikkeling en is aantoonbaar in staat overeenkomstig de door de Gemeente gewenste planning het Project te realiseren;
6. Koper is bereid en in staat de marktconforme koopsom van de Onroerende Zaak aan de Gemeente te voldoen;
7. De huidige locaties van de zorgverleners zijn aan vervanging toe. Door de realisatie van een nieuw medisch centrum en woningbouw, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het Stadshart'.

Niet eens met voorgenomen verkoop?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop, dan dient u dit uiterlijk voor 31 oktober 2025 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan voorgenomenverkopen@dijkenwaard.nl, onder vermelding van 'Reactie op voornemen gronduitgifte woningbouwprogramma Mid-denwaard'. Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, staat het de Gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen 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 Koper 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.

Reden publicatie

De gemeente publiceert dit voornemen op dijkenwaard.nl/voorgenomenverkoop en op www.overheid.nl. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).