

Voorgenomen inbreng in grondruil perceel grond gelegen tussen de Oude Provincialeweg, de Laan der Continenten en de Rijksweg A7 ("Neckerhout") te Purmerend

De gemeente Purmerend (hierna: "de Gemeente") is voornemens om een perceel grond gelegen tussen de Oude Provincialeweg, de Laan der Continenten en de Rijksweg A7 te Purmerend, ook bekend als "Neckerhout", kadastraal bekend gemeente Purmerend sectie E nummers **4216** en **4215 gedeeltelijk**, alsmede gemeente Purmerend sectie K nummer **82 gedeeltelijk**, samen ongeveer groot 25.515 m², hierna ook te noemen: het Perceel, in eigendom over te dragen aan Hotel van der Valk Purmerend B.V. Die overdracht vindt plaats in het kader van een grondruil, die zal worden vastgelegd in een nader te sluiten koop-/ruilovereenkomst.

Hotel van der Valk Purmerend B.V., statutair gevestigd te Zuidoostbeemster, kantoorhoudende te (1461 DN) Zuidoostbeemster, Purmerenderweg 232, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37086154 (hierna: "Van der Valk"), draagt in deze ruil haar eigendom van casu quo gerechtigdheid tot het hotelpand met opstallen aan de Purmerenderweg 232 te Zuidoostbeemster over, hierna ook te noemen "Huidige Hotellocatie", dat thans wordt geëxploiteerd ten behoeve van haar bedrijfsuitvoering.

Enige serieuze gegadigde

Uit de hieronder te beschrijven criteria, op grond van welke de Gemeente voornemens is de koop-/ruilovereenkomst met Van der Valk aan te gaan, volgt dat Van der Valk de enige serieuze gegadigde is om het Perceel van de Gemeente te verwerven. Die omstandigheid rechtvaardigt dat de Gemeente het Perceel onderhands uitgeeft, zo volgt uit de Didam-arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, r.o. 3.1.6) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.5.2).

Criteria

De Gemeente heeft haar voornemen tot de hierboven beschreven uitgifte aan Van der Valk gebaseerd op de volgende criteria, die objectief, redelijk en toetsbaar zijn.

1. De Gemeente wenst de Huidige Hotellocatie te verwerven, welke wens voortvloeit uit elk van de omstandigheden omschreven onder 1.1 resp. 1.2 voor zich en uit beide tezamen.
 - 1.1. De Gemeente heeft in het kader van de "Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster 2020 – 2040 DIT IS ZUIDOOSTBEEMSTER", zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 juni 2020, de hotellocatie aangewezen als kansrijke locatie voor een toekomstige ontwikkeling voor woningbouw voor senioren en starters in combinatie met een steunpunt gezondheidszorg.
 - 1.2. De Gemeente dient binnen de regio Zaanstreek Waterland in de opvang van Oekraïense ontheemden te voorzien en de Huidige Hotellocatie kan op korte termijn geschikt zijn als opvangplek.
 - 1.3. Ten overvloede merkt de Gemeente op dat, hoewel dat op zichzelf niet doorslaggevend is, de Huidige Hotellocatie de enige locatie is waarmee de doelstellingen onder 1.1 en 1.2 hierboven kunnen worden bereikt. Geen andere partij dan Van der Valk beschikt over een gelijke of vergelijkbare positie, waarmee de beleidsdoelstelling uit voornoemde Dorpsontwikkelingsvisie op de lange termijn en de opvang van Oekraïense ontheemden op de kortere termijn kunnen worden bereikt.
2. Van der Valk is bereid en in staat om de Huidige Hotellocatie in te brengen in de grondruil onder voorwaarde dat een hotelexploitatie kan worden voortgezet op het Perceel. Die voorwaarde brengt reeds mee dat de Gemeente het Perceel wenst in te zetten ten behoeve van de verwerving van de Huidige Hotellocatie.
 - 2.1. Ten overvloede voegt de Gemeente daaraan toe dat zij meent dat die voorwaarde ook redelijk is. Van der Valk streeft daarmee namelijk het doel na om haar onderneming binnen de gemeente Purmerend voor te zetten en dat doel is in overeenstemming met het beleid en de wensen van de Gemeente ten aanzien van de activiteiten op het Perceel (zie ook onder 3).
 - 2.2. Zonder de medewerking van Van der Valk kan de Gemeente de Huidige Hotellocatie niet verwerven, althans niet zonder inzet van instrumenten – zoals onteigening – die dwang en/of kosten en/of vertraging meebrengen.

De criteria onder 1 en 2 hierboven legitimeren tezamen de onderhandse uitgifte aan Van der Valk. De Gemeente voegt daar nog het volgende aan toe.

3. Met de door Van der Valk voorgenomen hotelexploitatie op het Perceel wordt voldaan aan het beleidsdoel van de Gemeente om invulling te geven aan het ontwikkelen van een toeristisch programma conform de "Visie Recreatie & Toerisme 2024 Purmerend" vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2024. Een doel uit deze visie is de verbetering van de kwaliteit van recreatie en toerisme in Purmerend met als uiteindelijk resultaat een toename van de bezoekersaantallen. Het Perceel is aangemerkt als sleutellocatie voor het ontwikkelen van een toeristisch programma en het realiseren van recreatieve routes.

Opschortende termijn, vervaltermijn, rechtsbescherming in kort geding en in één instantie

De Gemeente zal niet eerder dan na verloop van twintig (20) kalenderdagen na publicatiedatum overgaan tot het definitief sluiten van de koop-/ruilovereenkomst. Partijen die zich met dit voornemen niet kunnen verenigen, dienen binnen deze periode een kort geding aanhangig te maken tegen de Gemeente.

De bovengenoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen is een vervaltermijn: indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt en een afschrift van een betekende dagvaarding is gemaald aan grondzaken@purmerend.nl, vervalt de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de koop-/ruilovereenkomst respectievelijk tegen de gevolgen daarvan (waaronder de levering van het Perceel aan Van der Valk) en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren.

Na een uitspraak in eerste aanleg in een kort geding is de Gemeente gerechtigd om over te gaan tot definitieve contractering respectievelijk levering, tenzij de uitspraak zich daartegen verzet, ook als de partij die het kort geding aanhangig heeft gemaakt niet in de uitspraak berust en/of daartegen rechtsmiddelen richt.

Heeft u vragen over deze verkoop? Neem dan contact op per e-mail: grondzaken@purmerend.nl. Het stellen van vragen schort de voornoemde termijn van twintig (20) dagen niet op.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661) .