

## Nummer 32

<b>datum raadsvergadering</b>	: 30 mei 2024
<b>onderwerp</b>	: Plan van aanpak perceel Holendrechteweg (tussen Holendrechteweg 12/Watergang)
<b>portefeuillehouder</b>	: Wethouder dhr. Frequin
<b>datum raadsvoorstel</b>	: 9 april 2024

### Samenvatting

Het college stelt de raad voor om het perceel, gelegen tussen Holendrechteweg 12 en De Watergang te Ouderkerk aan de Amstel, gedeeltelijk kadastraal bekend gemeente Ouder-Amstel sectie D nummer 2664, te benutten voor de bouw van twee grondgebonden woningen. Dit perceel is in eigendom van de gemeente. De gemeente bouwt zelf geen woningen, daarom wordt voorgesteld dit perceel te verkopen. Na het nemen van dit raadsbesluit wordt de verkoop verder voorbereid door het college conform het Didam arrest en de uitspraak van de Rechtbank. De gemeente zal dus een tender uitschrijven.

### Wat is de juridische grondslag?

De wens is om tot de bouw van twee woningen te komen op het perceel aan de Holendrechteweg. Om tot woningbouw te kunnen komen is het nodig dit perceel te verkopen en de bestemming te wijzigen. Conform de aangenomen motie 'grondverkoop' tijdens de raadsvergadering van 13 december 2022 is verkoop van gronden boven de 10 m<sup>2</sup> de bevoegdheid van de raad. De bestemming voor wonen vergt een planologische procedure. Ook deze besluitvorming is in later stadium aan de raad.

### Wat is de voorgeschiedenis?

De gemeenteraad heeft de woningbouw en verkoop van het onbebouwde perceel ('grasland'), gelegen tussen Holendrechteweg 12 en De Watergang te Ouderkerk aan de Amstel, eerder opgenomen in de begroting 2020. Het perceel is grotendeels in eigendom van de gemeente.

#### Eigendomssituatie

Zie bijlage 1:

- De gemeente heeft het perceel c, kadastraal bekend sectie D nummer 2664 in eigendom;
- Perceel c grenst aan perceel sub a, kadastraal bekend sectie D nummer 2559. Perceel sub a grenst aan de Holendrechteweg. Perceel sub a is in particulier eigendom;
- Perceel sub b, kadastraal bekend sectie D nummer 2558, grenzend aan de Bullewijk is eveneens in eigendom van dezelfde bovengenoemde particulier.

In het verleden heeft deze particulier de percelen sub a en sub b gekocht van het Waterschap.

#### Ruilconstructie

In 2022 is een ruilconstructie ten aanzien van de percelen voorgenomen. Deze ruilconstructie beoogde dat de helft van het perceel verkocht zou worden van de gemeente aan de bovengenoemde particulier, zodat de particulier de helft van zijn perceel aan de gemeente zou verkopen en de gemeente de helft van het gehele 'grasland' in de markt kon zetten zodat een ieder kans maakte op de helft van het 'grasland', aangezien de ontsluiting dan op dat gedeelte van het perceel geen probleem zou zijn. Het voornemen tot deze ruilconstructie is gepubliceerd en direct omwonenden hebben tegen dit voornemen een kort geding ingesteld.

De rechter heeft geoordeeld dat de ruilconstructie geen doorgang mocht vinden, aangezien de gemeente gelet op het Didam-arrest een openbare selectie procedure had moeten doorlopen. De rechter heeft geoordeeld dat een zijwaartse ontsluiting (via het

perceel Holendrechteweg 12) ook een optie zou zijn en dan zijn er meer gegadigden dan alleen de eigenaar van de strook grond, grenzend aan de Holendrechteweg (kadastraal perceel sectie D nummer 2559). De gemeente zou onvoldoende hebben gemotiveerd dat een zijwaartse ontsluiting niet tot de mogelijkheden behoort.

#### Wet voorkeursrecht

Tot slot heeft de gemeenteraad in juni 2023 besloten een Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen op het perceel sub a dat niet in eigendom is van de gemeente. Indien de eigenaar van perceel sub a voornemens is om het perceel te koop aan te bieden, dan is de eigenaar verplicht deze eerst aan te bieden aan de gemeente. Dit voorkeursrecht vervalt drie jaar na dagtekening van het genomen besluit, tenzij binnen drie jaar een onherroepelijk omgevingsplan wordt vastgesteld.

#### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Er moet voldaan worden aan bovengenoemde uitspraak van de rechter en daarmee aan het Didam-arrest door een openbare selectieprocedure te voeren. Het doel van deze procedure is de verkoop van het perceel ten behoeve van de bouw van twee woningen. Conform de aangenomen motie 'grondverkoop' tijdens de raadsvergadering van 13 december 2022 moeten grondverkopen vanaf 10 m<sup>2</sup> aan de raad worden voorgelegd. Het is alleen zinvol het tenderproces te starten als de raad instemt met verkoop voor woningbouw.

#### **Wat gaan we doen?**

De huidige bestemming van het perceel is 'groen'. De wens is om maximaal twee grondgebonden woningen mogelijk te maken op het indicatieve plangebied (zie bijlage 2 'indicatief plangebied').

Het gedeelte van het perceel, kadastraal bekend sectie D nummer 2664 dat in eigendom is van de gemeente wordt middels een openbare selectieprocedure te koop aangeboden.

#### **Wat is het maatschappelijke effect?**

Het mogelijk maken van de bouw van twee woningen.

#### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

##### Woningbouw

Het perceel benutten voor twee grondgebonden woningen sluit aan bij de lintbebouwing aan de Holendrechteweg. Het bebouwingslint bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het perceel biedt ruimte voor maximaal twee grondgebonden woningen.

##### Tender

Om te voldoen aan het Didam-arrest en aan de eerdere uitspraak van de rechter moet een openbare selectieprocedure gevolgd worden. Een openbare selectieprocedure houdt in dat een ieder de mogelijkheid krijgt om te bieden op het perceel. Er moeten gunningcriteria (bijv. prijs/kwaliteit verhouding) worden opgesteld op basis waarvan de beste gegadigde gekozen kan gaan worden. Vervolgens kan de openbare selectieprocedure in gang worden gezet.

#### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

Een tenderbureau dat de ervaring heeft in het uitzetten en doorlopen van openbare selectieprocedures, zodat de gemeente hierin wordt begeleid. Voor het mogelijk maken van twee woningen zijn een onherroepelijk omgevingsplan en omgevingsvergunning nodig.

#### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Er zijn gesprekken geweest met de direct omwonenden en de eigenaar van de aangrenzende groenstrook. De openbare selectieprocedure zal kenbaar worden gemaakt

via een daarvoor aangewezen website, zodat een ieder daarvan kennis kan nemen en gegadigden kunnen inschrijven. De direct omwonenden en de eigenaar van de aangrenzende groenstrook worden hierover geïnformeerd als het zover is.

### **Wat is het vervolg?**

De tender wordt gehouden onder het voorbehoud dat de raad te zijner tijd instemt met de verkoop conform de uitkomst van de tender. Als te zijner tijd een potentiële koper is geselecteerd, dan is er een omgevingsplanprocedure nodig om een woonbestemming te realiseren. Hiertoe volgt een afzonderlijk raadsvoorstel waarin dan tevens formeel de grondverkoop kan worden geaccordeerd.

### **Hoe monitoren en evalueren we?**

N.v.t.