

Perceel 1

Casus

De Capelse gemeenteraad een gebiedspaspoort voor het Blinkertgebied vastgesteld. In het gebiedspaspoort staan regels en uitgangspunten voor een gebiedsontwikkeling die hier plaats moet vinden op de gronden van het voormalige zwembad. Het beoogde woningbouwprogramma is circa 180 woningen: 45 sociaal, 45 middelduur en 90 vrije sector koop. In 2016 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, gebiedspaspoorten aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit beleid wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet anders.

Het gebiedspaspoort vormde de basis voor de aanbesteding om de gemeentelijke gronden in dit gebied te ontwikkelen. Verschillende ontwikkelaars hebben een ontwerp ingediend, het ontwerp met de beste prijs kwaliteitsverhouding kreeg de klus gegund.

De geselecteerde ontwikkelaar heeft haar aanbestedingsontwerp nader uitgewerkt en kon in de zomer 2022 de vrije sector woningen in de verkoop zetten. Vervolgens heeft de ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor bouwen en planologische strijdigheid ingediend. Contractueel is afgesteld dat de ontwikkelaar zou starten met bouwen als (onder meer) 70% van de koopwoningen verkocht zijn, maar vanwege sterk veranderde marktomstandigheden leek het niet te lukken om de woningen verkocht te krijgen. De ontwikkelaar heeft het college verzocht een groot deel van de beoogde koopwoningen aan een investeerder te mogen verkopen die deze als dure huurwoningen op de markt zet. De ontwikkelaar is bang dat de investeerder afhaakt als hier niet op korte termijn duidelijkheid over komt.

Het college wil in principe medewerking verlenen aan de programmatische wijziging. Zij heeft inmiddels de ontwerpvergunning al ter inzage gelegd.

Vraag 1: Hoe kan volgens u juridisch gezien het best invulling gegeven worden aan wens om de programmatische wijziging mogelijk te maken?

Toen het gebiedspaspoort werd opgesteld was het idee om ook een parkeerplaats die in eigendom is van een, in het gebied gelegen, sportschool te betrekken bij de planvorming. De onderhandelingen die voorafgaand aan de aanbesteding hierover gevoerd zijn met de sportschool liepen echter spaak waardoor deze ontwikkeling buiten de aanbesteding is gehouden. Wel is in de aanbestedingsdocumenten aangegeven dat de te selecteren ontwikkelaar (na onafhankelijke taxatie) het eerste recht op koop krijgt van een andere naastgelegen gemeentelijke parkeerplaats, die vervolgens met de sportschool geruild kan worden met de parkeerplaats van de sportschool waarop dan vervolgens 18 extra woningen gerealiseerd mogen worden¹.

De geselecteerde ontwikkelaar wil graag gebruik maken van de mogelijkheid van koop van de parkeerplaats maar heeft ook met een stichtingskostenberekening aangetoond dat de realisatie van 18 woningen niet tot een financieel haalbaar plan leidt. Zij willen een gebouw met 50 woningen realiseren. Het college staat hier in principe positief tegenover. Uit de stichtingskostenberekening blijkt echter ook dat de sportschool veel meer geld voor haar parkeerplaats zou krijgen dan de gemeente voor de gemeentelijke parkeerplaats. De gedachte hierachter is dat op de parkeerplaats van de sportschool een nieuw appartementencomplex komt (dus dure grond) en de gemeentelijke

¹ Het gebiedspaspoort gaat uit van circa 180 woningen, In de aanbesteding werd om de realisatie van exact 180 woningen gevraagd. We rekenen een marge van 10% van het totaal aantal woningen om binnen de 'circa' kaders van het gebiedspaspoort te blijven.

parkeerplaats zijn functie behoudt. Het college vindt dat alle grond even veel waard moet zijn, omdat alle grond nodig is voor deze ontwikkeling. De kans dat de sportschool dan afhaakt en de ontwikkeling daarmee niet doorgaat is echter groot.

Vraag 2a: is dit aanbestedingsrechtelijk toegestaan de gemeentelijk parkeerplaats te verkopen aan de ontwikkelaar als deze zich niet aan het maximum van 18 woningen houdt?

Vraag 2b: stel dat het aanbestedingsrechtelijk toegestaan is, is dit dan vanuit het Didamarrest wel mogelijk?

Vraag 2c: is het toegestaan om tevreden te zijn met een lagere prijs voor de gemeentelijke parkeerplaats, of is er dan sprake van staatssteun?