

Aan de raad

Kopie aan:

uw brief van:
11 november 2024

ons kenmerk:

bijlage(n):

datum:
11 november 2024

Onderwerp:

Ontwikkeling locaties Heerenveen Noordoost en Noordplot

Beste raad,

In het gebied rond de A32 wordt de komende jaren een groot aandeel van de woningopgave gerealiseerd. De Gebiedsvisie A32, die naar verwachting in februari 2025 aan de raad wordt voorgelegd, biedt de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van verschillende woningbouwlocaties.

Van Wijnen ontwikkelt Heerenveen Noordoost en Noordplot

De twee grootste ontwikkellocaties binnen de A32 zone, namelijk Heerenveen Noordoost en Noordplot, gaan wij samen met Van Wijnen ontwikkelen. We hebben een onafhankelijk adviesorgaan gevraagd een juridisch oordeel te geven over de toewijzing van de ontwikkellocaties aan Van Wijnen. Het advies geeft een heldere conclusie: de toewijzing is juridisch correct. Na de vaststelling van de Gebiedsvisie A32 kan de ontwikkeling van de locaties daarmee voortvarend worden opgepakt.

De gunning van de ontwikkellocaties komt voort uit een afspraak tussen gemeente en Van Wijnen in 2019. Van Wijnen heeft destijds besloten een grote woningfabriek in Heerenveen te realiseren. Dit levert een bijdrage aan de werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie op het gebied van techniek in de bouw binnen het grondgebied van de gemeente. De gemeente ondervindt daar direct en indirect positieve gevolgen van. Met de komst van de fabriek in Heerenveen, heeft de gemeente in 2019 de ontwikkeling van deze locaties aan Van Wijnen toegezegd.

Didam-arrest: betekenis samenwerking met Van Wijnen?

Eind 2021 deed de Hoge raad een uitspraak over de manier waarop de overheid partijen moet selecteren bij de verkoop van grond, beter bekend als het Didam-arrest. Dit arrest stelt dat de overheid het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen en op basis daarvan mededingingsruimte moet bieden aan geïnteresseerde marktpartijen.

Deze uitspraak is aanleiding geweest tot het inwinnen van juridisch advies over de voorgenomen samenwerking met Van Wijnen. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling met Van Wijnen twee keer gepubliceerd met als doel te toetsen of er ook belangstelling van andere partijen in de markt is om deze ontwikkelingen op zich te nemen. Op basis van de ontvangen marktreacties en de juridische adviezen is in februari 2023 in eerste instantie

door uw college besloten de voorgenomen samenwerking met Van Wijnen te beëindigen en een selectieprocedure te starten.

Dit heeft geleid tot een overleg met Van Wijnen over de uitvoering van het collegebesluit, met de centrale vraag hoe het gelijk bedienen van de markt zich verhoudt tot de eerder gemaakte afspraken met Van Wijnen. In de wetenschap dat er nog weinig jurisprudentie is en de uitleg van de uitspraak van de Hoge Raad nog niet volledig vaststaat.

Om uit deze spagaat te komen, heeft het college in overleg met Van Wijnen een Bindend Advies laten opstellen. Het Bindend Advies biedt een onafhankelijk juridisch oordeel over de juistheid van het gemeentelijk besluit. Het geeft ons houvast om richting Van Wijnen en de overige marktpartijen aan te tonen dat we zorgvuldig handelen.

Het Bindend Advies geeft duidelijk aan dat de gemeente de ontwikkellocaties door Van Wijnen mag laten ontwikkelen. Een openbare marktprocedure is niet nodig. Met deze uitspraak in de hand, continueert het college haar eerder gemaakte afspraken uit 2019. Zoals aangegeven verwachten wij begin volgend jaar de gebiedsvisie A32 aan u aan te bieden ter vaststelling, waarna samen met Van Wijnen gewerkt wordt aan de invulling van deze woningbouwlocaties. Ter voorbereiding daarop worden afspraken met Van Wijnen gemaakt over de toekomstige samenwerking. Van Wijnen is daarmee ook op de hoogte van de ontwikkelingen die mogelijk gaan spelen in dat gebied.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Corina Neelis door te bellen naar 14 05 13.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

J. van Leeuwestijn

M.A. Fokkens-Kelder