

Voorgenomen verkoop bouw kavels CPO De Ligt IV Alphen

De gemeente Alphen-Chaam is voornemens om 33 bouw kavels voor grondgebonden woningen te verkopen aan de leden van de vereniging CPO De Ligt IV Alphen ('CPO-vereniging'). De bouw kavels zijn gelegen in het bestemmingsplan "De Ligt IV Alphen" en gesitueerd aan de Beukenlaan en Weegbree te Alphen. Het betreft gedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Alphen en Riel, sectie M, nummer 1215, met een oppervlakte van in totaal circa 8.135 m². Het bestemmingsplan staat op dit perceel woningbouw toe. De gemeente heeft dit perceel in lijn met haar Woonvisie aangewezen voor de realisatie van woningbouw op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ('CPO').

De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de onderhandelingen die vanaf medio 2020 zijn gevoerd met de CPO-vereniging en hebben geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst op 3 november 2021. Vervolgens is de samenwerkingsovereenkomst uitgewerkt en is hierop door het college van burgemeester en wethouders op 22 februari 2022 een besluit genomen en wordt deze thans gepubliceerd. De samenwerkingsovereenkomst geeft uitvoering aan de realisatie van het bestemmingsplan. Op grond van de samenwerkingsovereenkomst beschikt de CPO-vereniging over een koopoptie, die eenzijdig kan worden afgeroepen.

Koper is enige serieuze gegadigde

De gemeente heeft de volgende redenen om de CPO-vereniging als enige serieuze gegadigde aan te merken om dit perceel van gemeente aan te kopen:

1. Belang integrale gebiedsontwikkeling

Het perceel voor de CPO-vereniging maakt deel uit van een grotere uitleglocatie voor de realisatie van in totaal 80 grondgebonden woningen binnen een divers woonprogramma en verschillende prijscategorieën. De gemeente heeft voor deze uitleglocatie bepaald dat een substantieel deel hiervan wordt gerealiseerd op basis van CPO. In 2020 heeft de CPO-vereniging zich als eerste gemeld om op deze locatie woningen te mogen ontwikkelen voor zowel starters, doorstromers als ouderen. De door de CPO-vereniging voorgestelde verkaveling voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen om tot een gedragen integrale gebiedsontwikkeling te komen door alle stake-holders.

2. Belang collectief particulier opdrachtgeverschap

De gemeente ziet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap nog steeds als een belangrijke aanvulling op het realiseren van woningen binnen de gemeente, voor de eigen inwoners, in aanvulling op projectmatige of individuele kavelverkoop. De vereniging CPO De Ligt IV Alphen is opgericht met als doel in binnen de uitleglocatie CPO mogelijk te maken.

3. Woningbouw op korte termijn

De gemeente wil dat de woonbestemming op korte termijn wordt gerealiseerd en stelt als voorwaarde voor de verkoop van het perceel dat uiterlijk 30 september 2022 een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Vervolgens dient nog in 2022 doch uiterlijk in het eerste kwartaal van 2023 te worden gestart met de bouw van alle woningen. Een openbare grondverkoop in dit stadium van de planontwikkeling levert vertraging in de realisatie van het gehele plan op en wordt daarom niet zinvol geacht.

Een grondverkoop zou alleen mogelijk zijn aan een andere CPO-groep. CPO-groepen worden doorgaans opgericht met als doel om een specifieke locatie te verwerven door particulieren die ook de specifieke wens hebben om binnen die specifieke locatie een kavel aan te kopen en een woning te laten bouwen. De oprichting en organisatie van een CPO-groep neemt veel tijd in beslag. Het wachten hierop zou tot ongewenste vertragingen leiden. Bovendien hebben de leden van de onderhavige CPO-vereniging reeds de nodige kosten gemaakt en tijd in het gehele traject gestoken met als doel om in gezamenlijkheid tot afspraken te komen met de gemeente. Het zou om die reden ook niet redelijk zijn om aan andere particulieren de kans te geven zich alsnog ook te gaan organiseren in een vereniging of een andere entiteit om het onderhavige perceel aan te kopen. Dit nog los van de vraag, of een dergelijk initiatief daadwerkelijk succesvol is.

4. Gewekte verwachtingen

Ambtelijk loopt sinds medio 2020 een onderhandelingstraject met de CPO-vereniging. Dit heeft geleid tot het aangaan van een intentie-overeenkomst op 3 november 2021, waarin de grondverkoop al wordt uitgesproken. Dit alles is voor de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021. De voorgenomen verkoop is dus eerder voorbereid dan deze uitspraak. Op basis hiervan meent het college van burgemeester en wethouders dat het niet juist is om de onderhandelingen af te breken en te kiezen voor een openbare verkoop. Er zijn immers verwachtingen gewekt richting de CPO-vereniging als koper dat met de gemeente daadwerkelijk een koopovereenkomst tot stand zou komen.

De gemeente concludeert dat de onderhavige verkoop plaatsvindt aan een koper die voldoet aan alle eisen en voorwaarden die de gemeente aan deze verkoop stelt.

Reageren

Tegen de voorgenomen verkoop kan geen zienswijze of bezwaar worden ingediend dan wel beroep worden ingesteld in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen verkoop en merkt u zichzelf aan als serieuze gegadigde dan dient u dat, binnen een termijn van 3 weken na publicatie van deze bekendmaking, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan ro-secretariaat@abg.nl t.a.v. Arjan Wierckx, projectleider van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

De termijn van 3 weken geldt als een vervaltermijn. Als binnen de opgegeven termijn geen gemotiveerd bericht is ontvangen, dan zal de gemeente uitvoering geven aan haar voornemen en de samenwerkings- en koopovereenkomst aangaan met vereniging CPO De Ligt IV Alphen. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde 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 vereniging CPO De Ligt IV Alphen 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.