

Bekendmaking voorgenomen grondverkoop aan Coöperatie CPO Den Gouden Hoek, Burgerbrug U.A.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen maken bekend dat zij het voornemen hebben om gemeentelijke gronden gelegen ten noordwesten van de Grote Sloot 6 te Burgerbrug, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie F, nrs. 1641 (gedeeltelijk) en 2376 (gedeeltelijk) één-op-één te verkopen aan Coöperatie CPO Den Gouden Hoek, Burgerbrug U.A.

Aanleiding

In Burgerbrug bestaat het voornemen om door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap 10 woningen te realiseren op de bovengenoemde gronden van de gemeente. Het initiatief voor de voorgenomen woningbouw komt voort uit bewoners van Burgerbrug die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) woningen willen realiseren in hun eigen dorp. CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners hebben een rechtspersoon, de Coöperatie CPO Den Gouden Hoek, Burgerbrug U.A (hierna: de Coöperatie), opgericht om hen in staat te stellen om in het projectontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden. Er is collectief een bouwplan gemaakt waarbij alle deelnemers voortdurend inzicht en inspraak hebben in de keuze van het bouwsysteem, de bouwmaterialen, het afwerkingsniveau en het kostenniveau. De toekomstige bewoners zijn zelf risicodragend projectontwikkelaar. De Coöperatie heeft verschillende locaties in Burgerbrug op het oog gehad en in overleg met de gemeente Schagen is gekozen voor de locatie nabij de volkstuinten aan Den Gouden Hoek, ten noordwesten van de Grote Sloot 6. De locatie ligt centraal in het dorp. De woningbouw kan hier goed ingepast worden binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. In het stedenbouwkundig plan zijn 10 woningen opgenomen. Het betreft 7 rijwoningen, bestaande uit twee bouwblokken, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld en er heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak.

Motivering grondverkoop

Burgemeester en wethouders zijn van mening dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de betreffende gronden. De gemeente acht de voorgenomen één-op-één verkoop aan de Coöperatie, zonder selectieprocedure, toelaatbaar om de volgende redenen:

1. de gemeente heeft als uitgangspunt dat deze gronden volledig ten goede moeten komen aan de ontwikkeling van een lokaal CPO-initiatief;
2. In de Omgevingsvisie gemeente Schagen is opgenomen dat de gemeente Schagen CPO- initiatieven wil stimuleren. De gemeente past CPO met voorrang toe om initiatieven van groepen met een lokale binding te faciliteren. Met deze grondverkoop aan de Coöperatie wordt invulling aan dit beleid gegeven;
3. Er bestaat voor zover bekend geen andere CPO-groep met een lokale binding met Burgerbrug.
4. De Coöperatie voldoet aan de wettelijke definitie van 'particulier opdrachtgeverschap' zoals opgenomen in artikel 1.1.1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening' en is in staat om de ontwikkeling op de te verkopen grond voor eigen rekening en risico te realiseren.
5. De Coöperatie wordt ondersteund door adviseurs met aantoonbare ervaring op het gebied van projectontwikkeling.
6. De betrokken partijen zijn sinds 2020 met elkaar in gesprek over de ontwikkeling van het betrokken gebied en hebben op 10 maart 2021 een intentieovereenkomst gesloten, die opgevolgd wordt door een realisatieovereenkomst, waarin is voorzien in de thans voorgenomen verkoop. De gemeente geeft met de voorgenomen verkoop uitvoering aan de intentieovereenkomst.
7. De betrokken gronden zijn getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. De Coöperatie betaalt een marktconforme prijs.
8. Eén van de ambities die in de Omgevingsvisie gemeente Schagen worden genoemd, is het zorgen voor voldoende woningaanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief. Het planvoornemen van de Coöperatie is in lijn met deze ambitie.
9. De voorbereiding en uitwerking van de plannen bevinden zich thans in een vergevorderd stadium. Het beëindigen van de samenwerking tussen de gemeente Schagen en de Coöperatie levert een direct risico op voor de realisatie van de ontwikkeling als geheel. Daarmee komt ook het belang van de volkshuisvesting in de knel en ontstaat op zijn minst vertraging in de realisatie van de in te vullen behoefte aan woningen. Dit is, zeker gelet op de huidige krapte op de woningmarkt, onwenselijk.

Reageren

Tegen de voorgenomen verkoop kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend c.q. ingesteld. Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen grondverkoop en merkt u zichzelf aan als een serieuze gegadigde voor de betrokken gronden (te weten: een partij die kwalificeert als een CPO-groep met lokale binding met Burgerbrug en die beschikt over de bovengenoemde potenties om het in hoofdlijnen geschetste project binnen afzienbare termijn zelfstandig in ontwikkeling, realisatie en exploitatie te nemen), dan dient u dat gemotiveerd en schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeente Schagen. De schriftelijke reactie moet worden gestuurd aan het college van burgemeester en wethouders van Schagen, t.a.v. Vastgoed en Grondzaken, Postbus 8, 1740 AA Schagen. Reageren per e-mail is ook mogelijk, via vastgoed@schagen.nl. De reactie moet binnen een termijn van 20 dagen na publicatie van deze bekendmaking zijn ingediend. Deze termijn merken wij aan als vervaltermijn. 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 de Coöperatie zouden immers onredelijk worden benadeeld, indien pas na deze termijn alsnog tegen het voornemen tot verkoop respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Informatie

Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met het taakveld Vastgoed via het algemene nummer van de gemeente: 0224-210 400.