

Voorgenomen verkoop bouwgrond in plan Bollemeer fase 2 - Galder aan CPO3 Galder

Aanleiding

De gemeente Alphen-Chaam (hierna: '**de gemeente**') is voornemens om een intentieovereenkomst te sluiten met vereniging CPO 3 Galder (hierna: '**de CPO groep**') die zal resulteren in de grondverkoop van twee percelen bouwrijpe grond, kadastraal bekend gemeente Chaam - sectie H - nummers 707 gedeeltelijk, en 728 gedeeltelijk, gelegen in plangebied "Bollemeer fase 2 - Galder", met een oppervlakte van circa 2.393 m² (hierna: '**de bouwgrond**'). Deze bouwgrond is bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 12 grondgebonden woningen, waarvan 6 levensloopbestendig. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Bollemeer fase 2 - Galder en heeft de bestemming "Woongebied". De gemeente geeft hiermee uitvoering aan haar voornemen om met de CPO groep een intentieovereenkomst te sluiten onder vastlegging van het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma en de CPO vereniging voorwaarden.

Naar het oordeel van de gemeente is de CPO groep de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de aankoop van de bouwgrond;

1. De CPO groep is immers de enige groep van geïnteresseerden starters die zich naar aanleiding van de publicatie tot aankoop van de bouwgrond in 2022, gemeld heeft bij de gemeente als gegadigde;
2. De CPO groep heeft vervolgens aangetoond dat zij voldoet aan de gehanteerde criteria, welke voortvloeien uit de gemeentelijke voorwaarden CPO Vereniging;
3. De CPO groep is bereid tot ontwikkeling en realisatie van 12 grondgebonden woningen, waarvan 6 levensloopbestendig.

Gewekte verwachtingen

Ambtelijk loopt sinds juli 2021 een traject met de CPO groep. Dit is voor de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021. Vervolgens zijn diverse gesprekken gevoerd over de aankoop van de bouwgrond. Hierdoor is vanuit de gemeente de verwachting gewekt dat de CPO groep tot de aankoop van de bouwgrond te komen. Mede op basis hiervan meent het college van burgemeester en wethouders dat het niet juist is om de positie van de CPO groep als eerste mogelijke gegadigde voor de aankoop van de bouwgrond te passeren.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur brengen volgens het college van burgemeester en wethouders ook met zich mee dat een betrouwbare overheid zich aan gewekte verwachtingen dient te houden, teneinde schending van het vertrouwensbeginsel te voorkomen. De gemeente concludeert daarom de CPO groep voldoet aan alle eisen en voorwaarden die de gemeente aan deze (voorgenomen) onderhandelingen en mogelijke verkoop stelt en daarom valt onder de uitzonderingsgronden voor het volgen van een openbare selectieprocedure.

Reageren

Tegen de voorgenomen verhuur 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 verhuur en merkt u zichzelf aan als serieuze gegadigde, dan dient u binnen 3 weken na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 3 weken schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het opsturen van de conceptdagvaarding aan RuimtelijkeOntwikkeling@abg.nl t.a.v. Arjan Wierckx, projectleider van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

De termijn van 3 weken geldt als een vervalt termijn. Als binnen de opgegeven termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan zal de gemeente uitvoering geven aan haar voornemen om in onderhandeling te treden met de huurder teneinde te komen tot een conveniërende huurovereenkomst. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding 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 huurder 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.
