

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 9 mei 2023

Onderwerp	CPO project Nieuwe Wetering Noord
Zaaknr.	7471
Datum	03-05-2023
Vorbereid door	Cluster Regie en Planvorming
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian
Financiële gevolgen/ dekking	De kosten worden gedekt uit de Grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord
Bijlage(n)	1. Nieuwe Wetering Noord Ruimtelijke randvoorwaarden 2. Appartementen definitief ontwerp 3. Situatie definitief 04-04-2023 4. Rijwoningen definitief ontwerp 5. Koopovereenkomst + verkooptekening
Openbaar	ja, met uitzondering van de bijlage koopovereenkomst/verkooptekening. Deze zijn openbaar indien de akte is gepasseerd.
Gemeenteraad	Nee
Beslispunten	1. Akkoord te gaan met het ingediende plan van CPO Vereniging De Kuil 2. Af te wijken van de ruimtelijke randvoorwaarden op het gebied van parkeren om hiermee te voldoen aan de parkeernorm. 3. De koopovereenkomst aan te gaan met de CPO Vereniging De Kuil. 4. Het voornemen tot verkoop te publiceren. Besluit burgemeester: 5. De portefeuillehouder te machtigen de koopovereenkomst te ondertekenen.
Samenvatting	In Nieuwe Wetering Noord moeten nog twee kavels ontwikkeld worden, kavel 2 en 5. Kavel 2 betreft het CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) project, waarvoor een reserveringsovereenkomst is gesloten. Het bestuur van de vereniging leverde een bebouwingsvoorstel aan en verzoekt over te gaan tot het tekenen van de koopovereenkomst. Daarnaast moet de gemeente het voornemen tot verkoop publiceren. Het college wordt geadviseerd het bebouwingsvoorstel goed te keuren en de koopovereenkomst te ondertekenen.

	conform advies	bespreken	opmerkingen
Astrid Heijstee-Bolt			
Dolf Kistemaker			
Nick van Egmond			
Yvonne Peters-Adrian			
Gerben van Duin			

Besluit d.d.

Inleiding

Op 21 december 2021 stemde het college in met het sluiten van een reserveringsovereenkomst met vereniging De Kuil. Vereniging De Kuil bestaat uit een aantal starters die op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een project willen realiseren. Het project bestaat uit 6 starterswoningen en 10 startersappartementen. De gemeente ontving een brief van het bestuur van de vereniging De Kuil, met daarin het verzoek aan het college het bebouwingsvoorstel voor de 16 woningen goed te keuren en de koopovereenkomst te ondertekenen.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van meer betaalbare woningen. Een van de manieren om dit te bereiken is door het faciliteren van Collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit is opgenomen in het college uitvoeringsprogramma.

Onderbouwing

1.1 Het Ingediende bebouwingsvoorstel door Vereniging De Kuil voldoet grotendeels aan de ruimtelijke randvoorwaarden uit de reserveringsovereenkomst.

In de ruimtelijke randvoorwaarden zijn een aantal uitgangspunten overgenomen uit het bestemmingsplan Nieuwe Wetering Noord. In deze voorwaarden zijn onder meer regels gesteld op het gebied van bebouwing, erfafscheidingen en parkeren (zie bijlage 1). Het project voldoet aan deze ruimtelijke randvoorwaarden met uitzondering van het parkeren. De bebouwingsgrenzen zijn opgeschoven ten opzichte van de eerste plannen. De stedenbouwkundig adviseur van de gemeente is hiermee akkoord. De bedoeling was dat de gemeente het parkeren zou realiseren aan de westzijde van het plan. Door regels van het Hoogheemraadschap is dit niet mogelijk gebleken. Het parkeren is nu gepland aan de Regenboogweg. Tot slot is de termijn voor het indienen van de bebouwingsvoorstellen niet gehaald.

2.1 Er is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren (conform parkeernormen) te realiseren aan de Regenboogweg.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat zij niet kan instemmen met parkeerplaatsen aan de westzijde van het bouwplan. Daarnaast is er uit de bewonersavond naar voren gekomen dat er sprake is van een bestaand tekort aan parkeerplaatsen. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanleggen van parkeerplaatsen. Door de gemeente is onderzocht of zij voldoende parkeerplaatsen kan realiseren, zodat de gemeente voldoet aan de parkeernorm en het bestaande tekort kan oplossen. Dit is mogelijk gebleken door het verleggen van de watergang. Het Hoogheemraadschap is ambtelijk akkoord met het verleggen van de watergang. De formele vergunning is ook aangevraagd. In de toekomst kunnen dan extra parkeerplaatsen aangelegd worden en tegenover het appartementencomplex kan de gemeente extra parkeerplaatsen voor kavel 2 aanleggen.

3.1 De conceptovereenkomst is met het sluiten van de reserveringsovereenkomst op hoofdlijnen goedgekeurd.

Bij het besluit tot het vaststellen van de reserveringsovereenkomst in 2021 is al een concept koopovereenkomst op hoofdlijnen goedgekeurd door uw college. De reserveringsovereenkomst is op 6 april 2023 verlengd. Met het oog op het voorliggende bebouwingsvoorstel verzoeken wij nogmaals in te stemmen met de verkoop van de bouwgrond aan Vereniging de Kuil, met inbegrip van het ingediende voorstel.

4.1 Het Didam-arrest heeft in principe terugwerkende kracht.

Als gevolg van het Didam-arrest mogen overheden niet langer gronden of panden onderhands verkopen, omdat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Hoewel de Hoge Raad hierover geen expliciete uitspraak heeft gedaan, hebben dergelijke uitspraken in beginsel terugwerkende kracht. Dat zou betekenen dat alsnog een ieder in de gelegenheid moet worden gesteld om in aanmerking te komen voor het kopen van de beoogde locatie voor het beoogde doel. Echter, met

de vereniging is al een reserveringsovereenkomst gesloten. Gelet op het leerstuk van de definitief verkregen rechten en de rechtszekerheid verdient het aanbeveling het verkoopproces met de vereniging voort te zetten, ook omdat het onwaarschijnlijk lijkt dat de koopovereenkomst vernietigd wordt. Daarbij komt dat iedere natuurlijke persoon in de gelegenheid is gesteld om deel te nemen aan het CPO project.

4.2 De voorliggende overeenkomst is een onderhandse overeenkomst.

Volgens het Didam-arrest dient een onderhandse verkoop in elk geval gepubliceerd te worden, waarbij de gemeente dan dient te beargumenteren dat de koper de enige potentiële, serieuze gegadigde is. Gelet op het voortraject en de reeds gesloten reserveringsovereenkomst is daar ons inziens sprake van. Aldus zal de aanstaande verkoop gepubliceerd worden, waarna andere gegadigden gedurende 20 dagen in de gelegenheid zullen worden gesteld hierop te reageren middels een kort geding. De kans dat andere gegadigden onder dezelfde voorwaarden voor de kavel in aanmerking kunnen komen, achten wij zeer klein.

5.1 De gesprekken met Vereniging De Kuil hebben plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

Het college is bevoegd te besluiten tot het aangaan van de overeenkomst (artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet). Artikel 171 lid 1 Gemeentewet geeft de burgemeester de bevoegdheid om de gemeente te vertegenwoordigen. Op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet kan de burgemeester de ondertekening opdragen aan een door hem aan te wijzen persoon.

Uitvoering

Kosten en opbrengsten

Voor het project Nieuwe Wetering Noord is een grondexploitatie vastgesteld. De kosten die de gemeente moet maken voor het bouw- en woonrijp maken passen binnen deze grondexploitatie. Daarnaast wordt door de verkoop van het perceel aan de Stichting een grondopbrengst gerealiseerd. Ook deze opbrengst is opgenomen in de voorgenoemde grondexploitatie.

Participatie en tijdlijn

De gemeente is in gesprek gegaan met de bewoners rondom de Regenboogweg, CPO Vereniging De Kuil en Stichting Meerwonen over de inrichting van het totale gebied. Stichting Meerwonen gaat in de toekomst op kavel 5 twaalf sociale huurwoningen realiseren. Voor de ontwikkeling van Kavel 5 (tegenover het appartementencomplex van kavel 2) is er een gesprek gevoerd met Vereniging De Kuil. Zowel Vereniging De Kuil, als Stichting Meerwonen hebben de wens uitgesproken dat zij de watergang liever verplaatst zien worden. Tijdens de participatieavond is duidelijk geworden dat de omwonenden een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Door de watergang te verleggen is er in de toekomst ook voldoende ruimte voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Inmiddels is er afstemming geweest met het Hoogheemraadschap en zij kan zich vinden in het verplaatsen van de watergang. Over het algemeen bestaat er bij de omwonenden, Vereniging De Kuil en Stichting Meerwonen, als ontwikkelaar van deelproject 5, draagvlak voor het CPO-project. De mogelijkheid om het parkeren uit te breiden door het verleggen van de watergang draagt hieraan bij.

Planning

- Publicatie voorgenomen verkoop p.m.
- Start bouw = 1 oktober 2023
- Bouwperiode = 15 maanden
- Geplande oplevering = 1 december 2024 (laatste woning of appartement)
- Start nuts = half september 2023 bouwaansluiting

Risico's

Op dit moment zijn de stijgende bouw- en rentekosten een risico voor het project. Enkele kopers zijn hierdoor afgehaakt. Als het de vereniging niet lukt voldoende starters uit de gemeente zelf te vinden, hebben zij de mogelijkheid ook buiten de gemeente naar kopers te zoeken. De gemeente faciliteert dit traject. Ook het Didam-arrest kan een risico vormen voor de overeenkomst. De reserveringsovereenkomst is voor het Didam-arrest afgesloten. De beoogde verkoop zal alsnog

gepubliceerd moeten worden. Het ligt niet voor de hand dat er een gegadigde zich meldt. Zie hiervoor argument 4.2.

Duurzaamheid

Binnen de tender houden we de wettelijk gestelde eisen voor nieuwbouwwoningen aan, zoals bijvoorbeeld: Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Omwonenden	Bericht over voortgang	Website CPO-project	Direct na besluitvorming

Ondernemingsraad

n.v.t.

Integraliteit

Het bebouwingsvoorstel is besproken met de afdeling Bedrijfsvoering vanwege hun verantwoordelijkheid met betrekking tot de nog te verlenen omgevingsvergunning. De vakspecialist heeft het plan op 20 april 2022 besproken met de stedenbouwkundige. Ook de stedenbouwkundige heeft positief geadviseerd ten aanzien van de plannen. Verder is de planeconoom betrokken. Op 6 april 2023 heeft hij positief geadviseerd. Tot slot heeft de jurist van de gemeente op 7 april 2023 ingestemd met dit voorstel.

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder in het stafoverleg 24 april 2023. Het resultaat van dit overleg is akkoord.

Het voorstel is gezien en akkoord bevonden door de teamleider.