

## **Voorgenomen verkoop perceel grond Mgr. Schaepmanstraat 32 in Rijen**

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om een perceel grond van circa 900 m<sup>2</sup> aan de Mgr. Schaepmanstraat 32 in Rijen, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, deel uitmakend van sectie A nummers 8661, 5217, 7232 en 7581 te verkopen aan J.A. van Gisbergen B.V. Op dit perceel grond moet een woongebouw worden gerealiseerd bestaande uit 19 appartementen. Het te realiseren complex telt 3 bouwlagen en parkeren wordt voorzien op het aangrenzende terrein. Het complex heeft een ovale vorm met een bouwvlak van circa 900 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het vigerende bestemmingsplan laat geen woonbestemming toe. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan maakt tevens deel uit van de taken van de koper.

De gemeente Gilze en Rijen geeft hiermee uitvoering aan de marktverkenning die in oktober 2020 is opgestart en de daarop volgende onderhandelingen die zijn gevoerd met de beste aanbieder. Op 11 mei 2021 heeft het college een partij geselecteerd om de voorbereidingen voor het afsluiten van een voorovereenkomst op te pakken. Op 18 januari 2022 heeft het college besloten om met de geselecteerde partij een voorovereenkomst te sluiten. Vervolgens is de voorovereenkomst uitgewerkt en is hierop door het college een besluit genomen en wordt deze thans gepubliceerd. De voorovereenkomst geeft uitvoering aan de realisatie van de stedenbouwkundige gebiedsvisie voor de herbesteding van het plangebied Tropical - Margriethal. Deze visie is op 9 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

### **Koper is enige serieuze gegadigde**

De gemeente stelt op grond van de volgende feiten en omstandigheden vast dat de partij waarmee de voorovereenkomst wordt gesloten, de enige serieuze partij is om tot een koop- en realisatieovereenkomst te komen:

1. De geselecteerde partij volgt exact de vastgelegde stedenbouwkundige gebiedsvisie t.a.v. de ovale bouwvorm, de maximale bouwhoogte (10 meter), het parkeren (nabij het woongebouw) en het aantal woningen (19 appartementen);
2. De geselecteerde partij bood de hoogste grondwaarde;
3. De kosten voor het doorlopen van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure zijn bij de geselecteerde partij lager dan bij de andere partijen;
4. Uit een nader overleg met de opsteller van de stedenbouwkundige gebiedsvisie en de geselecteerde partij is gebleken dat de in overleg met omwonenden gestelde kaders goed geborgd zijn;
5. Een door de gemeente ingeschakelde onafhankelijke taxateur heeft bevestigd dat de aanbieding van de geselecteerde partij marktconform en in lijn met de taxatie is;
6. De geselecteerde partij stemt ermee in om de grondquote (percentage grondaandeel in verkoopprijs appartement) te verrekenen in het geval de verkoopprijzen verhoogd kunnen worden;
7. Met het sluiten van de voorovereenkomst kan door de geselecteerde partij de bestemmingsplanprocedure, welke noodzakelijk is om het woongebouw te kunnen vergunnen, opgestart worden. Mocht uiteindelijk blijken dat de gemeente en de geselecteerde partij het niet eens worden over de koop- en realisatieovereenkomst worden door de gemeente de gemaakte kosten voor de bestemmingsplanprocedure vergoed en heeft de gemeente het recht om met deze input de procedure voort te zetten;
8. De gemeente wil het woongebouw op korte termijn gerealiseerd zien. De herbesteding van het plangebied bestaat uit een nieuwe sporthal en een woongebouw. Het oude sportcomplex is eind 2021 gesloopt. Het ontwerp voor de nieuwe sporthal is nagenoeg gereed en de start van de bouwwerkzaamheden is voorzien na de zomer van 2022. Het is noodzakelijk dat op korte termijn de bestemmingsplanprocedure voor het toevoegen van een woonbestemming wordt opgestart zodat direct na realisatie van de sporthal het woongebouw gerealiseerd kan worden;
9. In het kader van de marktverkenning zijn in 2020 twee andere partijen benaderd. Dit op basis van opgedane ervaringen bij soortgelijke projecten. Op basis van opgehaalde input in het kader van de marktverkenning is de geselecteerde als beste partij naar voren gekomen. De geselecteerde partij is namelijk van de drie partijen de enige partij die exact de kaders vanuit de vastgestelde gebiedsvisie volgt en biedt tevens de hoogste grondwaarde.;
10. We zijn ruim een jaar intensief in overleg met de geselecteerde partij. De aanbieding is daarbij geoptimaliseerd en getoetst aan zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten als de financiële uitgangspunten (de taxatie van het bouwperceel). Gelet op het doorlopen traject kunnen we stellen dat de onderhandelingen niet meer kunnen worden afgebroken. Het lijkt reëel om te stellen dat er totstandkomingsvertrouwen is gewekt. Ook is er al uitgebreid gesproken over de taakver-

- deling en de door de geselecteerde partij te initiëren bestemmingsplanprocedure. Aan de geselecteerde partij is het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt dat de (voor)overeenkomst voor de verkoop van het bouwperceel tot stand zou komen. Over alle hoofdpunten (verkoopsom, aantal appartementen, grootte van de appartementen, stedenbouwkundige uitgangspunten, parkeren, te volgen bestemmingsplanprocedure, etc.) is overeenstemming bereikt. De nog openstaande punten zijn overwegend van ondergeschikt belang en hangen vooral samen met de op te starten bestemmingsplanprocedure. Het is daarom niet redelijk en billijk dat de (bijna afgeronde) onderhandelingen in deze fase nog worden afgebroken;
11. De geselecteerde partij is erover geïnformeerd dat ze vanuit de marktverkenning als beste uit de bus zijn gekomen. Vervolgens is overleg gevoerd over de optimalisatie van de aanbieding en de uitkomst hiervan is onafhankelijk getoetst door een onafhankelijk taxateur. Op alle fronten voldoet de aanbieding ruim aan de gestelde eisen. Het oude sportcomplex is inmiddels gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt. Er is een enorme behoefte aan de beoogde woningen (koopappartementen in het middensegment). Ook is het zeer onwenselijk dat er in deze fase geen partij aan boord is voor de ontwikkeling van het woongebouw. De ontwerpfase voor de nieuwe sporthal is namelijk bijna afgerond en dat geldt ook voor de ontwerpfase van het openbaar gebied. Omdat de herontwikkeling in een bestaande wijk plaatsvindt, is het uit oogpunt van veiligheid en welbevinden van de omwonenden nodig dat de bouwactiviteiten ononderbroken in de beoogde fasering kunnen gaan plaatsvinden;
  12. Het college heeft voorafgaand aan het Didam-arrest verwachtingen gewekt bij de geselecteerde partij. Ambtelijk loopt sinds januari 2021 een onderhandelingstraject met de geselecteerde partij. Dit is ruim voor de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest. De marktverkenning en de selectie van de geselecteerde partij zijn dus eerder voorbereid dan deze uitspraak.

De gemeente concludeert dat de met de geselecteerde partij te sluiten voorovereenkomst voldoet aan alle eisen en voorwaarden die de gemeente aan de voorgenomen verkoop stelt.

### **Reageren**

Tegen de voorgenomen verkoop kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Awb worden ingediend c.q. ingesteld.

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 een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. Dit doet u door binnen drie weken een dagvaarding in kort geding uit te brengen aan de gemeente, waarin u een vordering instelt die zich richt tegen de voorgenomen verkoop en het hierbij jegens u in acht te nemen gelijkheidsbeginsel.

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 een digitaal afschrift van de uitgebrachte dagvaarding aan [ro-secretariaat@abg.nl](mailto:ro-secretariaat@abg.nl) t.a.v. Jan Bras, projectleider van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

De termijn van 3 weken geldt als een vervaltermijn. Als binnen de opgegeven termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan zal de gemeente Gilze en Rijen uitvoering geven aan haar voornemen en de voorovereenkomst aangaan met koper. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een 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 Gilze en Rijen en koper 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.