GEMEENTE Gilze en Rijen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Gilze en Rijen

Nr. 117756

17 maart

2023

Voorgenomen grondverkoop Mgr. Ariënsstraat 21 in Rijen

Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om ca. 2.476 m2 grond aan de Mgr. Ariënsstraat 21 in Rijen, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummers 9163, 9164 en 9165 te verkopen aan De Bunte Vastgoed Zuid B.V. (koper). De locatie waar nu een sportzaal en skatebaan staan, zal worden herontwikkeld tot woongebied met 15 appartementen.

Koper is enige serieuze gegadigde

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

Belang integrale gebiedsontwikkeling

De voorgenomen verkoop vloeit voort uit onderhandelingen die sinds 2020, na het afhaken van partijen aan wie een uitvraag is gedaan of die zich bij de gemeente hadden gemeld, zijn gevoerd. De gemeente en koper hebben in 2019 en 2020 een overeenstemming bereikt over de voorwaarden ter zake de herontwikkeling van de Mgr. Ariënsstraat 1. Deze gronden liggen naast de gronden van de Mgr. Ariënsstraat 21. Bij de genoemde herontwikkeling werden de gronden van de Mgr Ariënsstraat 21 buiten het exploitatiegebied gehouden. Koper heeft uit efficiencyoverwegingen voor het hele gebied inclusief de Mgr. Ariënstraat 21, vooruitlopend op de herontwikkeling daarvan, het bestemmingsplan aangepast. Omdat de gronden van de Mgr. Ariënsstraat 21 binnen het plangebied liggen, kan worden gesproken van een integrale ontwikkeling van het totale exploitatiegebied waarbinnen de beide ontwikkelpercelen zijn gelegen die conform de wens van de gemeente in onderlinge samenhang moeten worden gerealiseerd.

Woningbouw op korte termijn

Omdat koper eigenaar is geworden van de gronden in het naastgelegen exploitatiegebied inclusief de (toekomstige) openbare ruimte, is zij ook de meest aangewezen partij om de herontwikkeling van de Mgr. Ariënsstraat 21 samen met het reeds eerder aangewezen exploitatiegebied van de Mgr. Ariënsstraat 1 te herontwikkelen.

De gemeente wil dat de woonbestemming op korte termijn wordt gerealiseerd en heeft daarvoor voorwaarden gesteld en afspraken gemaakt over verkoop, inclusief de fasering, planning en locatie-eisen. Koper heeft zich bereid en in staat verklaard aan gestelde voorwaarden te voldoen. Indien een andere partij woningbouw zal realiseren binnen het gebied, zal er – als dit al een reële optie is – sprake zijn van vertragingen en mogelijk wegvallen van woningen. Deze derde zal immers de kavelvorm en woningtypologie van de ontwikkelende partij moeten afstemmen, alsook de toegang tot het perceel en het bouwverkeer. De gemeente wil derhalve het perceel enkel aan deze ontwikkelende partij verkopen en niet aan een derde.

Andere afwegingen in dit kader zijn onder meer dat er wat communicatie betreft korte lijnen liggen en dat er snel geschakeld kan worden. Materialen en mensen kunnen makkelijker worden ingezet, omdat zij al op de locatie aanwezig zijn. De gemeente meent daarom dat verkrijging van de gronden van Mgr. Ariënsstraat 21 door koper noodzakelijk is voor het welslagen van de totale gebiedsontwikkeling.

Gewekte verwachtingen

In overleg met de gemeente heeft koper schetsontwerpen laten uitwerken van het te realiseren woongebouw van 15 appartementen. Door Welstand is een ontwerp goedgekeurd. Dit type woningen past goed bij de diversiteit in het plangebied, omdat op de gronden van Mgr. Ariënsstraat 1 sociale huurwoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. Koper is ook bereid een marktconforme prijs te betalen welke door een onafhankelijke taxateur werd vastgesteld.

Conclusie

De gemeente is van oordeel dat gezien het bovenstaande partijen in een vergevorderd stadium van onderhandelingen verkeren, althans dat koper een gerechtvaardigd totstandkomingsvertrouwen is gewekt. 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 en valt onder de uitzonderingsgronden voor het volgen van een openbare selectieprocedure.

Reageren

Tegen de voorgenomen grondverkoop kunnen geen zienswijzen of bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend of ingesteld.

Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen grondverkoop en merkt u zichzelf aan als serieuze gegadigde, dan dient u binnen een termijn van 3 weken na dagtekening van deze publicatie, een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningen rechter van de rechtbank Breda.

Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen de genoemde termijn van 3 weken schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het opsturen van een digitaal afschrift van de (concept)dagvaarding aan 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 uitvoering geven aan haar voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst. 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 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.