Gemeente Breda

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Breda

Nr. 316827

19 juli

2023

Kennisgeving voornemen tot uitgifte van onroerende zaken (gronden en/of opstallen) gemeente Breda Hoek J.F. Kennedylaan / Valkenstraat

publicatiedatum: 19 juli 2023 (reageren binnen 20 kalenderdagen)
Ingevolge het zogeheten 'Didam-arrest' van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, moeten overheidslichamen, gelet op het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, kennisgeven van het voornemen om te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst waarbij sprake is van de uitgifte van onroerende zaken en zakelijke rechten.
De gemeente Breda ('de gemeente') geeft in dat kader te kennen dat zij voornemens is om de gronden van de voormalige Incom-locatie, gelegen op de hoek J.F. Kennedylaan/Valkenstraat, inclusief een deel van een aangrenzend openbaar parkeerterrein en een gedeelte van de aangrenzende openbare ruimte, (zoals aangegeven op bijgaande tekening en kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, nummers 7375, 8472 gedeeltelijk en 8508 gedeeltelijk, gezamenlijk groot circa 1905 m2), onderhands uit te geven aan Huis van der Donck B.V. ('de Koper'). De uitgifte bestaat enerzijds uit de verkoop van een deel van de gronden (circa 1142 m2) en anderzijds uit de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van Koper op het resterende deel (circa 763 m2) van de locatie. Naar het oordeel van de gemeente is de Koper op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de hiervoor vermelde uitgifte.

Motivering
De gemeente heeft na de beëindiging van het gebruik van de Incom-locatie in 2015 met het oog op de goede ruimtelijke ordening besloten deze uitsluitend in te willen brengen ten behoeve van een integrale ontwikkeling met de naastgelegen locaties, zijnde de tuin van Huize Raffy en de Kringloop-locatie. Alleen door middel van een integrale ontwikkeling kan een passende bebouwingsrand aan het Valkenbergpark worden gerealiseerd met een vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewenste groene binnenhof en een goede parkeeroplossing. De gemeentelijke gronden bestrijken ongeveer 1/3e deel van het totale plangebied. De overige gronden (circa 2/3e deel van het plangebied) zijn reeds in eigendom van de Koper (eigenaar van Huize Raffy aan de Boschstraat) en van een andere partij (de eigenaren van de Kringloopwinkel aan de Valkenstraat).
De Gemeente hanteert, in acht genomen het voorgaande, ten behoeve van de uitgifte van de onderhavige gemeentelijke gronden de volgende criteria:

i. De gemeente wil de gronden uitsluitend uitgeven ten behoeve van een integrale ontwikkeling met de naastgelegen locaties, bestaande uit de tuin van Huize Raffy en de Kringlooplocatie.
ii. De gemeente wil de gronden verkopen aan een partij die bereid en juridisch gezien in staat is om de integrale ontwikkeling van deze locaties uit te voeren;
iii. De gemeente wil de gronden verkopen aan een partij die over de vereiste kennis en ervaring, alsook financiële draagkracht beschikt om de beoogde ontwikkeling uit te voeren;
iv. De gemeente acht het, met in achtneming van haar woningbouwopgave, wenselijk dat de koper tot een spoedige ontwikkeling kan overgaan.

De gemeente is van mening dat de Koper als enige partij aan deze criteria kan voldoen. Koper is reeds eigenaar van Huize Raffy en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaren van de Kringloop-locatie. Op grond van die koopovereenkomst wordt de Kringloop-locatie ter uitvoering van het beoogde project aan de Koper verkocht. Dit project bestaat uit een appartementengebouw op de hoek J.F. Kennedylaan/Valkenstraat met circa 30 sociale huurwoningen, circa 48 middeldure huurwoningen en circa 72 vrije sectorwoningen. Op de begane grond zijn tevens enkele commerciële functies voorzien. De bebouwing van huize Raffy blijft aan de zijde van de Boschstraat volledig intact. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave en voorziet in een gedifferentieerd en betaalbaar product. Op grond van het voorgaande is Koper de enige serieuze gegadigde die voor de uitgifte van de gemeentelijke gronden van de Incomlocatie in aanmerking komt. Uitsluitend de Koper kan redelijkerwijs de door de gemeente gewenste ruimtelijke opgave realiseren met inachtneming van de gewenste snelheid, gelet op de grote woningbehoefte in Breda. Koper heeft – met uitsluiting van anderen – (grip op) de gronden die nodig zijn voor de beoogde integrale gebiedsontwikkeling en is bereid en in staat om het stedenbouwkundig plan te realiseren, en neemt daarmee een unieke positie in. Bovendien beschikt de Koper over de benodigde technische en financiële kwalificaties om de ontwikkeling uit te voeren.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria uitsluitend de Koper als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de beoogde gronduitgifte. De gemeente heeft daarom op 30 juni 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met Koper, waarin

ook de onderhavige gronduitgifte is geregeld. Daarbij is een opschortende voorwaarde opgenomen in verband met de onderhavige publicatie.

Vervaltermijn
Indien u zich niet kunt verenigen met deze voorgenomen onderhandse uitgifte door de gemeente, omdat u meent ook aan de gehanteerde criteria te voldoen of anderszins meent op grond van het gelijkheidsbeginsel belanghebbende te zijn bij aankoop, dan dient u dat binnen 20 dagen na de datum van de onderhavige publicatie kenbaar te maken door een kort geding procedure aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. In dat geval dient u de gemeente hiervan onverwijld in kennis te stellen middels betekening van de dagvaarding op het adres van de gemeente. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens per e-mail aan contact@breda.nl te verzenden.
De bovenstaande termijn is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding vervalt het recht om u tegen het sluiten en uitvoeren van de koopovereenkomst te verzetten 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 Koper zouden onredelijk worden benadeeld indien pas na ommekomst van deze duidelijk kenbaar gemaakte termijn alsnog tegen de overeenkomst zou worden opgekomen. De gemeente benadrukt dat deze termijn tevens moet worden beschouwd als een vervaltermijn als bedoeld in artikel 3:55, lid 2 BW, inhoudende dat u zich na het verstrijken van de termijn ten aanzien van de overeenkomst evenmin meer kunt beroepen op een eventuele vernietigingsgrond.