

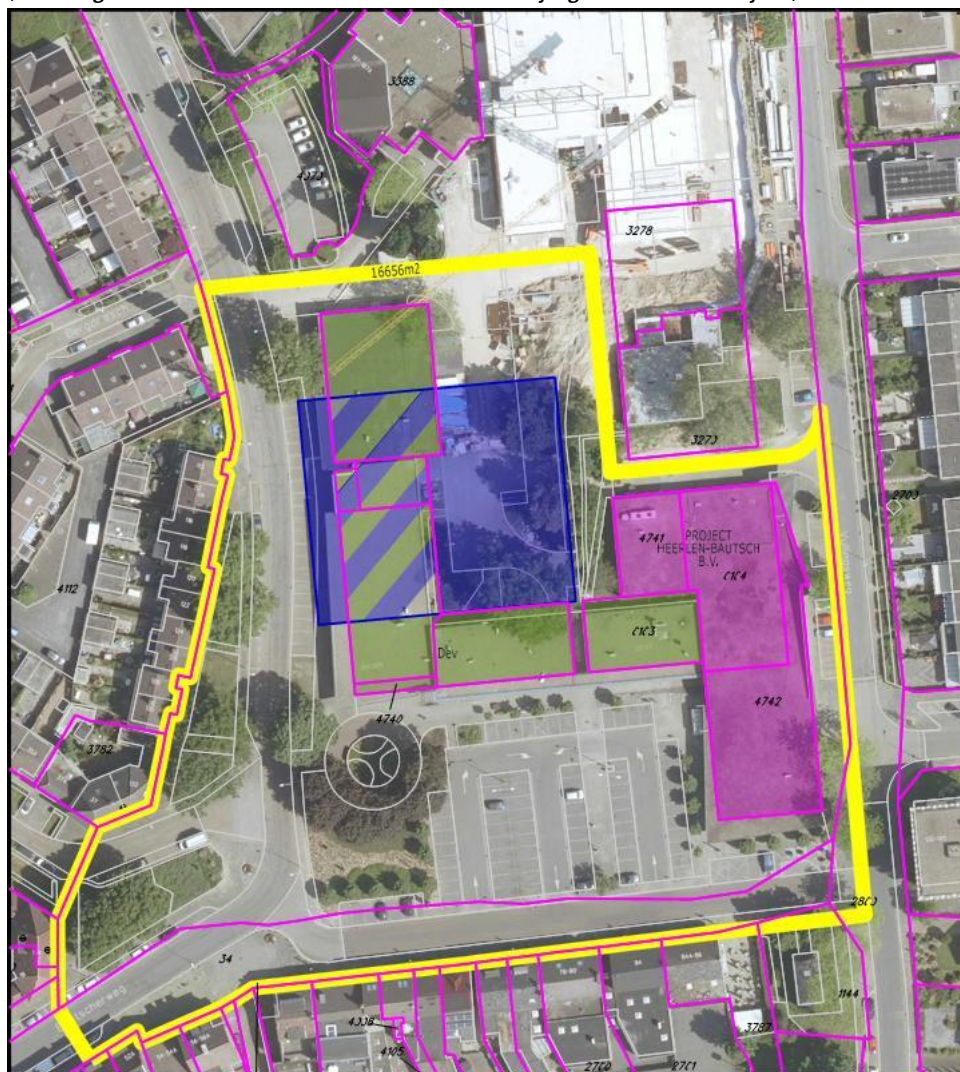
## Gemeente Heerlen - Winkelcentrum 'Giesen Bautsch' Heerlerbaan - Heerlen

**Verkoop bouwperceel ontwikkellocatie winkelcentrum 'Giesen Bautsch' (partieel) gelegen op de percelen: kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nrs. 5743, 3784, 2637, 2638 en 4739**

Object: bouwperceel

Adres: Corisbergweg / Bautscherweg

Perceel: bouwperceel (partieel) gelegen op de percelen kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nrs. 5743, 3784, 2637, 2638 en 4739 ('Object'). Op onderstaande kaart is het Object ingekleurd als blauw gebied, het groen-blauw gearceerde gebied maakt deel uit van het Object (volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijlage m.b.t. het Object).



### *1. Specifieke context herontwikkeling winkelcentrum 'Giesen Bautsch'*

De Gemeente Heerlen (Gemeente) overweegt het Object te verkopen aan Project Heerlen Bautsch B.V. (Heerlen Bautsch) en Linders Holding B.V. (Linders Holding), (samen: Initiatiefnemer).

Het Jan Linders concern en meer in het bijzonder Heerlen Bautsch is hoofdinitiatiefnemer met betrekking tot de herontwikkeling en duurzame versterking van het winkelcentrum Giesen Bautsch (Project). Onder het Project valt ook de realisatie door de Gemeente van het openbaar gebied waarvan de inrichting een algemeen en breder doel dient dan het Project. In het kader van het Project en de noodzaak het openbaar gebied te verbeteren, acht de Gemeente het gewenst en noodzakelijk het Object te verkopen en te leveren aan Heerlen Bautsch.

Om te komen tot realisatie van het Project hebben partijen voornoemd een samenwerkingsovereenkomst (Samenwerkingsovereenkomst) opgesteld waarvan de verkoop van het Object aan Heerlen Bautsch integraal onderdeel uitmaakt. De Gemeente is thans nog niet volledig eigenaar van het Object dat zij verkoopt aan Heerlen Bautsch. Een derde (Tenstone Development B.V.) is namelijk eigenaar van een deel van het Object. Het is nodig dat de Gemeente het ontbrekende deel van het Object van Tenstone verwerft maar ook nog andere percelen ten behoeve van de realisatie van het openbaar gebied (in totaal het groene gebied).

Het doel bezien vanuit de Gemeente is, in het openbaar belang een duurzame revitalisering van het winkelcentrum en tegelijk de verbetering van het openbaar gebied in de wijk met het oog op de daar aanwezige functies, ter hand te (doen) nemen. De duurzame revitalisering houdt in dat, binnen het exploitatiegebied (de gele lijn op de kaart), circa 1.925 m<sup>2</sup> BVO aan vervangende winkelruimte voor de bestaande Jan Linders supermarkt gebouwd wordt, 41 levensloopbestendige appartementen, gelegen boven de winkelruimte met 47 parkeerplaatsen, de herindeling en renovatie van de te handhaven winkelruimte ten behoeve van de te verplaatsen bestaande winkels binnen het winkelcentrum Giesen Bautsch, alsook de herinrichting van het openbaar gebied geborgd is. De totale metrage aan winkelruimte in de nieuwe situatie zal het actuele metrage aan winkelruimte binnen het exploitatiegebied (de gele lijn) niet overtreffen.

Reden waarom de Gemeente de Samenwerkingsovereenkomst (daaronder begrepen derhalve de integraal daarvan deel uitmakende koopovereenkomst betreffende het Object) juist met Heerlen-Bautsch en Linders Holding wil sluiten, is ten eerste dat Heerlen-Bautsch binnen het actuele winkelcentrum Giesen Bautsch reeds eigenaar is van de winkelruimten Bautscherweg 43 en 47 alsmede Vullingsweg 72 en 74 (kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nrs. 4741, 6164 en 4742, aangeduid op de kaart als het roze gebied). Daarmee heeft Heerlen-Bautsch (dus het Jan Linders concern) een exclusieve en strategische positie in het exploitatiegebied (de gele lijn op de kaart) en zal zij noodzakelijkwijs partner van de Gemeente zijn bij de voorziene herontwikkeling en herinrichting van het winkelcentrum en het openbaar gebied.

Ten tweede is essentieel dat de Gemeente, middels de samenwerking gericht op het Project, in staat wordt gesteld, ten behoeve van de herontwikkeling, met medewerking van het Jan Linders concern, de winkelruimten Bautscherweg 21 t/m 41 en Corisbergweg 199 t/m 205 (kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nrs. 2636, 2637, 2638, 3784, 4739, 4740 en 6163) aangeduid op de kaart als het groene gebied, van Tenstone Development B.V. te verwerven. Dat is essentieel want dit resulteert enerzijds hierin dat het openbaar gebied kan worden vormgegeven door de Gemeente conform de ambities en anderzijds dat het in eigendom ontbrekende onderdeel van het Object (alsnog) door de Gemeente verworven wordt, zodat de Gemeente haar verplichtingen jegens Heerlen Bautsch ter zake de verkoop van het Object kan nakomen.

Gezien de exclusieve en strategische positie van Heerlen-Bautsch en het Jan Linders concern in het exploitatiegebied, is het niet denkbaar dat een andere partij dan Heerlen-Bautsch en Jan Linders Holding de duurzame versterking van winkelcentrum Giesen Bautsch binnen een redelijke termijn, aanvaardbare financiële voorwaarden en binnen de voor het exploitatiegebied geldende publiekrechtelijke voorwaarden ter hand zou nemen, in combinatie hiermee dat de noodzakelijke verbetering van het openbaar gebied geborgd is.

De Gemeente is derhalve gerechtigd aan Heerlen-Bautsch onderhands het Object te verkopen alsmede te leveren, mits de koop tijdig bekend gemaakt wordt zodat personen die zich hiermee niet kunnen verenigen de rechtmatigheid van de koop door de voorzieningenrechter kunnen laten toetsen waarna de Gemeente het oordeel van de rechter zal naleven.

### *2. Initiatiefnemer is enig serieuze gegadigde*

Naar het oordeel van de Gemeente is de Initiatiefnemer op basis van onderstaande objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enig serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het sluiten van de Samenwerkings-overeenkomst en de daarvan deel uitmakende verkoop door de Gemeente van het Object aan de Initiatiefnemer. Het is de enige manier om een duurzame versterking van winkelcentrum Giesen Bautsch binnen een redelijke termijn, tegen aanvaardbare financiële voorwaarden en binnen de voor het gebied geldende publiekrechtelijke voorwaarden, ter hand te nemen terwijl de Gemeente tegelijkertijd haar wensen betreffende het openbaar gebied kan realiseren.

### *3. Het Project*

Het winkelcentrum Giesen Bautsch is in de visie Centrumontwikkeling Heerlerbaan (2015) alsmede de Structuurvisie Ruimtelijke Economie (SVREZL, 2017) aangewezen als wijkwinkelcentrum in Heerlerbaan. De Gemeente streeft uit dien hoofde specifiek naar een duurzame versterking van dit winkelcentrum alsook naar de ontwikkeling van openbaar gebied dat past bij de overige functies in de wijk.

Initiatiefnemer heeft enige jaren geleden het initiatief genomen voor de revitalisering van het winkelcentrum Giesen Bautsch, welk initiatief de Gemeente heeft verwelkomd. Het Project omvat onder meer: de realisatie van winkelruimte, appartementen en de renovatie van bestaande winkelruimte, waarbij geldt dat de totale metrage aan winkelruimte in het Project de metrage aan winkelruimte in het huidige winkelcentrum niet zal overtreffen.

Initiatiefnemer beschikt over een exclusieve grondpositie te weten het roze gebied. De kans een herstructurering van het winkelcentrum te (doen) realiseren, binnen een redelijke termijn, aanvaardbare financiële voorwaarden en binnen de voor het gebied geldende publiekrechtelijke voorwaarden zonder medewerking van de Initiatiefnemer, is irrealistisch.

Daarnaast geldt dat voor de noodzakelijke aanleg van het openbaar gebied de Gemeente dient te beschikken over een deel van het groene gebied. Met medewerking van het Jan Linders concern, en gezien de bereidheid van de Gemeente het Object (ook deel van het groene gebied) te verkopen aan Heerlen Bautsch, kan de Gemeente ten behoeve van de herontwikkeling, thans beschikken over de terreinen kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nrs. 2636, 2637, 2638, 3784, 4739, 4740 en 6163) aangeduid op de kaart als het groene gebied, middels verwerving van de actuele eigenaar Tenstone Development B.V. Het groene gebied is essentieel voor de inrichting van het nieuwe openbaar gebied, welke inrichting niet slechts van belang is in het licht van het Project, maar ook voor de wijk als zodanig.

Slechts de Samenwerkingsovereenkomst met Heerlen Baustch en Linders Holding voldoet/kan voldoen aan het objectief gerechtvaardigde criterium van de Gemeente dat de verkoop van het Object de hiervoor geschetste noodzakelijke revitalisering/herontwikkeling van winkelcentrum Giesen Bautsch en de herinrichting van het openbaar gebied mogelijk kan maken, een en ander binnen een redelijke termijn, tegen aanvaardbare financiële voorwaarden en binnen de voor het gebied geldende publiekrechtelijke voorwaarden.

Gelet op het voorgaande bestaat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde (Heerlen Bautsch en Linders Holding, althans het Linders concern) die in aanmerking komt voor het realiseren van het beoogde Project en daarmee voor het aangaan van de samenwerking met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van het Object. Daarbij zij erop gewezen dat de Gemeente in dit kader een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

### *4. Vervaltermijn*

Indien u zich niet kunt verenigen met de onderhandse verkoop van het Object door de Gemeente aan Heerlen Bautsch, dient u dit uiterlijk binnen 20 dagen na publicatiedatum dezes gemotiveerd kenbaar te maken middels het aanhangig maken van een kort geding. Daarnaast dient u zich binnen 14 dagen na publicatiedatum dezes via een e-mail gemotiveerd te richten tot het Team Beleid Ruimte van de Gemeente, e-mailadres [TeamVGO@heerlen.nl](mailto:TeamVGO@heerlen.nl)

U dient ervan uit te gaan dat de Gemeente zich na verloop van de in voorgaande alinea genoemde termijnen vrij acht de onderhandse verkoop en levering van het Object doorgang te laten vinden, behoudens dat tijdig een kort geding tegen dit voornemen aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg. In dat laatste geval zal de Gemeente de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg afwachten en naleven.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte van het Object en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zal een geïnteresseerde partij haar rechten daarop verwerkt hebben. De Gemeente en Initiatiefnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het

voornemen respectievelijk het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst zou (kunnen) worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).