

Kennisgeving levering gemeentegrond aan Rialto Vastgoedontwikkeling BV, perceel gemeente Reusel, sectie A, nummers 5368 (gedeeltelijk) en 5340 (gedeeltelijk) aan de Wilhelminalaan/Groeneweg te Reusel

Mededeling

De gemeente Reusel- Mierden (hierna: de gemeente) heeft in vervolg op een eerdere intentieovereenkomst, op 18 maart 2021 een koop- en ontwikkelovereenkomst (hierna: koop/ontwikkelovereenkomst) gesloten met Rialto Vastgoedontwikkeling BV (hierna: Rialto). De zakelijke inhoud van de overeenkomst is bekendgemaakt in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl op 15 juli 2021. Onderdeel van de koop/ontwikkelovereenkomst is de verkoop van gemeentegrond aan de Wilhelminalaan/Groeneweg in Reusel aan Rialto. Het betreft de gronden gemeente Reusel, sectie A, nummers 5482, 3600 en 5340 (gedeeltelijk) (hierna: de gronden). De gemeente is voornemens ter uitvoering van de (verkoop)afspraken uit de koop/ontwikkelovereenkomst op korte termijn de gronden te leveren aan Rialto, door het passeren van een akte van levering bij de notaris.

Rialto is de enige serieuze gegadigde

Op basis van het Didam – arrest (arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) dient de gemeente, gelet op het gelijkheidsbeginsel, bij verkoop van gronden in beginsel een selectieprocedure te doorlopen om op die wijze (potentiële) gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een selectieprocedure kan volgens de Hoge Raad achterwege blijven indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de gronden. Rialto is naar het oordeel van het college de enige serieuze gegadigde.

Ter toelichting dient het volgende:

Allereerst geldt dat de gronden reeds in maart 2021 zijn verkocht aan Rialto met het aangaan van de koop/ontwikkelovereenkomst. De gemeente is voornemens haar verplichtingen uit de koop/ontwikkelovereenkomst jegens Rialto, uit hoofde van het vertrouwensbeginsel, na te komen. Het vertrouwensbeginsel dient naar het oordeel van de gemeente in onderhavige kwestie te prevaleren boven het gelijkheidsbeginsel, temeer doordat de koop/ontwikkelovereenkomst is gesloten vóór het Didam – arrest en de zakelijke inhoud hiervan is reeds op 15 juli 2021 bekendgemaakt.

Ten tweede geldt dat (alleen) met de (verkoop en) levering van de gronden aan Rialto bewerkstelligd kan worden dat de uitvoering van het centrumplan Reusel (op korte termijn) gestalte kan krijgen conform het inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan “Stedelijk Gebied, centrum Reusel” en zonder dat dit een onaanvaardbaar nadeelcompensatierisico met zich brengt voor de gemeente.

In het centrum van Reusel spelen diverse ruimtelijke vragen en ontwikkelingen die aangegrepen zijn om in 2014 een eerste visie op het centrum van Reusel te ontwikkelen. Bij de uitwerking van de centrumvisie in het centrumplan “Nieuw hart voor Reusel” (2017) zijn daarbij in de afgelopen jaren de verschillende deelgebieden nader uitgewerkt. Zo ook voor de gebieden Markt Noord en Markt Zuid. Het bestemmingsplan “Stedelijk Gebied, centrum Reusel”, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 november 2021, maakt de uitvoering van de centrumvisie en het centrumplan planologisch mogelijk. Voorafgaand is op basis van het centrumplan samen met initiatiefnemers het gebied ten zuiden van de nieuwe Markt en ten noorden van de Markt uitgewerkt.

Dit zijn de ontwikkelingen voor de Markt Noord en Markt Zuid:

Markt Zuid

Winkelruimte voor een supermarkt op de kop ten zuiden van de Markt.

Boven op de supermarkt zijn max. 19 appartementen voorzien voor sociale en reguliere kooprijzen en een daktuin met bergingen.

In een oude basisschool komt commerciële ruimte voor winkels of horeca op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping komen in totaal vijf appartementen.

Er komen drie patiwoningen aan de achterzijde van de nieuwe supermarkt.

In een nieuw gebouw op de locatie van het oude gemeentehuis komen max. 13 appartementen voor sociale en reguliere koopprijzen met een half verdiepte parkeerkelder.
Er komt een parkeerterrein met 42 parkeerplaatsen aan de Groeneweg.
Er komt een groen park aan de Kloostertuin met wandel-, sport en recreatievoorzieningen.

Markt Noord

De bedoeling is dat hier een aantrekkelijke winkel terugkomt wanneer Jan Linders (momenteel AH – Jan Linders) naar de zuidzijde verhuist. De schetsplannen laten zien dat er een ruime en aantrekkelijke winkel met eventueel extra woningen gerealiseerd kan worden.

Omdat deze plannen nog niet concreet zijn, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden opgenomen voor het toevoegen van woningen.

De supermarktbestemming wordt geschrapt om de verplaatsing van Linders naar de Zuidzijde mogelijk te maken en overaanbod te voorkomen.

De supermarktbestemming (maximaal 415 m²) aan de noordzijde van de Markt blijft op één kadastraal perceel in stand, dit perceel is geen eigendom van de hierna genoemde ontwikkelcombinatie.

Jan Linders BV is eigenaar van het pand waarin de huidige supermarkt aan de Markt Noord is gevestigd. Jan Linders BV is een samenwerking aangegaan met Rialto als gespecialiseerd ontwikkelaar van centrumplannen (hierna tezamen: de Ontwikkelcombinatie)

De verplaatsing van de huidige supermarkt van de Markt Noord naar Markt Zuid is redelijkerwijs alleen haalbaar met medewerking en in samenwerking met de Ontwikkelcombinatie.

Dat wil zeggen dat aan de Markt Zuid de Ontwikkelcombinatie de mogelijkheid wordt geboden een nieuwe supermarkt te ontwikkelen en aan de Markt Noord een andere passende invulling voor het pand moet worden gevonden. Voor het ontwikkelen van de nieuwe supermarkt aan de Markt Zuid is inbreng van gemeentegrond nodig, nu de Ontwikkelcombinatie daar geen grondposities heeft.

Indien de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een supermarkt aan de Markt Zuid aan een andere partij zou worden geboden, zou het juridisch-planologisch onhaalbaar worden om de supermarktbestemming aan de Markt Noord te schrappen. Als gevolg daarvan zou een overaanbod ontstaan van supermarkten wat vanuit de ruimtelijke ordening niet gewenst is.

Zou de gemeente de supermarktaanduiding aan Markt Noord schrappen en een andere partij de mogelijkheid bieden een supermarkt te ontwikkelen aan Markt Zuid, dan leidt dit tot een onaanvaardbaar nadeelcompensatierisico voor de gemeente.

Conclusie is derhalve dat Rialto, betrokken als partner in de Ontwikkelcombinatie en als contractuele wederpartij (koper) van de gemeente uit hoofde van de koop/ontwikkelovereenkomst, voor de gemeente de enige serieuze gegadigde is voor (koop en) levering van de gronden.

Termijn reactie

De gemeente zal na afloop van 20 kalenderdagen na de datum van deze kennisgeving in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website over gaan tot levering van de gronden. Dit kan alleen anders zijn wanneer voordien door een andere serieuze gegadigde een kort geding tegen dit voornemen tot levering aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant. 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 grondlevering.

Reusel-De Mierden, 16 mei 2024