

Bekendmaking van voornemen tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak

De gemeente Land van Cuijk is voornemens een (ver)koopovereenkomst aan te gaan met Cedrus Vastgoed B.V. (hierna: "Cedrus") voor de (ver)koop van het historische deel van het voormalige gemeentehuis van de voormalige gemeente Mill en St. Hubert, gelegen te Mill aan de Kerkstraat 1, kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie G, nummer 2465 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van ca. 875 m².

Met deze verkoop beoogt de gemeente Land van Cuijk enerzijds de cultuurhistorische waarde en bijzondere architectonische elementen van het gebouw, waaronder de Bossche school architectuur en het carillon, te behouden en anderzijds door de vestiging van een eerstelijns-gezondheidscentrum met onder andere een huisartsen- en fysiotherapiepraktijk, een belangrijke maatschappelijke voorziening mogelijk te maken en te behouden. De herhuisvesting van een huisartsenpraktijk Mariënweerd en fysiotherapiepraktijk Mill heeft hoge prioriteit omdat de huur van de huidige huisvesting in het pand aan de Langenboomseweg in Mill wordt beëindigd. Met de herhuisvesting van de huisartsenpraktijk en de fysiotherapiepraktijk wordt de belangrijke eerstelijnszorg aan bijna 4000 inwoners van Mill en directe omgeving passend gecontinueerd.

Cedrus heeft samen en in nauw overleg met huisartsenpraktijk Mariënweerd en fysiotherapiepraktijk Mill een plan uitgewerkt en bij de gemeente ingediend dat voldoet aan de door de gemeente gestelde en in dit verband van belang zijnde voorwaarden en elementen. Continuering van de genoemde eerstelijnszorg op een centrale, goed bereikbare en herkenbare locatie wordt van groot maatschappelijk belang geacht.

De gemeente is van mening dat er geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden, omdat Cedrus om de navolgende redenen redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde voor de aankoop in aanmerking komt:

1. Op basis van het toepasselijke bestemmingsplan Centrum Mill mogen in het historische deel van het voormalige gemeentehuis, hierna: 'het Verkochte', maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden. Het door Cedrus samen met huisartsenpraktijk Mariënweerd en fysiotherapiepraktijk Mill uitgewerkte en ingediende plan past binnen die bestemming. Voor de aanvullend te realiseren (kantoor)functies zal een BOPA-vergunning worden aangevraagd.
De realisatie van 'woonfuncties' (appartementen) is uitdrukkelijk niet toegestaan in het Verkochte en is in de (ver)koopovereenkomst uitdrukkelijk uitgesloten.
2. In het Verkochte zullen voornoemde praktijken gehuisvest worden. Cedrus is in staat om invulling aan haar plan te geven door de exclusieve samenwerking die zij heeft met huisartsenpraktijk Mariënweerd en fysiotherapiepraktijk Mill. De huisartsenpraktijk heeft bijna 4000 patiënten uit de kern van Mill en de directe omgeving. De fysiotherapiepraktijk biedt zorg aan ongeveer 1.500 patiënten uit de kern van Mill en de directe omgeving is de enige fysiotherapiepraktijk in de kern van Mill die naast de reguliere zorg ook speciaal gericht is op ouderenzorg en de zorg voor parkinsonpatiënten. De praktijken zullen zich langjarig vestigen in het Verkochte en daartoe ter zake met Cedrus als (vastgoed)belegger langjarige huurovereenkomsten aangaan.
3. Voor de gemeente is hierbij van belang dat met de (ver)koop van het Verkochte een acuut huisvestingsprobleem van beide voornoemde praktijken opgelost kan worden, zulks ten behoeve van de continuïteit van de zorgverlening door hen aan een groot aantal inwoners van de kern van Mill en de directe omgeving. Bijkomend voordeel hierbij is dat de vestiging van die praktijken in het centrum van de kern van Mill de bereikbaarheid en toegankelijkheid van die zorg sterk verbetert, zulks ten gunste van een groot aantal inwoners van de gemeente, meer concreet: voor inwoners van de kern van Mill en de directe omgeving.
4. De gemeente en Cedrus verwachten dat de aanwezigheid van voornoemde praktijken zal bijdragen aan het langjarig behoud van de eerstelijnszorgverlening in de kern van Mill. Ook is de verwachting dat op termijn kleinere relevante eerstelijnsdisciplines onderdak zullen vinden in het centrum. De gemeente verwacht dat de nieuwe invulling van het Verkochte bij zal dragen aan de versterking van de levendigheid, diversiteit en aantrekkelijkheid van het centrum van de kern van Mill.
5. Het plan van Cedrus voldoet aan het gemeentelijk beleid, sluit aan bij de maatschappelijke behoefte en is op geen enkele wijze strijdig met het huidige gebruik van de overige delen van het voormalige gemeentehuis en Myllesweerd.

6. Met het plan van Cedrus en in de (ver)koopovereenkomst is geborgd dat het op het Verkochte aanwezige carillon behouden blijft voor de gemeente en meer in het bijzonder voor de inwoners van Mill en omgeving.
7. Met het plan en in de (ver)koopovereenkomst is voorts geborgd dat het in of aan het Verkochte aanwezige kunstwerk van Kees Bastiaans behouden blijft voor de gemeente en de inwoners van Mill en omgeving.
8. Met Cedrus zijn ook passende afspraken gemaakt in verband met de complexe ontvlechting tussen het Verkochte en andere aan de gemeente verblijvende delen van het voormalige gemeentehuis.
9. Het voorgaande zorgt ervoor dat de cultuurhistorische en architectonische waarden van het historische gedeelte van het voormalige gemeentehuis behouden blijven.
10. Cedrus – of een aan Cedrus gelieerde onderneming – zal het Verkochte als vastgoedbelegging in eigen portefeuille behouden. In de koopovereenkomst zijn nadere afspraken, onder meer anti-speculatie-afspraken gemaakt in dit verband.
11. De gemeente, Cedrus en voornoemde praktijken hebben in de periode 2023-2025 met het oog op de beoogde vastgoedtransactie reeds veel geld, tijd en energie geïnvesteerd in de voorbereiding en planvorming en hebben wederkerig vertrouwen naar elkaar uitgesproken.

De gemeente zal na een wachttijd van 21 kalenderdagen na de datum van deze publicatie uitvoering geven aan haar voornemen. Als u van mening bent dat het niet is toegestaan dat de gemeente Land van Cuijk deze koopovereenkomst aangaat met Cedrus, omdat u op basis van bovenstaande redenen ook als mogelijke gegadigde kunt worden aangemerkt, dan dient u binnen 21 kalenderdagen na de datum van deze publicatie een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de bevoegde voorzieningenrechter (van de Rechtbank Oost-Brabant). Indien er binnen voornoemde termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan vervalt het recht tegen het voormelde voornemen van de gemeente en/of de (ver)koopovereenkomst op te komen. Ook vervalt dan het recht op schadevergoeding of welke andere afspraak dan ook. De reden voor het opnemen van deze vervaltermijn is dat de gemeente en haar contractpartijen onredelijk worden benadeeld indien derden na voornoemde vervaltermijn nog tegen de (ver)koopovereenkomst zouden kunnen opkomen.