



Bekendmaking voornemen tot verkoop gronden voor herontwikkeling gebied Louis Bouwmeesterplein Tilburg

De gemeente Tilburg (hierna 'de gemeente') is voornemens, na gebleken haalbaarheid en onder voorwaarden, gronden te verkopen aan BPD Ontwikkeling B.V. regio zuid (hierna 'BPD'), ten behoeve van de herontwikkeling gebied Louis Bouwmeesterplein. Het betreft een integrale binnenstedelijke gebiedsontwikkeling ten behoeve van de realisatie van ca. 450-480 woningen, commerciële/maatschappelijke ruimten, een gemeentelijke openbare parkeergarage met ca. 700 parkeerplaatsen en bijbehorend openbaar toegankelijk gebied.

Motivering

De gemeente heeft ten behoeve van de verkoop van bovengenoemde gronden de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria gehanteerd, onder meer doordat:

- a) De gemeente wil de gronden verkopen ten behoeve van de integrale ontwikkeling van het gebied Louis Bouwmeesterplein. Bij die integrale ontwikkeling moeten de huidige parkeergarage en parkeerplaats en het woon-/winkelcomplex tussen het Louis Bouwmeesterplein en de Schouwburggring betrokken worden;
- b) De gemeente wil, ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid van de integrale ontwikkeling alsook de spoedige uitvoering en realisatie daarvan, de gronden verkopen aan een partij die kan beschikken over een significant deel van de objecten in het voornoemde woon-/winkelcomplex en die bereid is om die positie tegen wenselijke voorwaarden in te brengen ten behoeve van de integrale ontwikkeling;
- c) De gemeente wil de gronden verkopen aan een partij die in staat is om met de appartementseigenaren in het wooncomplex, ten behoeve van de integrale ontwikkeling, afspraken te maken over de verkoop van hun appartement eventueel in ruil voor de koop van alternatieve woonruimte in het centrum van Tilburg;
- d) Daarnaast wil de gemeente de gronden verkopen aan de partij die beschikt over de eigendom van de kiosken (direct) aangrenzend gelegen langs de Schouwburggring aan de overzijde van het woon-/winkel complex en die bereid en in staat is om deze kiosken in eigendom over te dragen aan de gemeente zodat deze gronden kunnen worden betrokken bij de herinrichting van het openbaar gebied ter plaatse;
- e) De partij aan wie de gemeente de gronden wil verkopen dient over de benodigde technische bekwaamheid, expertise en financiële draagkracht te beschikken om de beoogde integrale ontwikkeling te kunnen uitvoeren.

De gemeente heeft geconcludeerd dat BPD de enige gegadigde is die aan deze criteria kan voldoen en daarmee kwalificeert als de enige serieuze gegadigde. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening acht de gemeente het wenselijk dat zowel het gebied Louis Bouwmeesterplein als het aan de noordzijde daarvan gelegen woon-/winkelcomplex integraal worden herontwikkeld.

De beoogde integrale ontwikkeling vereist dat de beschikking wordt verkregen over (het eigendom van) de verschillende objecten in het woon-/winkelcomplex die de ontwikkeling uitvoerbaar maken tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden. Daarbij is het voor de gemeente bovendien van belang dat rekening wordt gehouden met de huidige bewoners en gebruikers in het woon-/winkelcomplex.

BPD heeft in het verleden op eigen initiatief een aanzienlijke (eigendoms)positie verworven in het woon-/winkelcomplex. Ook heeft zij met bijna alle overige eigenaren van de woonappartementen overeenkomsten kunnen sluiten tot aankoop van de betreffende woonappartementen in het kader van de beoogde herontwikkeling. De bewoners hebben daarbij de mogelijkheid gekregen tot aankoop van nieuwe woonruimte in de door BPD gestarte ontwikkeling van het complex aan de Burgemeester Brokxlaan in het centrum van Tilburg. BPD is bereid deze door haar verworven positie aan het Louis Bouwmeesterplein in te brengen ten behoeve van de door de gemeente beoogde integrale herontwikkeling, onder voorwaarde dat zij het recht krijgt om de integrale ontwikkeling van het Louis Bouwmeesterplein op die betreffende gronden uit te voeren. Bovendien is BPD eigenaar van de kiosken gelegen aan de overzijde van de Schouwburggring, gronden die de gemeente nodig heeft voor de herinrichting van het openbaar gebied in verband met zowel de onderhavige als toekomstige herontwikkelingen in/nabij het gebied. BPD is bereid ook deze positie in te brengen, wederom onder voornoemde voorwaarde dat zij het recht krijgt om de integrale ontwikkeling van het Louis Bouwmeesterplein uit te mogen voeren.



Gelet op het voorgaande komt volgens de gemeente BPD als enige serieuze gegadigde in aanmerking voor de koop van de gronden. Zonder de inbreng van de positie van BPD binnen het woon-/winkelcomplex zou de integrale ontwikkeling van het Louis Bouwmeesterplein vanuit financieel oogpunt aanzienlijk duurder worden, vanuit juridisch oogpunt een stuk complexer zijn en de verwachte (door)looptijd van het project zou aanzienlijk langer zijn. De betrokkenheid van meerdere (ontwikkel)partijen binnen één locatie zou leiden tot een toename van de ontwerp- en realisatierisico's. BPD beschikt over de benodigde technische bekwaamheid, expertise en financiële draagkracht om deze integrale ontwikkeling uit te voeren. De gemeente is van mening dat zij binnen de haar toekomstige beleidsruimte in redelijkheid rekening mag houden met deze aspecten in het kader van haar afweging of sprake is van één serieuze gegadigde. De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de op 30 september 2024 met BPD gesloten samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en BPD over de ontwikkeling van het gebied Louis Bouwmeesterplein. Deze verkoop is een gevolg van voornoemde samenwerkingsovereenkomst en kan dus niet los worden gezien van de door BPD in te brengen grond-/eigendomspositie.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen tot verkoop door de gemeente, omdat u meent zelf als serieuze gegadigde te kwalificeren, dan kunt u uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van het standpunt een kort geding procedure aanhangig maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant door middel van betekening van de dagvaarding op het adres van de gemeente.

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 overeenkomst 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 BPD zouden onevenredig in hun belangen worden benadeeld indien pas na ommekomst van deze duidelijk kenbaar gemaakte termijn tegen de verkoop zou worden opgekomen. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens naar vastgoed@tilburg.nl te verzenden. Tegen deze voorgenomen verkoop en levering kan geen zienswijze of bezwaar worden ingediend danwel beroep worden ingesteld in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

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