

Bekendmaking voornemen tot verkoop gronden Centrumkwartier

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). In dit arrest is bepaald dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, aan (potentiële) gegadigden de gelegenheid moet bieden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn.

Deze mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden als bij voorbaat al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop. In dat geval dient de voorgenomen verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te worden gemaakt dat een ieder daarvan kennis kan nemen en dient gemotiveerd te worden waarom slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Adres: Munsterplein 9, 10, 10A, 11, 11A, 11B

Graaf Gerardstraat 2, 4

Kloosterwandstraat 25A

Percelen: De oude V&D-locatie (kadastraal bekend Roermond sectie D nr. 4796 en nr. 4720) en de HEMA-locatie (kadastraal bekend Roermond sectie D nr. 4721) tezamen met het omliggende openbaar gebied (kadastraal bekend Roermond sectie D nrs 5455, 5781 en 4972 (ged.)).

De enige serieuze gegadigde

Centrumkwartier Roermond B.V., van wie Jongen Projectontwikkeling B.V. en Focus Invest B.V. de bestuurders en aandeelhouders zijn, (hierna genoemd: de ontwikkelaar) is naar het oordeel van de gemeente Roermond (hierna: de gemeente) op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor aankoop van delen van de voornoemde percelen, vanwege het volgende.

De ontwikkelaar heeft de herontwikkeling van een gedeelte van de binnenstad van Roermond geïnitieerd. Dit betreft de herontwikkeling van de oude V&D-locatie en de Hema-locatie, gelegen aan het Munsterplein en de Graaf Gerardstraat te Roermond, alsmede een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie D nummers 5455 en 5781 (hierna samen genoemd: het Centrumkwartier). De ontwikkelaar is gelet daarop initiatiefnemer.

Het initiatief van de ontwikkelaar is door de gemeente als gewenst aangemerkt. De gemeente acht de ontwikkeling van het Centrumkwartier als geheel als urgent en van groot belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de binnenstad en Roermond in zijn geheel.

Een nieuwe invulling van het Centrumkwartier is voor de gemeente ook van belang rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad, gelet waarop de gemeente slechts de ontwikkeling van een totaalplan voor het Centrumkwartier wenselijk acht. Het totaalplan biedt grote kansen om de huidige grootschalige en langdurige leegstand tegen te gaan en een ruimtelijke en programmatische kwaliteitsimpuls te geven aan dit deel van de binnenstad van Roermond. De gemeente wil de herontwikkeling daarom als één geheel (laten) ontwikkelen op basis van een overeenkomst met één partij.

De medewerking van de ontwikkelaar is – gelet op diens grondpositie in het Centrumkwartier – daarom noodzakelijk en onmisbaar. Zonder medewerking van de ontwikkelaar is de door de gemeente gewenste kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van het Centrumkwartier niet mogelijk.

Ten behoeve van de herontwikkeling heeft de ontwikkelaar – die daartoe als enige partij in staat is geweest – de gemeente reeds in staat gesteld om de in het Centrumkwartier gelegen V&D-locatie aan te kopen. De ontwikkelaar is daarnaast bereid om de in het Centrumkwartier gelegen Hema-locatie aan de gemeente te verkopen. Deze verkopen vinden plaats in het kader van een tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeen te komen bouwclaimafspraken, waarbij de ontwikkelaar – in ruil voor (het in staat stellen van) de aankoop door de Gemeente van de voor de herontwikkeling van het Centrumkwartier vereiste V&D en Hema-locaties – aanspraak maakt op aankoop en levering van bouwrijpe gronden binnen de herontwikkeling.

Daarnaast wil de gemeente gronden in het Centrumkwartier verkopen aan een ontwikkelaar die beschikt over de ervaring en financiële draagkracht benodigd om de herontwikkeling te realiseren en die bereid is de ontwikkeling van het bouwprogramma voor eigen rekening en risico uit te voeren conform de wensen van de gemeente terzake de herontwikkeling van het Centrumkwartier.

De ontwikkelaar is daarmee de enige serieuze gegadigde partij die in aanmerking komt voor de aankoop van gronden in het Centrumkwartier voor de hiervoor genoemde herontwikkeling. Om deze reden wordt geen verdere mededingingsruimte geboden in lijn met het Didam-arrest.

Vervaltermijn

Belanghebbenden die van mening zijn dat zij eveneens als serieuze gegadigde in aanmerking komen voor de aankoop van de gronden dienen binnen 20 dagen na publicatie van dit voornemen (tot en met 19 november 2025) een kort geding tegen dit voornemen te starten bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg.

Bij gebreke van een tijdig binnen de hiervoor genoemde termijn gestart kort geding, vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans kunt u daar geen beroep meer op doen.

De gemeente en de beoogde koper zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk) kenbaar gemaakte termijn van 20 dagen alsnog tegen (een van) deze voornemens zou worden opgekomen.