Gemeente Roosendaal

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Roosendaal

Nr. 166693

10 april

2026

Voornemen tot het sluiten van een huurovereenkomst en overeenkomsten tot beheer en onderhoud met Stichting WielerExperience Roosendaal

Het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal maakt hierbij bekend dat de gemeente Roosendaal voornemens is met Stichting WielerExperience Roosendaal een huurovereenkomst voor de nieuwe huisvesting aan te gaan en daarnaast overeenkomsten tot beheer en onderhoud van zowel de wielerbaan als de huisvesting te sluiten.

Aanleiding

De Hoge Raad heeft in het zogenoemde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) bepaald dat overheden bij de uitgifte van onroerende zaken, waaronder grond en panden, niet langer één op één mogen afwikkelen. Iedere gegadigde of marktpartij moet een gelijke kans krijgen om het onroerend goed in gebruik/eigendom te krijgen. Dit geldt ook voor het aangaan van huurovereenkomsten en overeenkomsten tot beheer en onderhoud van gronden en panden. De gemeente Roosendaal motiveert daarom waarom in dit geval slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Omschrijving perceel

De voorgenomen overeenkomsten hebben betrekking op een deel van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Roosendaal, sectie B, nummer 7832 met een oppervlakte van circa 24.915 m^2, gelegen aan de Buijenstraat 14 te Roosendaal. De begrenzing is weergegeven op de bij deze bekendmaking behorende situatietekening.

Achtergrond en feitelijke ontwikkeling

De gemeente Roosendaal is eigenaar van het Redband Sportpark, gelegen aan Buijenstraat 14 te Roosendaal. Ter voorbereiding op een nieuwe maatschappelijke invulling van dit terrein organiseerde de gemeente in 2016 een openbare City Challenge. Stichting WielerExperience Roosendaal kwam daarbij als winnaar naar voren met het concept "WielerExperience", gericht op het realiseren van een openbare wieler- en outdoorvoorziening.

Op basis van dit winnende concept heeft de gemeente Roosendaal samen met Stichting WielerExperience Roosendaal een wielerbaan, mountainbiketrack, pumptrack en dirtjumpfaciliteit aangelegd. Sinds eind 2019 beheert en exploiteert de Stichting WielerExperience Roosendaal deze openbare sportvoorzieningen. Ter formalisering van de verantwoordelijkheden is destijds een beheer- en onderhoudsovereenkomst gesloten met een looptijd tot maart 2023.

Tijdens de exploitatieperiode is gebleken dat het ontbreken van eigen huisvesting een beperkende factor was voor de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de WielerExperience. Daarom realiseert de gemeente Roosendaal een nieuwe accommodatie bestaande uit kleed- en sanitaire voorzieningen, een kantine met bar en keuken, een les- en multifunctionele ruimte en opslagruimten. De plattegrond van dit gebouw is opgenomen in de bijlage.

Selectiecriteria

De gemeente Roosendaal meent dat op grond van de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria Stichting WielerExperience Roosendaal als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de huurovereenkomst voor de nieuwe huisvesting en de overeenkomsten tot beheer en onderhoud van zowel de wielerbaan als de huisvesting:

Overeenkomst tot beheer en onderhoud van de wielerbaan

1. Stilzwijgende voortzetting van de bestaande relatie

Na het aflopen van de overeengekomen looptijd in maart 2023 heeft Stichting WielerExperience Roosendaal het beheer en onderhoud van de wielerbaan ononderbroken voortgezet. De gemeente Roosendaal heeft deze werkzaamheden zonder enig voorbehoud geaccepteerd en er gebruik van gemaakt. Op grond van het verbintenissenrecht kan een overeenkomst door middel van gedragingen tot stand komen. De structurele voortzetting van de werkzaamheden en de voortdurende acceptatie daarvan door de gemeente Roosendaal brengen mee dat vanaf 2023 stilzwijgend een nieuwe overeenkomst tot beheer en onderhoud van de wielerbaan tot stand is gekomen. De voorgenomen overeenkomst formaliseert aldus de reeds bestaande rechtsverhouding.

1. Selectie op basis van eerdere openbare procedure

De WielerExperience is tot stand gekomen via een volwaardige, openbare en non-discriminatoire selectieprocedure (de City Challenge). Stichting WielerExperience Roosendaal is daarbij als winnaar geselecteerd. De wielerbaan en bijbehorende voorzieningen zijn exclusief voor dit concept gerealiseerd. Stichting WielerExperience Roosendaal is hierdoor de partij die inhoudelijk, organisatorisch en functioneel met de voorziening is verbonden. Er bestaat geen andere partij die via een gelijkwaardige selectieprocedure is aangewezen of die over een vergelijkbaar concept of uitvoeringsstructuur beschikt. Daarmee is Stichting WielerExperience Roosendaal de enige serieuze gegadigde voor het beheer en onderhoud van de wielerbaan.

Huurovereenkomst en overeenkomst tot beheer en onderhoud van de huisvesting

1. Functionele en organisatorische onlosmakelijkheid

De nieuw te realiseren huisvesting vormt een integraal onderdeel van de WielerExperience en is uitsluitend bedoeld om de exploitatie van de wielerfaciliteiten te ondersteunen. Het is niet gewenst en niet redelijk tegenover Stichting WielerExperience Roosendaal de huisvesting afzonderlijk te exploiteren omdat het in directe, dagelijkse verbinding met het gebruik van de wielerbaan staat. Vanuit oogpunt van veiligheid, aansprakelijkheid, planning, toezicht en gebruikerscoördinatie is het zeer gewenst dat de huisvesting door dezelfde partij wordt beheerd en gebruikt als de wielerbaan. Een splitsing van beheer of exploitatie tussen meerdere partijen is niet doelmatig en zou de veiligheid, de continuïteit en de kwaliteit van de voorziening nadelig beïnvloeden.

1. Expertise, continuïteit en unieke positie van Stichting WielerExperience Roosendaal

Stichting WielerExperience Roosendaal beschikt sinds 2019 over alle relevante expertise voor het beheer, de technische veiligheid, de gebruikersbegeleiding en de maatschappelijke inbedding van de WielerExperience. Stichting WielerExperience Roosendaal onderhoudt duurzame relaties met scholen, verenigingen, maatschappelijke partners en gebruikersgroepen. Geen andere organisatie beschikt over een vergelijkbare organisatorische binding, gebruikersnetwerken of inhoudelijke deskundigheid.
Gelet op deze unieke positie en op de samenhang tussen de wielerbaan en de huisvesting kan uitsluitend Stichting WielerExperience Roosendaal als serieuze gegadigde worden aangemerkt voor de huurovereenkomst en het beheer en onderhoud van de huisvesting.

Gerechtvaardigd gewekt vertrouwen

Door de initiërende rol van Stichting WielerExperience Roosendaal bij de totstandkoming van de WielerExperience, de daaropvolgende selectie als winnaar van de City Challenge en de meerjarige exploitatie- en beheersrelatie is bij Stichting WielerExperience Roosendaal het gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat zij structureel bij de voorziening betrokken zou blijven.

Conclusie motivering

Uit de afzonderlijke motivering voor zowel de wielerbaan als de huisvesting volgt dat op objectieve, toetsbare en redelijke gronden vaststaat dat Stichting WielerExperience Roosendaal de enige serieuze gegadigde is.

Gemotiveerde reactie

Belanghebbenden die menen eveneens in aanmerking te komen voor de huurovereenkomst voor de nieuwe huisvesting en/of de overeenkomsten tot beheer en onderhoud van de wielerbaan en/of de huisvesting, kunnen dit gemotiveerd kenbaar maken van 11 april 2026 tot 1 mei 2026. Een gemotiveerde reactie kan worden gestuurd naar grondzaken@roosendaal.nl.
Na afloop van de reactietermijn beoordeelt de gemeente Roosendaal of er aanleiding bestaat om van het voorgenomen één op één sluiten van de overeenkomsten af te zien.