



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fracties Partij van de Arbeid, Senioren
Stadspartij Maastricht en VVD Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Beantwoording Schriftelijke vragen van PvdA,
Senioren Partij Maastricht en VVD inzake
eventuele gevolgen Didam-arrest voor de
ontwikkeling centrum De Heeg

DATUM

30 mei 2022
Verz. 31 mei 2022

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

Debby Schols

DOORKIESNUMMER

043-3503106

ONZE REFERENTIE

2022.11863

E-MAILADRES

Debby.schols@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte fractieleden,

Middels deze brief beantwoord ik uw schriftelijke vragen d.d. 20 mei jl. met bovengenoemd kenmerk.

1. Is rekening gehouden met dit arrest in de verdere ontwikkeling van het Centrum in De Heeg?

Ja, bij een eventuele 1 op 1 verkoop aan de winkeleigenaar die reeds een belangrijke eigendomspositie heeft in het centrum De Heeg, is en zal rekening gehouden worden met het Didam-arrest. Deze mogelijke verkoop is echter nog afhankelijk van een ruimtelijk en financieel haalbare integrale herontwikkeling wat momenteel onderzocht wordt door partijen.

2. Kan dit arrest een ander licht werpen op deze ontwikkeling?

Het arrest heeft als gevolg dat het (mogelijk) voornemen tot onderhandse uitgifte bekend dient te worden gemaakt onder de voorwaarden zoals uitgewerkt in de beantwoording van vraag 4. Zoals toegelicht bij de beantwoording van vraag 3 is de verwachting dat sprake is van slechts één serieuze gegadigde, echter zal de precieze reikwijdte en uitwerking van het Didam-arrest zich nog moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie.

3. Is het redelijkerwijs te verwachten dat er meerdere gegadigden voor het stuk grond zullen zijn? Hierbij verwijzend naar het rechtsoverweging 3.1.4 van het arrest.

Met de eventuele verkoop aan de eigenaar van het winkelgebied wordt een integrale ontwikkeling van het gehele centrum De Heeg mogelijk gemaakt. Gezien de (eigendoms)positie die de winkeleigenaar (thans Orange Capital Partners) reeds op een groot deel van het centrum De Heeg heeft, is redelijkerwijs niet te verwachten dat er sprake is van meerdere gegadigden of sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel. De winkeleigenaar heeft de afgelopen periode gewerkt aan een verbeterplan voor de winkels en met name de supermarkt en dit heeft geleid tot nieuwe inzichten die aanleiding geven om de plannen inzake De Heeg bij te stellen. Gebleken is dat het gebouw waarin



DATUM
30 mei 2022

de supermarkt is gevestigd, technisch niet geschikt is om de supermarktfunctie hierin duurzaam en toekomstbestendig te blijven exploiteren. De mogelijk beoogde uitgifte aan de winkeleigenaar heeft als doel te komen tot een toekomstbestendige oplossing voor de huidige supermarkt en een integrale ontwikkeling van het centrum De Heeg. Hiermee komt een integrale ontwikkelrichting voor het centrum De Heeg tot stand die oplossing biedt voor de ruimtelijke knelpunten van de thema's ontmoeten, sporthal, winkels, parkeren & bereikbaarheid en onderwijs.

4. Gaat u conform het rechtsoverweging 3.1.5. van het arrest de grond ook openbaar aanbieden teneinde gelijke kansen te realiseren?

De in 3.1.4 en 3.1.5 bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden 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. Zoals toegelicht bij de beantwoording van vraag 3 is de verwachting dat sprake is van slechts één serieuze gegadigde. De grond wordt daarom vooralsnog niet openbaar aangeboden. Wel wordt het (mogelijk) voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend gemaakt dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij de gemeente dient te motiveren waarom naar haar oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

5. En wat kunnen de gevolgen zijn voor de ontwikkeling van het centrum als er zich inderdaad een andere geïnteresseerde meldt?

Indien zich wél een of meerdere andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, zal in de eerste plaats moeten worden beoordeeld of het inderdaad gaat om serieuze gegadigden. Hiertoe zal moeten worden getoetst of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde criteria op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam. Indien blijkt dat aan die criteria is voldaan, ligt het in de rede alsnog een selectieprocedure te starten. Indien daarentegen wordt geconcludeerd dat de andere gegadigden niet aan de criteria voldoen, ligt het in de rede deze partijen hiervan in kennis te stellen, waarbij tevens een termijn zou kunnen worden gesteld waarbinnen de kwestie aan de rechter kan worden voorgelegd voordat de koopovereenkomst gesloten wordt. Deze termijn zal voldoende lang moeten zijn voor de afgewezen gegadigden om zich te kunnen beraden over de motivering van de afwijzing.

6. Heeft zich inmiddels een andere gegadigde voor het stuk grond gemeld?

Nee, er heeft zich in relatie tot de herontwikkeling van het winkelcentrum geen andere gegadigde voor de betreffende locatie gemeld.

7. Indien sprake is van de situatie geschetst in het rechtsoverweging 3.1.6. van het arrest, op welke manier heeft u of gaat u voldoen aan dit rechtsvoornemen?

Publicatie en bekendmaking van voorgenomen onderhandse (1 op 1) uitgiften vindt plaats op de gemeentelijke website. Daarbij wordt dan gemotiveerd aangegeven waarom er slechts met één partij wordt onderhandeld c.q. waarom deze partij naar de mening van de gemeente als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte. Publicatie van het voornemen tot verkoop vindt plaats



DATUM
30 mei 2022

alvorens de gemeente met de winkeleigenaar een (samenwerkings)overeenkomst aangaat ten behoeve van de herontwikkeling van het centrum van De Heeg.

Vertrouwende u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gert-Jan Krabbendam
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit