

MEMO

Aan Gemeenteraad
Van Wethouder Y.T. Vos
Datum 15 mei 2023
CC
Betreft toelichting aangaan intentieovereenkomst met Lidl
Zaaknummer
Documentnummer

Op 22 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders aan uw Raad een Raadsinformatiebrief verzonden. In deze Raadsinformatiebrief hebben wij u geïnformeerd over de impact van het 'Didam-arrest' op lopende onderhandelingen over de verkoop van grond.

Het college heeft u ten aanzien van de onderhandelingen met Lidl over de verkoop van grond op de ontwikkellocatie 'Hart van de Baarzen' gemeld dat het college deze onderhandelingen zou opschorten.

In zijn vergadering van 9 mei 2023 heeft het college besloten met Lidl een intentieovereenkomst aan te gaan met als doel tot een één-op-éénverkoop te komen van grond op de ontwikkellocatie "Hart van de Baarzen". Hierna zal ik toelichten waarom het college tot dit besluit is gekomen.

Als de gemeente nu de grond verkoopt, dient de gemeente een inspanningsverplichting op zich te nemen om het bestemmingsplan te wijzigen. Het geldende bestemmingsplan staat het gebruik van de grond voor een supermarkt niet toe. De wijziging van het bestemmingsplan (of daarmee te vergelijken ruimtelijk besluit) dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daaraan kan naar het oordeel van het college alleen worden voldaan, indien Lidl haar activiteiten in de bestaande supermarkt beëindigt.

De gemeente kan Lidl niet dwingen tot beëindiging van haar activiteiten op de huidige locatie. De kans is dus zeer groot dat een andere gegadigde dan Lidl er niet in zal slagen om daadwerkelijk een supermarkt te realiseren op de ontwikkellocatie 'Hart van de Baarzen'. De daarvoor benodigde bestemmingswijziging zal niet in werking treden. Het college is daarom alsnog tot de conclusie gekomen dat Lidl de enige gegadigde is voor aankoop van de grond.

Met Lidl wordt nu in onderhandeling getreden om tot een koopovereenkomst te komen. Voordat het college besluit tot het aangaan van deze overeenkomst, zal het college hiervan melding doen en potentiële gegadigden de gelegenheid geven te reageren op de verkoop aan Lidl.

Tot slot meld ik u dat het collegevoorstel en de intentieovereenkomst op de gebruikelijke wijze zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website.

INTENTIEOVEREENKOMST VERKOOP GROND VOOR LIDL IN VUGHT

De ondergetekenden:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht **Gemeente Vught**, zetelende te Vught aan de Secr. Van Rooijstraat 1, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R.J. van de Mortel, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023;

partij sub 1 hierna te noemen “**de gemeente**”,

en

De rechtspersoon naar Duits recht (Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)) **Lidl Nederland GmbH**, gevestigd te (1271 AD) Huizen aan de Havenstraat 71 (Postbus 198, 1270 AD Huizen),

- Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 32061446;

- Omzetbelastingnummer: [REDACTED]

Vertegenwoordigd door: [REDACTED]

Partij sub 2 hierna te noemen “**Lidl**”,

de gemeente en Lidl hierna gezamenlijk ook te noemen “**partijen**”;

Nemen het volgende in overweging:

- De gemeente is eigenaar van diverse percelen grond gelegen tussen de Rouppe van der Voortlaan, de Van Sasse van Ysseltstraat, de Hertoglaan en de Brabantlaan. De gemeente wil dit gebied herontwikkelen.
- Aan de overzijde van dit gebied aan de Rouppe van der Voortlaan 46 exploiteert Lidl een supermarkt. Boven de supermarkt zijn appartementen gevestigd, die eigendom zijn van particulieren.
- Het projectgebied “Hart van de Baarzen” bevat zowel de gemeentelijke gronden als de Rouppe van de Voortlaan 46.
- Lidl heeft de wens om een grotere supermarkt te realiseren in Vught. Dit is niet mogelijk op de huidige locatie.
- Partijen zien de vestiging van een nieuwe supermarkt aan de overzijde van de huidige locatie van Lidl als een mogelijkheid. Hiervoor dient de gemeente grond te verkopen aan Lidl.
- De vestiging van een nieuwe supermarkt is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening alleen aanvaardbaar, indien de op de huidige locatie gevestigde supermarkt haar activiteiten op die locatie beëindigt. Voor zowel de huidige locatie als de nieuwe locatie is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- De Hoge Raad heeft op 26-11-2021 het zogenaamde Didam arrest gewezen (hierna: “**het Didam arrest**”). Dit arrest stelt dat gemeenten bij de verkoop van onroerend goed aan potentiële gegadigden de gelegenheid moeten bieden om mee te dingen naar verwerving van het onroerend goed. Indien toch één-op-één wordt verkocht, gelden op grond van het arrest aanvullende eisen. Partijen gaan er vooralsnog van uit dat één-op-één-verkoop niet in strijd is met het Didam-arrest.
- Partijen gaan met inachtneming van het bovenstaande deze intentieovereenkomst aan (hierna: “**de overeenkomst**”).

Komen overeen:

Artikel 1 Intentie van de overeenkomst/ inspanningsverplichting

1. Deze overeenkomst strekt tot:
 - i. Het onderzoeken of tussen partijen overeenstemming kan worden bereikt over een koop- en realisatieovereenkomst die ziet op de ontwikkeling en realisatie van een supermarkt, waarbij onder andere overeenstemming dient te worden bereikt over de omvang van de verkochte grond, de prijs, het kostenverhaal, de planologische ontwikkeling, de kosten voor de herziening van het bestemmingsplan en het staken van de supermarktactiviteiten op de huidige locatie;
 - ii. Het uitvoering geven aan het Didam-arrest bij de door partijen te sluiten koopovereenkomst voor de grond.
2. Partijen zullen zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst ten volle inspannen om, op basis van exclusiviteit, te komen tot afspraken over de verkoop en levering van het perceel door de gemeente aan Lidl en de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe supermarkt door Lidl. Partijen zullen hierbij te goeder trouw handelen, hetgeen onverlet laat dat zowel de gemeente als Lidl de onderhandelingen op ieder moment beargumenteerd mogen afbreken zonder dat zij schadelijktig zijn jegens elkaar. De intentie bevat slechts een inspanningsverplichting en derhalve geen resultaatsverplichting voor partijen.
3. Partijen verklaren nadrukkelijk dat van een precontractuele verhouding met daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen, anders dan in deze overeenkomst omschreven, gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen sprake kan zijn.
4. Zodra partijen bindende afspraken wensen te maken over de verkoop en levering van het perceel en/of de ontwikkeling en realisatie van, zullen zij dit vastleggen in (een) schriftelijke overeenkomst(en) zoals bedoeld in artikel 4.

Artikel 2 Intentie proces van verkoop in relatie tot het Didam arrest

1. Indien partijen overeenstemming hebben over de voorwaarden die gelden van de overdracht van het perceel, zal de gemeente de voorgenomen verkoop publiceren in het Gemeenteblad (digitaal).
2. Bij deze publicatie publiceert de gemeente alle in relatie tot het Didam arrest relevante kaders waaronder de verkoop plaatsvindt, alsmede de termijn waarbinnen derde-partijen gemotiveerd bezwaar kunnen maken tegen deze voorgenomen verkoop.

3. Dit betekent dat publicatie pas plaatsvindt zodra en indien partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de in artikel 4 genoemde overeenkomsten en de voorwaarden daarbij.
4. Lidl is zich ervan bewust dat de gemeente op enig moment beargumenteerd tot de conclusie kan komen dat de gewenste één-op-één-verkoop toch strijdig is met de uitgangspunten van het Didam-arrest. De gemeente ziet dan af van het sluiten van een koopovereenkomst. Ook in dit geval is de gemeente niet schadeplichtig jegens Lidl vanwege het afbreken van de onderhandelingen.

Artikel 3 Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst gaat in op het moment van ondertekening van de overeenkomst en eindigt van rechtswege zes maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst, dan wel zoveel eerder als partijen overeenstemming bereiken over een koop- en realisatieovereenkomst die ziet op de koop, realisatie en exploitatie door Lidl.
2. Verlengen van deze overeenkomst is mogelijk indien beide partijen dat wensen. Hiertoe stellen partijen een schriftelijke verlenging op voor een nader te bepalen periode.

Artikel 4 Uitgangspunten

1. De gemeente heeft een kaderstellende rol als het gaat om (niet limitatief):
 - Ruimtelijke kaders;
 - Programmatische kaders;
 - Stedenbouwkundige kaders;
 - Beleidskaders;
 - Financiële kaders;waarbij zij met Lidl overleg zal voeren omtrent de op te stellen kaders om zo waar binnen haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden mogelijk rekening te houden met de voor Lidl van belang zijnde uitgangspunten..
2. Lidl onderzoekt of invulling van deze kaders, mede gelet op de relevante marktomstandigheden en de te verwachten marktontwikkelingen, leidt tot een voor hen haalbare ontwikkeling en realisatie van het project op het perceel. De gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig opstellen van de conceptovereenkomsten als bedoeld in artikel 1 lid 1 en artikel 5. Hetgeen is opgenomen in de voorgaande zin betekent niet dat de gemeente en Lidl niet (over de aard en inhoud van) de conceptovereenkomsten kunnen overleggen of onderhandelen.

Artikel 5 Nadere overeenkomst

1. Indien partijen overeenstemming bereiken over voorwaarden voor de verkoop, sluiten partijen een conceptovereenkomst waarin zij onder andere afspraken maken over:
 - aantal te verkopen vierkante meters;
 - locatie en positionering plan Lidl;
 - voorlopig ontwerp van het plan en bijbehorende uitgangspunten;
 - hoogte koopsom (mede in verband met staatssteun);

- fiscale optimalisatie van de transactie (btw, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting);
 - staat perceel bij levering;
 - financiële afspraken over wijziging bestemmingsplan;
 - afspraken over beëindiging activiteiten huidige locatie;
 - afspraken over het betrekken van omwonenden en deze met omwonenden te communiceren;
 - afspraken over mogelijke gevolgen in verband met het Didam-arrest.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat het opleggen van bijzondere voorwaarden (zoals beëindiging activiteiten huidige locatie) kan bijdragen aan de motivering van de één-op-één-verkoop aan Lidl.

Artikel 6 Geheimhouding

1. Partijen verklaren dat zij zowel gedurende deze overeenkomst als daarna jegens elkaar volledige geheimhouding zullen betrachten ten aanzien van al hetgeen zij in het kader van deze overeenkomst en daarna ter kennis zijn gekomen betreffende de andere partij(en) en waarvan zij weten c.q. kunnen vermoeden dat deze informatie vertrouwelijk is.
2. Deze geheimhoudingsbepaling blijft ook na het einde van deze overeenkomst volledig in stand.
3. De geheimhouding geldt niet ten aanzien van door partijen ingeschakelde adviseurs, noch in het geval enige (wettelijke) verplichting (een der) partijen ertoe dwingt informatie te openbaren.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. De overwegingen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst bevat alle tussen partijen gemaakte afspraken over de uitgesproken intentie en vervangt alle eventueel eerder hierover gemaakte afspraken.
3. Wijzigen van en/of aanvullingen op deze overeenkomst zijn enkel geldig indien schriftelijk overeengekomen.
4. Op deze overeenkomst zijn over en weer geen algemene voorwaarden van toepassing.
5. Partijen dragen ieder de eigen kosten van deze overeenkomst, indien zij hiervoor kosten hebben gemaakt.
6. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
7. De bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant is bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

Aldus getekend in tweevoud in mei 2023

Gemeente Vught,

R.J. van de Mortel

Lidl,

