

Zienswijzennota “Uitgifteprocedure beschikbare bedrijfskavels BusinessPark 7Poort”

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling (zaaknummer: Z/22/424297)
auteur(s)	Mirjam van Os / Ludwig van Duren
datum	19 april 2023
versie	versie 1
status	definitief

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Reactie zienswijzen	4



Inleiding

In deze nota geeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar zijn reactie op de ingekomen zienswijzen over de "Uitgifteprocedure beschikbare bedrijfskavels BusinessPark 7Poort".

Het college heeft op 31 januari 2023 besloten om de nog beschikbare kavels op BusinessPark 7Poort te Zevenaar uit te geven met inachtneming van de 'Uitgifteprocedure beschikbare bedrijfskavels BusinessPark 7Poort'. Het college heeft daarbij tevens besloten dat een ieder binnen twintig werkdagen na de datum van publicatie (17 februari 2023), derhalve uiterlijk op 17 maart 2023, zienswijzen kon indienen. Binnen de gestelde termijn heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen.

In deze zienswijzennota worden de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Het college heeft de integrale zienswijzen in de besluitvorming betrokken.

Zienswijzen

Binnengekomen zienswijzen:

1. Reclamant 1. De zienswijze is ontvangen op 7 maart 2023.
2. Reclamant 2. De zienswijze is ontvangen op 13 maart 2023.
3. Reclamant 3. De zienswijze is ontvangen op 16 maart 2023.

Reactie zienswijzen

1. Zienswijze van reclamant 1.

Reclamant is gevestigd op @@@@, aan de @@@@ te @@@@ en heeft tevens een bedrijfspand met ondergrond aan de @@@@ te @@@@ in eigendom.

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat hij geïnteresseerd is in de kavel van ongeveer 2.8 ha. Reclamant geeft aan dat de voorgenomen uitgifteprocedure voorziet in een loting waardoor de kans bestaat dat reclamant de kavel niet in eigendom zou kunnen verwerven. Reclamant voert aan dat de gemeente de kavel van 2.8 ha één-op-één aan reclamant zou kunnen verkopen conform de vereisten van het Didam-arrest.
Volgens reclamant wenst Liander het bestaande transformatiegebouw aan de @@@@ uit te breiden naar @@@@. Liander heeft in dit licht aan reclamant te kennen gegeven dat Liander het perceel @@@@ geheel of deels wenst aan te kopen. Om de verwerving van het perceel @@@@ van reclamant ten behoeve van de uitbreiding van Liander te bewerkstelligen, zou de gemeente kunnen kiezen voor het instrument van onteigening. Ter voorkoming van onteigening is het mogelijk om compensatiegrond aan te bieden (in dit geval de betreffende kavel van 2,8 ha). Reclamant verwerft de kavel dan tegen (minimaal) marktconforme prijs waarbij de gemeente ten behoeve van Liander het perceel van reclamant verwerft. Reclamant vraagt of het college hierover in gesprek wil met reclamant.
2. Reclamant geeft verder aan dat hij dezelfde koopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden gehanteerd wil zien bij de aanschaf van de kavel van 2.8 ha.
NB: De gemeente neemt aan dat reclamant hiermee bedoelt dezelfde koopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden als bij de percelen die reclamant reeds in eigendom heeft op @@@@.

Reclamant geeft aan dat de volgende bepalingen van de koopovereenkomst disproportioneel zijn:

3. Artikel 8 lid 3, ontbindende voorwaarde ten aanzien van het niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor een bepaalde datum, ook als de koper geen verwijt kan worden gemaakt en wellicht al diverse investeringen heeft gedaan.
4. Artikel 8 lid 6, bepaling ten aanzien van het Didam-arrest. Reclamant geeft aan dat het te ver gaat als dat de koper de gemeente vrijwaart voor alle schade en / of kosten. Reclamant stelt voor dat ieder zijn eigen schade draagt.
5. Tot slot vraagt reclamant of er voldoende tijd kan worden genomen in de uitgifteprocedure vanwege goedkeuringen ten behoeve van budgetten en financiering, bij voorkeur 6 weken.



Reactie van het college

1. Het is het college bekend dat Liander het elektriciteitsnetwerk dient uit te breiden, en dat het voornemen bestaat om ook in de gemeente Zevenaar een uitbreiding te realiseren. Het is het college echter niet gebleken dat op dit moment de uitbreiding van de locatie van Liander aan de @@@@ de enige mogelijkheid is op korte termijn. De verwachting is dat het nog enkele jaren zal duren voordat de locatie aan de @@@@ daadwerkelijk kan worden uitgebreid. Het college is daarom van mening dat op dit moment de noodzaak ontbreekt om op korte termijn tot grondverwerving over te gaan bij de @@@@. Het college is daarom niet voornemens om met reclamant in gesprek te gaan over verwerving. De door reclamant geschetste één-op-één-situatie doet zich daarom niet voor.
2. Mocht reclamant door middel van de uitgifteprocedure via loting voor aankoop van de kavel in aanmerking komen, dan grenst deze kavel niet aan de bestaande eigendommen van reclamant op @@@@. In geval van aankoop van de kavel ontstaat dan ook niet de situatie dat reclamant aaneengesloten percelen grond in eigendom heeft, waarbij voor de verschillende percelen grond verschillende voorwaarden gelden. Bovendien zijn ook ten aanzien van de kavel @@@@ andere voorwaarden van toepassing, waardoor ook om die reden geen sprake is van eenheid in voorwaarden. Tot slot heeft het college een reserveringsovereenkomst en een koopovereenkomst vastgesteld die passen bij de huidige tijd en omstandigheden en de huidige stand van het recht bij de verkoop van de laatste kavels op BusinessPark 7Poort. Het college ziet geen reden om hiervan af te wijken.
3. Met artikel 8 lid 3 van de koopovereenkomst wordt voorkomen dat kavels worden verkocht zonder dat het gewenste bouwplan kan worden gerealiseerd. Dit is een sinds lang bestaande werkwijze die het college wil handhaven vanwege het huidige tekort aan bedrijfskavels. Het is aan de gegadigde om een bouwplan te ontwikkelen dat past binnen de kaders van (o.a.) het vigerende bestemmingsplan, zodat een reguliere omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.
4. Artikel 8 lid 6 van de koopovereenkomst, het college kan zich vinden in de zienswijze van reclamant. De laatste alinea van deze bepaling, te weten: *"Koper vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de Gemeente aansprakelijk wordt gesteld, voor zover die verband houdt met of een gevolg is van het niet doorlopen van een selectieprocedure voorafgaand aan deze overeenkomst en/of het handelen in strijd met het Hoge Raad-arrest."* zal worden geschrapt.
5. Het college is van mening dat deze zienswijze van reclamant terecht is. Bij het doorlopen van de uitgifteprocedure voor een kavel zal de gemeente een periode van 6 weken (vanaf de start van de inschrijvingen) hanteren waarbinnen gegadigden zich kunnen inschrijven voor de betreffende kavel.

Conclusie

De zienswijze zoals hiervoor beschreven onder nummer 4 is gegrond en artikel 8 lid 6 van de koopovereenkomst wordt als volgt aangepast:

Didam –arrest

Partijen stellen vast dat de Gemeente bij het aangaan van deze overeenkomst niet in strijd handelt met het Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Indien de Gemeente door een derde wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het in het Hoge Raad-arrest voor het aangaan van de overeenkomst gegeven beoordelingskader, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst te beëindigen. In geval van beëindiging kan de Koper geen aanspraak maken op vergoeding van schade en/of gemaakte kosten. Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.

Indien de Gemeente geen gebruik maakt van deze beëindigingsbevoegdheid en een derde een juridische procedure start tegen de Gemeente op de grond dat niet aan het in het Hoge Raad-arrest gegeven beoordelingskader is voldaan en op grond van een (rechterlijke) uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, wordt geoordeeld dat deze overeenkomst nietig is en/of de Gemeente deze overeenkomst niet (meer) geheel/gedeeltelijk kan/mag nakomen en/of geheel/gedeeltelijk moet opschorten en/of geboden wordt alsnog een selectieprocedure te doorlopen en daaraan op passende wijze openbaarheid te geven, dan is de Gemeente alsnog gerechtigd de overeenkomst geheel/gedeeltelijk te beëindigen en/of niet langer na te komen. Koper heeft in die situatie geen recht op vergoeding van schade en/of kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook). Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.

~~Koper vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de Gemeente aansprakelijk wordt gesteld, voor zover die verband houdt met of een gevolg is van het niet doorlopen van een selectieprocedure voorafgaand aan deze overeenkomst en/of het handelen in strijd met het Hoge Raad-arrest.~~

De zienswijze zoals hiervoor is beschreven onder nummer 5 is gegrond en de gemeente zal bij het doorlopen van een uitgifteprocedure genoemde termijn van 6 weken in acht nemen.

De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de uitgifteprocedure en -voorwaarden.



2. Zienswijze van reclamant 2.

Reclamant is gevestigd aan de @@@@ te @@@@.

Zienswijze

1. Reclamant geeft – kort samengevat – aan dat hij naar zijn mening erop mocht vertrouwen dat de gemeente de kavel van 2.8 ha (één-op-één) zou verkopen aan reclamant. In de zienswijze wordt gerefereerd aan meerdere contactmomenten met de gemeente en wordt uiteen gezet waarom reclamant van mening is dat er sprake is van gerechtvaardigd gewekt vertrouwen door de gemeente.

Reclamant stelt verder de volgende vragen in zijn brief:

2. Is de gemeente alsnog bereid om de kavel één op één te verkopen aan reclamant gelet op het vanaf 2020 door de gemeente richting reclamant gewekte vertrouwen?

En als de gemeente de eerste vraag ontkennend beantwoordt; reclamant zal deelnemen aan de uitgifteprocedure en deze deelname er niet toe leidt dat reclamant de kavel kan kopen (een andere gegadigde wint de uitgifteprocedure):

3. Is gemeente in dat geval bereid om de uitkomst van de uitgifteprocedure op te schorten, althans de kavel vooralsnog niet te verkopen aan de winnaar van de uitgifteprocedure, totdat de uitkomst van een door reclamant jegens de gemeente te entameren bodemprocedure bekend is?

Ten aanzien van de uitgifteprocedure stelt reclamant de volgende vragen:

4. Is het juist dat in voornoemd scenario alle geïnteresseerde partijen die onderdeel zijn van een groep van vennootschappen gezamenlijk moeten inschrijven op één inschrijvingsformulier?
5. Is het juist dat geïnteresseerde partijen die onderdeel zijn van een groep van vennootschappen niet meer dan één inschrijving mogen doen?

Reactie van het college

1. Het college deelt niet het standpunt van reclamant dat sprake is van gerechtvaardigd vertrouwen aan de zijde van reclamant. Dit heeft de gemeente toegelicht in de brief van Hekkelman namens de gemeente van 6 april 2022. Het college ziet geen aanleiding om de inhoud van deze brief in deze nota te herhalen. Gelet op het vorenstaande komt het college niet toe aan het maken van een afweging tussen het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Voor de volledigheid wijst de gemeente op het recente arrest van het Hof Arnhem Leeuwarden in de Didam-zaak (ECLI:NL:GHARL:2023:2796). Uit dit arrest volgt dat een gesloten koopovereenkomst door het Didam-arrest opzij wordt gezet. Wat voor een koopovereenkomst geldt, gaat uiteraard ook op voor totstandkomingsvertrouwen dat aan onderhandelingen ontleend wordt.

2. Het college is vanwege hetgeen is vermeld onder reactie 1 niet alsnog bereid om de kavel één-op-één te verkopen aan reclamant.
3. Daarnaast is het college niet bereid om de uitkomst van de uitgifteprocedure op te schorten, totdat de uitkomst van een door reclamant jegens de gemeente te entameren bodemprocedure bekend is.
4. Het is juist dat alle geïnteresseerde partijen die onderdeel zijn van een groep van vennootschappen gezamenlijk moeten inschrijven op één inschrijvingsformulier.
5. Het is juist dat geïnteresseerde partijen die onderdeel zijn van een groep van vennootschappen niet meer dan één inschrijving mogen doen.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de uitgifteprocedure en -voorwaarden.



3. Zienswijze van reclamant 3.

Reclamant is gevestigd aan de @@@@ te @@@@.

Zienswijze

1. Reclamant verzoekt de gemeente om in de uitgifteprocedure te verankeren dat eerst wordt beoordeeld of sprake is van de uitzondering dat er één serieuze gegadigde is en zo niet, dat dan getoetst wordt aan selectiecriteria die de gemeente in staat stellen om haar beleidsdoelstellingen te realiseren en die recht doen aan de belangen van de (inwoners van de) gemeente Zevenaar en haar lokale bedrijven.
2. Daarnaast voert reclamant redenen aan waarom hij van mening is dat de kavel van 2.8 ha één-op-één aan reclamant kan worden verkocht.
3. Verder verzoekt reclamant of de gemeente in de uitgifteprocedure wil toetsen aan selectiecriteria die de gemeente in staat stelt om haar beleidsdoelen te realiseren en die recht doen aan de belangen van de inwoners van de gemeente Zevenaar en haar lokale bedrijven. Reclamant voert hiervoor een aantal selectiecriteria aan met het verzoek aan het college om deze op te nemen in de uitgifteprocedure.
4. Voorts verzoekt reclamant of in de verkoopstukken expliciet kan worden bepaald dat de betreffende kavel zonder voorbehoud van financiering wordt verkocht en dat gegadigden in staat zijn om de kavel tijdig operationeel te krijgen, ook voor wat betreft de elektriciteitsvoorziening.
5. Reclamant geeft aan dat in het collegevoorstel (op basis waarvan het college op 31 januari 2023 een besluit heeft genomen), wordt vermeld dat de uitgifteprocedure in lijn is met eerdere uitgiftes van kavels op BusinessPark 7Poort. Reclamant geeft daarbij aan dat hij niet bekend is met kavels die destijds zijn verloot.

Reactie van het college

1. De beleidsruimte die de gemeente heeft, maakt het mogelijk dat de gemeente kiest voor een lotingsprocedure. Op die manier geeft de gemeente alle geïnteresseerden een gelijke kans om in aanmerking te komen voor aankoop van één van de kavels.
2. Er zijn meerdere geïnteresseerden in de kavel van 2.8 ha en alleen al om die reden is geen sprake van één serieuze gegadigde.
3. De beleidsruimte die de gemeente heeft, maakt het mogelijk dat de gemeente een keuze maakt in de selectiecriteria die de gemeente hanteert bij de uitgifteprocedure. Het college heeft alle mogelijke selectiecriteria afgewogen en is tot een keuze gekomen zoals die is opgenomen in de uitgifteprocedure, de koopovereenkomst en de daarbij behorende Algemene

verkoopvoorwaarden. De door reclamant voorgestelde selectiecriteria geven het college geen aanleiding om de selectiecriteria aan te passen.

4. Er geldt geen voorbehoud van financiering, en daarom is dit niet opgenomen in de koopovereenkomst. De gemeente bevestigt in de koopovereenkomst geen zaken als dat niet nodig is. Het college ziet ook in dit geval geen aanleiding om het vorenstaande expliciet vast te leggen in de koopovereenkomst. Hetgeen reclamant aangeeft over de stroomvoorziening neemt het college voor kennisgeving aan. Het college ziet geen aanleiding om de koopovereenkomst ten aanzien van de stroomvoorziening aan te passen, omdat al een realisatie- en gebruiksplicht in de koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden staat.
5. In het collegevoorstel is opgenomen dat de uitgifteprocedure in lijn is met de eerdere uitgiftes van bedrijfspavementen op BusinessPark 7Poort. Deze passage heeft betrekking op de gehanteerde criteria bij deze uitgiftes en niet op een wijze van uitgifte (een lotingsprocedure).

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de uitgifteprocedure en -voorwaarden.