

Kennisgeving voornemen aangaan (allonge) koop- en realisatieovereenkomst nabij de 7Poort

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) gewezen. 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 zouden kunnen 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.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar maakt hierbij bekend voornemens te zijn om de percelen grond plaatselijk bekend nabij de 7Poort in Zevenaar, kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie M, nummers 1863, 1864, 1865, 1869, 1924 (gedeeltelijk), 2141 (gedeeltelijk), 2086 (gedeeltelijk), 1985 (gedeeltelijk), 2131 (gedeeltelijk) en 1870 (gedeeltelijk) met een gezamenlijke grootte van circa 81.924 m², te verkopen aan de Ontwikkelingscombinatie FOZ B.V. (hierna: 'de Ontwikkelingscombinatie').

Verder zijn partijen voornemens een allonge te sluiten waarin afspraken worden gemaakt over de verkoop en/of ruiling van een aantal reststroken die verband houden met de definitieve ontsluitingsstructuur die op een beperkt aantal punten afwijkt van de ontsluitingsstructuur die voorzien was bij het sluiten van de koopovereenkomst. Voorwerp van de koop/ruiling zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie M, nummer 2141 (gedeeltelijk) en nummer 1924 (gedeeltelijk) met een gezamenlijke grootte van circa 297 m², die door de gemeente aan de Ontwikkelingscombinatie worden verkocht, en de percelen kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie M, nummer 1863 (gedeeltelijk), 1864, 1869 (gedeeltelijk), 1924 (gedeeltelijk), 2141 (gedeeltelijk), 2086 (gedeeltelijk), 1985 (gedeeltelijk) en 1870 (gedeeltelijk) met een gezamenlijke grootte van circa 5.251 m², die door de Ontwikkelingscombinatie aan de gemeente worden verkocht.

Motivering

Met het oog op een integrale ontwikkeling van de Fashion Outlet Zevenaar (FOZ) hebben de gemeente Zevenaar en de rechtsvoorganger van de Ontwikkelingscombinatie op 24 maart 2014 een intentieovereenkomst gesloten. Daarna is op 17 december 2015 tussen partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Vervolgens hebben de gemeente Zevenaar en de Ontwikkelingscombinatie, eveneens ruimschoots voordat het Didam-arrest werd gewezen, te weten op 11 mei 2017, een koop- en realisatieovereenkomst met elkaar gesloten.

Voorafgaand aan de totstandkoming van de intentieovereenkomst heeft de gemeente de gronden die zij aan de Ontwikkelingscombinatie wil verkopen via haar website openbaar te koop aangeboden. Er hebben zich toen geen andere gegadigden dan de Ontwikkelingscombinatie bij de gemeente gemeld.

Het aangaan van de overeenkomsten met de Ontwikkelingscombinatie is breed gecommuniceerd en hierover is gepubliceerd in landelijke en internationale media. Verder zijn er in de afgelopen jaren diverse inloop- en informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij vertegenwoordigers van zowel de gemeente als de Ontwikkelingscombinatie aanwezig waren om een toelichting te geven op de ontwikkeling en realisatie van de FOZ. Ook hierover is breed gecommuniceerd en de aankondigingen van deze bijeenkomsten zijn gepubliceerd in landelijke en internationale media. Deze inloop- en informatiebijeenkomsten waren voor iedereen toegankelijk. Er hebben zich tijdens of naar aanleiding van deze publiciteit geen andere potentiële gegadigden bij de gemeente gemeld.

Het uitwerkingsplan Spoorallee waar de FOZ onderdeel van uit maakt, is in 2016 onherroepelijk geworden. Hierover is ook door de landelijke en internationale pers veelvuldig gepubliceerd. Verder beschikt de Ontwikkelingscombinatie voor de realisatie van de tot de FOZ behorende bouwwerken over een onherroepelijke omgevingsvergunning (HZ_WABO-2019-0240), en een wijziging hierop (HZ_WABO-2020-1561). Daarnaast beschikt de Ontwikkelingscombinatie over een onherroepelijke omgevingsvergunning (HZ_WABO-2020-1028) voor de realisatie van het parkeerterrein bij de FOZ. Tegen deze gepubliceerde (ontwerp) omgevingsvergunningen zijn geen zienswijzen, bezwaar of beroep ingediend. Sinds het aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst heeft de Ontwikkelingscombinatie met het oog op de realisatie van de FOZ nadere plannen ontwikkeld binnen de kaders van het uitwerkingsplan Spoorallee. De Ontwikkelingscombinatie heeft in dit kader aanzienlijke investeringen gedaan.

Een fashion outlet is een fabrieksverkoopformule die de reguliere detailhandel aanvult en die fabrikanten de gelegenheid biedt om in een outletvestiging rechtstreeks, zonder inschakeling van de tussenhandel, uitsluitend outletproducten te verkopen aan consumenten die bereid zijn om hiervoor een grote afstand af te leggen. De Ontwikkelingscombinatie is samengesteld uit investeerders en een ontwikkelaar die veel kennis heeft van en ervaring heeft met de ontwikkeling en realisatie van een fashion outlet.

Voor deze koop- en realisatieovereenkomst en de allonge is de Ontwikkelingscombinatie tegen deze achtergrond de enige serieuze gegadigde. Er is dus sprake van objectieve, toetsbare en redelijke criteria om één-op-één met de Ontwikkelingscombinatie de voorgenomen koop- realisatieovereenkomst en de allonge voor een aantal reststroken aan te gaan.

Kort geding en reactietermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, omdat u van mening bent dat u ook als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop van voormelde percelen, dan dient u binnen een termijn van 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van deze publicatie, een kort geding aanhangig te maken tegen dit voornemen bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem. De gemeente zal na een wachttijd van twintig kalenderdagen na de datum van deze publicatie uitvoering geven aan haar voornemen. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een 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 heeft u uw rechten daarop verwerkt. De belangen van zowel de gemeente als de Ontwikkelingscombinatie zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst en de allonge zou worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Informatie

Indien u vragen hebt naar aanleiding van deze publicatie, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Zevenaar via 0316-595111 of per e-mail: projectbureau@zevenaar.nl.