

Publicatie voornemen tot uitgifte van meerdere percelen te Dordrecht

Datum publicatie: 12 juli 2024

Betrokken objecten:

- De percelen onbebouwde grond, bestemd voor de daarop te ontwikkelen bedrijvenlocatie "de Dordtse Kil IV", welke percelen worden begrensd door de Wieldrechtse Zeedijk, A16 en de Oude Beerpoldersekade, ter grootte van circa 52.000 vierkante meter op de als Bijlage 1 toegevoegde kaart aangeduid als de "Distriparkkavel" (de "**Distriparkkavel**"); en
- De percelen grond, met een daarop staand kantoorgebouw en kademuur en voor het overige onbebouwd, aan de Baanhoekweg te Dordrecht, ter grootte van circa 53.805 vierkante meter, en zoals op de als Bijlage 2 toegevoegde kaart aangeduid als de "Baanhoekweglocatie" (de "**Baanhoekweglocatie**").

Overkoepelende overwegingen

- Met betrekking tot de Baanhoekweglocatie heeft de gemeente Dordrecht ("**Gemeente**") in haar omgevingsvisie de dato 28 april 2021 het beleidsdoel opgenomen dat zij wenst te komen tot herontwikkeling van deze locatie, waarbij de Gemeente zicht richt op versterking van het maritiem cluster ("**Beleidsdoel**"). Na de herontwikkeling is de Gemeente voornemens om deze locatie als bouw kavels in erfpacht uit te geven aan individuele derden.
- Peute Recycling B.V. ("**Peute**") was tot voor kort gevestigd op de Baanhoekweglocatie, van welke locatie Dudok de eigendom en erfpachtrechten heeft. Peute heeft haar bedrijfsvoering in overleg met de Gemeente, ROM-D Projecten C.V. ("**ROM-D**") en Dudok Vastgoed Dordrecht B.V. ("**Dudok**") verplaatst naar een andere locatie (de "**Bedrijfsverplaatsing**"), zodat de Baanhoekweglocatie beschikbaar komt voor de verwezenlijking van het Beleidsdoel.
- De Gemeente en ROM-D menen dat het Beleidsdoel optimaal (en naar hun mening ook uitsluitend) kan worden verwezenlijkt wanneer:
 - Dudok de eigendom en de erfpachtrechten van de Baanhoekweglocatie zal overdragen aan ROM-D (de hierna te omschrijven Gronduitgifte 4);
 - ROM-D deze rechten, na verwerving daarvan van Dudok, zal overdragen aan de Gemeente (de hierna te omschrijven Gronduitgifte 3);
 - de Gemeente de Distriparkkavel, onder de door de Gemeente voor het gehele gebied "Dordtse Kil IV" vast te stellen uitgiftevoorwaarden, zal overdragen aan ROM-D (de hierna te omschrijven Gronduitgifte 1);
 - ROM-D de Distriparkkavel, na verwerving daarvan van de Gemeente, aan Dudok zal overdragen onder gelijke voorwaarden als waaronder ROM-D die kavel heeft verkregen (de hierna te omschrijven Gronduitgifte 2).
- ROM-D zal na verkrijging van de Baanhoekweglocatie, en voorafgaand aan de overdracht aan de Gemeente, deze locatie eerst herontwikkelen tot uitgeefbare kavels in lijn met het Beleidsdoel.
- Binnen het samenstel aan handelingen rondom de Bedrijfsverplaatsing en ter verwezenlijking van het Beleidsdoel vinden de hierna te omschrijven Gronduitgiften plaats, waarbij respectievelijk ROM-D, Dudok en de Gemeente als enige serieuze gegadigde in aanmerking komen voor respectievelijk de Gronduitgifte 1, de Gronduitgifte 2 en de Gronduitgifte 3.

Voornemen tot uitgifte van meerdere percelen

- De Gemeente is voornemens de Distriparkkavel, uit te geven aan de Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden, in het specifiek ROM-D Capital Beheer B.V., handelend in haar hoedanigheid van beherend vennoot van, en derhalve voor rekening en risico van ROM-D ("**Gronduitgifte 1**");
- ROM-D is voornemens om de Distriparkkavel uit te geven aan Dudok ("**Gronduitgifte 2**"); en
- Na verwerving van de eigendoms- en erfpachtrechten van de Baanhoekweglocatie van Dudok ("**Gronduitgifte 4**", welke uitgifte wordt verricht door een private partij en derhalve niet binnen de reikwijdte van de onderhavige publicatie valt) is ROM-D voornemens om de Baanhoekweglocatie na de hierna bedoelde herontwikkeling tot een maritiem cluster uit te geven aan de Gemeente ("**Gronduitgifte 3**" en samen met de Gronduitgifte 1 en de Gronduitgifte 2: de "**Gronduitgiften**").

De Gronduitgiften vinden plaats in erfpacht of (vol) eigendom.

Gronduitgifte 1 - ROM-D is de enige serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de Gronduitgifte 1, zijnde ROM-D. Hierbij komt de Gemeente een ruime mate van beleidsvrijheid toe. ROM-D komt als enige serieuze gegadigde in aanmerking om de volgende redenen:

1. De Gemeente is uitsluitend bereid de Distriparkkavel uit te geven in het kader van het openbaar belang en slechts ter verwezenlijking van het Beleidsdoel.
2. De Gemeente wenst, om een doelmatige ontwikkeling te borgen, de Distriparkkavel uit te geven aan een gegadigde zonder specifiek winstoogmerk die voor de Gemeente een rol kan spelen in de complexe ontwikkelings- en herverkavelingsprocessen die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar beleidsdoelen.
3. Voor de Gronduitgifte 1 zijn er geen andere gegadigden dan ROM-D die de onder 2 omschreven rol op zich zouden kunnen nemen. ROM-D heeft namelijk ten doel om, zonder specifiek winstoogmerk, een ondersteunende rol te spelen voor overheden in de complexe ontwikkelings- en herverkavelingsprocessen die nodig zijn voor de realisatie van de beleidsdoelen van deze overheden. ROM-D maakt deze beleidsdoelen daarmee de facto tot de hare.
4. Binnen ROM-D is geen sprake van participatie van privékapitaal. Daarnaast heeft de Gemeente invloed op de besluitvorming binnen ROM-D en kan zij een zekere mate van toezicht uitoefenen op het handelen van ROM-D, welke invloed en toezicht wenselijk is voor de uitvoering van het onder 1 omschreven doel en de onder 2 omschreven rol.
5. ROM-D dient, om verwezenlijking van het Beleidsdoel voor de Gemeente mogelijk te kunnen maken en gelet op het in de overkoepelende overwegingen genoemde samenstel van transacties, te kunnen beschikken over de Distriparkkavel (gelet op Gronduitgifte 2).

Gronduitgifte 2 – Dudok is de enige serieuze gegadigde

ROM-D is van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor Gronduitgifte 2, zijnde Dudok. Hierbij komt ROM-D een ruime mate van beleidsvrijheid toe. Dudok komt als enige serieuze gegadigde in aanmerking om de volgende redenen:

1. Zoals uiteengezet in de overkoepelende overwegingen, is Dudok eigenaar en erfpachter van de Baanhoekweglocatie en is daarmee de enige partij die (de rechten op) de Baanhoekweglocatie aan ROM-D kan vervreemden. Dudok is hiertoe bereid, maar wenst van ROM-D een recht te verkrijgen tot de Gronduitgifte 2. De Gronduitgifte 2 is derhalve noodzakelijk voor de realisatie van het Beleidsdoel.
2. ROM-D is van mening dat het in dit geval evenredig is om de realisatie van het Beleidsdoel zwaarder te laten wegen dan het bieden van mededingingsruimte bij de Gronduitgifte 2.

Gronduitgifte 3 – de Gemeente is de enige serieuze gegadigde

ROM-D is van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor Gronduitgifte 3, zijnde de Gemeente. Hierbij komt ROM-D een ruime mate van beleidsvrijheid toe. De Gemeente komt als enige serieuze gegadigde in aanmerking om de volgende reden:

1. ROM-D verwerft de Baanhoekweglocatie met het specifieke doel om, zonder winstoogmerk, een ondersteunende rol te spelen voor de Gemeente in de complexe ontwikkelings- en herverkavelingsprocessen, zoals die welke nodig zijn voor de realisatie van het Beleidsdoel.
2. Gelet op dit doel en het Beleidsdoel, kan ROM-D de Baanhoekweglocatie alleen aan de Gemeente uitgeven. De uitgifte van de Baanhoekweglocatie aan een andere partij zou immers in strijd zijn met dit doel en het Beleidsdoel.

Gronduitgifte 4 – niet onderhevig aan publiekrechtelijke voorwaarden

Dudok is een private partij die daarbij niet gehouden is aan bijzondere publiekrechtelijke voorwaarden, zodat Gronduitgifte 4 derhalve niet formeel binnen de reikwijdte van de onderhavige publicatie valt. Gronduitgifte 4 is in deze publicatie dan ook alleen opgenomen in verband met de achtergrond en de relatie tot de Gronduitgiften.

Niet eens met voorgenomen uitgifte?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen Gronduitgiften, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam.

Indien voornoemde termijn wordt overschreden zonder dat de kortgedingdagvaarding aan het adres van de hiervoor genoemde uitgevende partij is betekend, staat het die partij vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen 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 hiervoor genoemde uitgevende partij en haar contractspartij zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Reden publicatie

De Gemeente publiceert dit voornemen, ook namens ROM-D, op www.officielebekendmakingen.nl. Met deze publicatie geven de Gemeente en ROM-D uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6 zonder zich uit te spreken over de toepasselijkheid van dit arrest op hen of de uitgiften uit deze publicatie.