

Bekendmaking van voornemen tot verkoop van een aan de Gemeente Sittard-Geleen toebehorende onroerende zaak gelegen aan de Parijsboulevard te Sittard

Objectinformatie

Een parkeerterrein plaatselijk bekend Parijsboulevard te Sittard, uitmakende een ter plaatse behoorlijk afgepaald en aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer 52 are en 15 centiare van het kadastrale perceel gemeente Sittard, sectie M nummer 898, gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van KPN B.V., gevestigd ter 's-Gravenhage; hierna ook te noemen: "het object"

Voornemen tot aangaan verkoopovereenkomst

De gemeente Sittard-Geleen (hierna: de Gemeente) is voornemens om het hierboven genoemde object, in totaal ter grootte van ongeveer 52 are en 15 centiare, te leveren aan PéBéCo coöperatie in oprichting middels verkoop (hierna te noemen: "het Perceel").

De Gemeente wil het perceel aan PéBéCo coöperatie in oprichting verkopen, aangezien dit perceel een parkeervoorziening betreft die reeds sinds jaar en dag door de leden van PéBéCo coöperatie in oprichting gebruikt wordt.

Didam-arrest (HR 26 november 2021)

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de verwerving van deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.

Deze selectie kan achterwege blijven als 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. In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

PéBéCo coöperatie in oprichting is de enige gegadigde

Het Perceel wordt al sinds jaar en dag bij uitstek gebruikt door PéBéCo coöperatie in oprichting (althans haar leden) voor diens dagelijkse bedrijfsvoering. PéBéCo coöperatie in oprichting bestaat uit de volgende bedrijven (hierna te noemen: "de Leden van de coöperatie"):

- RiRoLy Holding B.V.;
- Fijen-Petit
- Wico Beeg Beheer;
- Krekels Holding B.V.;
- Rick Motké;
- PPJ Tummers B.V.;
- Kantoormeubelen Zuid;
- Goran Hot;
- Berben Builders B.V.;
- Holding H.J. van Velzen B.V.;
- Caniro Holding B.V.
- Schoonmaakbedrijf R. Janssen B.V.;
- P.J.M. Stikers;

De Gemeente is van mening dat PéBéCo coöperatie in oprichting de enige gegadigde kan zijn met wie in onderhandeling te treden ware omtrent de mogelijke verkoop op grond van de volgende omstandigheden:

1.

aangezien de onderhandelingen zijn gebaseerd op het gegeven dat uitsluitend PéBéCo coöperatie in oprichting (althans de daarin verenigde bedrijven) sinds jaar en dag gebruik maken van de parkeerplaats het Perceel en daarvan met uitsluiting van derden ook in de toekomst gebruik moeten kunnen blijven maken op basis van in het verleden gewekt vertrouwen en met de rechtsvoorganger van de gemeente, zijnde de desbetreffende particuliere projectontwikkelaar van "Bedrijvenstad Fortuna" gemaakte, door de Gemeente geconsolideerde afspraken;

2.

aangezien het zowel tijdens de desbetreffende particuliere projectontwikkelaar van "Bedrijvenstad Fortuna" alsook tijdens de Gemeente te allen tijde de bedoeling was, is en blijft het Perceel te doen aanwenden als een voorziening voor uitsluitend een beperkt aantal ondernemers in "Bedrijvenstad Fortuna" die geen parkeerplaats op hun eigen terrein hebben aangelegd c.q. hebben kunnen aanleggen en die destijds ook niet hoefden aan te leggen, omdat zij in de desbetreffende fase van het project met de particuliere projectontwikkelaar (rechtsvoorganger van de Gemeente) afspraken hebben gemaakt omtrent het gebruik van de desbetreffende parkeervoorziening, die thans als potentieel verkoopobject wordt aangemerkt;

3.

aangezien het bij het begin van de ontwikkeling van "Bedrijvenstad Fortuna" de bedoeling was dat de hele as langs de Parijsboulevard een parkeerterrein zou worden, maar omdat daarna de andere bedrijven binnen "Bedrijvenstad Fortuna" (hierna: "Andere Bedrijven") overgingen tot het realiseren van hun eigen parkeervoorzieningen (dat wil zeggen: op eigen terrein) aan die oorspronkelijke bedoeling geen vorm werd gegeven;

4.

aangezien de eerste bedrijven, bestaande uit de Leden van de coöperatie in oprichting aan de Parijsboulevard, in tegenstelling tot de Andere Bedrijven, geen of voldoende eigen parkeerplaatsen hebben (maar toch moeten voldoen aan de ter plaatse vigerende parkeernormen) en daarom de parkeervoorziening die thans als potentieel verkoopobject wordt aangemerkt, altijd en uitsluitend ten behoeve van die eerste, in aantal beperkte ondernemers, zijnde de Leden van de coöperatie, dient te worden gehandhaafd;

5.

aangezien juist deze eerste ondernemers aan de Parijsboulevard, bestaande uit de Leden van de coöperatie, die nergens anders hun voertuigen kunnen parkeren, bij de bestemmingsplanprocedure Veilige Wielomgeving een geslaagd beroep hebben ingesteld voor het behoud van de parkeervoorziening die thans als potentieel verkoopobject wordt aangemerkt en de Raad van State het bestemmingsplan op dit onderdeel heeft vernietigd, alsmede de Gemeente heeft opgedragen de bestemming verkeer/parkeren op het thans potentiële koopobject ten behoeve van die ondernemers te handhaven, omdat zij een dergelijke voorziening op eigen terrein ontberen en geconcludeerd kan worden dat sprake is van een dermate specifieke, zeer locatie gebonden situatie dat een één-op-één-verkoop van onderwerpelijke parkeervoorziening als alleszins redelijk moet worden beschouwd;

6.

aangezien de gemeente zich conform het bepaalde in artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek en artikel 3:1 lid 2 Algemene wet bestuursrecht, alsmede ter zake relevante jurisprudentie van de Hoge Raad (ook) binnen het privaatrechtelijk domein waarbinnen zij door middel van voormelde afspraken uit het verleden verkeert, jegens PéBéCo coöperatie in oprichting en de Leden van de coöperatie heeft te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in casu specifiek het vertrouwensbeginsel en het rechtzekerheidsbeginsel;

7.

aangezien het één-op-één tot stand trachten te brengen van een koopovereenkomst tussen de gemeente en PéBéCo coöperatie in oprichting dus niet door middel van een selectieprocedure, niet enkel geschiedt conform hetgeen in het verleden aantoonbaar tussen partijen in kwestie werd afgesproken, maar tevens moet worden geïnterpreteerd tegen de achtergrond van het geheel aan rechtens geldende regelingen en voorschriften die verband houden met de reeds sinds jaar en dag tussen de gemeente en de Leden

van de coöperatie, PéBéCo coöperatie in oprichting (c.q. haar rechtsvoorgangers), bestaande rechtsverhouding en de ontstaansgeschiedenis daarvan, alsmede tegen de achtergrond van het uitgangspunt dat de gemeente juist aan de hiervoor genoemde, in aantal beperkte ondernemers, kansen moet bieden aangezien zij in vergelijking met de Andere Bedrijven in “Bedrijvenstad Fortuna” nog steeds een achterstand hebben;

8.

aangezien de Gemeente, indien de één-op-één-verkoop aan PéBéCo coöperatie in oprichting van de parkeervoorziening die thans als potentieel verkoopobject wordt aangemerkt, om welke reden dan ook géén doorgang mocht vinden, de bestaande situatie ter plaatse van de desbetreffende parkeervoorziening, alsook de daarmee verband houdende afspraken en overige rechtens geldende regelingen en voorschriften, ten behoeve van PéBéCo coöperatie in oprichting door de gemeente dienen te worden gerespecteerd en gehandhaafd.

Reactietermijn

Bent u het oneens met de voorgenomen verkoop van het perceel, omdat u van mening bent ook als serieuze gegadigde in aanmerking te kunnen komen voor de aankoop van voormelde object, dan dient u binnen een termijn van 20 kalenderdagen tegen dit voornemen van de gemeente een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank Limburg, locatie Maastricht. Wij stellen het op prijs dat wij van u een kopie in ontvangst mogen nemen van uw verzoekschrift aan de gemeente via **vastgoed@sittard-geleen.nl** onder vermelding van “**voornemen tot verkoop perceel Parijsboulevard**”.

De termijn van 20 kalenderdagen geldt als een vervalttermijn. Als binnen de opgegeven termijn geen kort geding tegen de gemeente aanhangig is gemaakt, kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake van de verkoop van voormelde percelen worden gemaakt. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Er liggen verder geen stukken ter inzage.

De Gemeente publiceert dit voornemen op de website van www.overheid.nl. Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan het Didam-arrest.

Het feit dat een voornemen tot verkoop bekend wordt gemaakt, betekent niet dat de Gemeente al definitief tot verkoop besloten heeft. Ook betekent het niet dat met de beoogde koper al volledige overeenstemming is bereikt of dat zeker is dat die zal worden bereikt.