

Bekendmaking voorgenomen verhuur van grond en het vestigen van het huurafhankelijk opstalrecht aan de Horvathweg te Schiedam aan Varo Energy Retail B.V. (Argos Schiedam)

De gemeente Schiedam heeft het voornemen om grond met een opp. van ca. 1.240 m² aan de Horvathweg te Schiedam te verhuren aan Varo Energy Retail B.V. ten behoeve van de exploitatie van een motorbrandstoffenverkoopspunt (Argos Schiedam) evenwijdig aan het metroviaduct.

Op basis van het Didam-arrest van 26-11-2021 van de Hoge Raad dient de gemeente bij onder meer de verhuur van gronden een selectieprocedure te organiseren om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een selectieprocedure kan echter achterwege blijven indien 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 het huren van de grond. Op basis van onderstaande argumentatie is de gemeente Schiedam van oordeel dat bij deze verhuur Varo Energy Retail B.V. de enige serieuze gegadigde is.

Motivatie voorgenomen verhuur

Als gevolg van een veiling in 2018 huurt Varo Energy Retail B.V. (en exploiteert onder de naam Argos Schiedam) per 1 april 2018 voor 15 jaar tot 31 maart 2033 de locatie Horvathweg 50 in Schiedam (kadastraal perceel I-6431, opp. 905 m²) in combinatie met een huurafhankelijk recht van opstal. Vóór deze periode huurde Varo Energy Retail B.V. (Argos) ook al deze locatie.

De gemeenteraad heeft op 2-11-2021 de visie Stationsomgeving vastgesteld, met o.a. de herinrichting van de Horvathweg, inclusief verplaatsing van het tankstation van de zuidzijde van de Horvathweg naar de noordzijde in de richting van de rotonde met de Hogenbanweg. De locatie van het tankstation ligt in het plangebied van een grote gebiedsontwikkeling genaamd Peperklip, e.e.a. inhoudende dat het bestaande tankstation Horvathweg 50 tegen het einde van het derde kwartaal 2025 leeg opgeleverd dient te zijn voor de beoogde nieuwbouw (school, woningen, maatschappelijke voorzieningen).

De huurovereenkomst kan tussentijdse beëindigd worden door de gemeente in het algemeen belang (bijv. wegens de aanleg van infrastructurele werken, waaronder mede begrepen wegconstructies) doch in dat geval is de gemeente en schadeloosstelling verschuldigd. De compensatiegrond (de voorgenomen gronduitgifte) is het onderhandelingsresultaat ter voorkoming van deze contractuele schadeloosstelling.

Ter compensatie van de exploitatie is een alternatieve locatie gevonden van ca. 1.240 m² voor de exploitatie van een nieuw motorbrandstoffenverkoopspunt. De alternatieve locatie aan de overzijde van de huidige locatie, is ons inziens minstens een gelijkwaardige locatie voor de huidige, die de gemeente als compensatiegrond voor de bedrijfsverplaatsing aan Varo Energy Retail B.V. kan verhuren. Het gaat in dit geval om compensatie middels verhuur van vervangende grond in plaats van het betalen van een schadeloosstelling aan een in de gemeente gevestigd en te verplaatsen bedrijf (Varo Energy Retail B.V. (Argos)) teneinde de gebiedsontwikkeling Peperklip te realiseren. Met deze voorgenomen verhuur wordt tevens invulling gegeven aan de Visie Stationsomgeving. De huidige huurovereenkomst blijft in stand, doch alleen het gehuurde wordt aangepast en de huurtermijn wordt verlengd met een periode van vijf jaar gelet op de investeringen die Varo moet doen voor de nieuwe locatie. Op de nieuwe locatie zijn het Huurbeleid motorbrandstoffenverkoopspunten, Kadernota Grond 2020 en de Grondprijzenbrief 2025 van toepassing en de locatie zal t.z.t., tegen het einde van de huurtermijn, geveild gaan worden. Varo Energy Retail B.V. zal de ruimtelijke procedure nog moeten doorlopen voor de omgevingsvergunning, en het object inpasbaar maken in het landschap.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Schiedam van oordeel op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de huurovereenkomst. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente Schiedam daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Termijn reactie middels kort geding

Tegen de voorgenomen verhuur kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden ingediend.

De gemeente zal 20 kalenderdagen na datum van onderhavige publicatie voorbereidingen treffen voor de verhuur van en het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht op de betreffende grond, tenzij

vóór afloop van de hiervoor genoemde 20 kalenderdagentermijn tegen dit voornemen een kort geding aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam. De hiervoor genoemde termijn van 20 kalenderdagen is een vervalt termijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake van de verhuur worden gemaakt.

Indien u een kort geding start, verzoeken wij u binnen voornoemde vervalt termijn dit aan de gemeente mede te delen. Bij voorkeur door het per e-mail sturen van de conceptdagvaarding aan de gemeente Schiedam, t.a.v. team Vastgoed & Grondzaken, via het e-mailadres: contact@schiedam.nl onder vermelding van "voorgenomen verhuur grond tankstation Horvathweg".

Bij gebreke van een tijdig 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 gemeente Schiedam en de beoogd huurder als serieuze gegadigde zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan (wijzigen) van de huurovereenkomst zou worden opgekomen.

Publicatie

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26-11-2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Disclaimer

Het feit dat een voornemen tot verhuur en vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht bekend wordt gemaakt, betekent niet dat de gemeente al definitief tot verhuur besloten heeft. Ook betekent het niet dat met de beoogde huurder/opstalhouder al volledige overeenstemming is bereikt over een omgevingsvergunning.