

Bekendmaking voorgenomen verkoop van grond ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein van TOP in 's-Gravenpolder en de bijbehorende natuurcompensatie.

Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). In dit arrest is bepaald dat gemeente in Nederland die een onroerende zaak willen verkopen, aan potentiële gegadigde de gelegenheid moeten bieden om mee te dingen naar deze onroerende zaak wanneer er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop of als redelijkerwijs te verachten is dat er meerdere gegadigden zijn. Deze mededingingsruimte hoeft een gemeente niet te bieden als bij voorbaat al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slecht één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop.

Voorgenomen verkoop gemeentegrond

De gemeente Borsele is eigenaar van het landbouwperceel kadastraal bekend Gemeente Borsele, sectie W, nummer 1477, groot 6.30.65 ha. Dit perceel ligt aan de Bernardweg Oost in 's-Gravenpolder. De gemeente is voornemens om dit perceel te verkopen aan Amuro B.V. om de uitbreiding van het bedrijventerrein van TOP aan de Baarlandsezandweg 5 in 's-Gravenpolder en de bijbehorende natuurcompensatie mogelijk te maken.

Motivering

De verkoop van het gemeentelijke perceel maakt deel uit van een ontwikkeling waarbij Amuro B.V. meewerkt aan natuurontwikkeling in ruil voor meer ontwikkelruimte aan de Baarlandsezandweg 5. Amuro verkoopt het gemeentelijke perceel W 1477 door aan Natuurmonumenten tezamen met het perceel sectie X, nr. 104, groot 26070 ha. aan de Sinoutskerkseandweg, en het perceel sectie W, nr. 447, groot 1.35.30 ha. aan de Zwaakse Weel. Natuurmonumenten zorgt voor realisatie van natuur op deze percelen. De gemeente koopt, in ruil voor perceel W 1477, het perceel W, nummer 1651, groot 35.570 m² van Amuro B.V. ten behoeve van het realiseren van een dorpsbos/natuurpark aan de westkant van 's-Gravenpolder.

Amuro B.V. is enige serieuze gegadigde

De gemeente Borsele meent dat zij deze transactie één-op-één mag aangaan en dat geen mededingingsruimte geboden hoeft te worden. Amuro B.V. is op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria aan te merken als enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor deze grondtransactie. Dit omwille van onderstaande.

1. Het door de gemeente te verkopen perceel kan in dit geval niet los worden gezien van de gronden die Amuro B.V. inbrengt om de totale ontwikkeling van de bedrijfsuitbreiding in combinatie met natuurontwikkeling mogelijk te maken.
2. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein van TOP is het op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid noodzakelijk het gemeentelijke perceel te verkopen aan Amuro B.V. zodat maatregelen genomen kunnen worden ter compensatie van het verlies aan natuurontwikkelingsgebied als gevolg van de realisatie van de bedrijfsuitbreiding van TOP.
3. De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein van TOP is opgenomen in het nieuwe regionale bedrijventerreinenprogramma De Bevelanden 2021-2030. Het plan voorziet in een concrete en aantoonbare behoefte.
4. Amuro B.V. is bereid zich middels de te sluiten overeenkomst te conformeren aan de randvoorwaarden van de provincie en de gemeente voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom het bedrijventerrein van TOP en voor de natuurcompensatie. TOP is bereid een aanzienlijke investering te doen in de ruimtelijke kwaliteit rond het bedrijventerrein en in de omgeving van 's-Gravenpolder. De uitbreiding leidt onder andere tot een verlaging van de milieucategorie aan de dorpszijde, een royale landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding en aanzienlijke investeringen in natuur en het dorpsbos/natuurpark.

Zienswijze

Deze publicatie doet de gemeente op grond van de Didam-arresten. Ook wanneer sprake is van het niet hoeven bieden van mededingingsruimte, dient de gemeente Borsele haar voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekend te maken op een manier zodat eenieder daarvan kennis kan nemen.

Op basis van de in deze publicatie uiteengezette redenen, stelt de gemeente Borsele zich op het standpunt dat zij geen mededingingsruimte hoeft te bieden, omdat Amuro B.V. op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria is aan te merken als enige serieuze gegadigde.

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop en u uzelf als serieuze gegadigde aanmerkt, omdat u ook voldoet aan de hierboven genoemde omschrijving, dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingslocatie Middelburg. Daarnaast dient u de conceptdagvaarding toe te sturen aan de gemeente Borsele, ter attentie van Team Grond & Economie en onder vermelding van 'gronduitgifte uitbreiding bedrijfsterrein TOP', Postbus 1, 4451 AA Heinkenszand.