

## Bekendmaking voornemen tot verkoop van gronden door de gemeente Nissewaard aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V.

### "Didam"-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde "Didam"-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij een voorgenomen verkoop van een onroerende zaak transparant moeten handelen en mededingingsruimte moeten bieden. Dit zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat ook zij in aanmerking wil komen voor de aankoop van de onroerende zaak.

In genoemd arrest wordt ook een uitzondering geformuleerd. Van mededingingsruimte met een selectieprocedure kan worden afgezien, 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 uitgifte. In dat geval moet het voornemen tot de voorgenomen een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

### Voorgenomen grondverkoop

De gemeente Nissewaard is voornemens om aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Middelharnis aan De Hofjes 16 (3241 ML), te verkopen:

- a) Een perceel grond met bestemming bedrijfsbebouwing op een door de gemeente beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Halfweg Molenwatering, plaatselijk kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie M, nummers 15 en 120, beiden gedeeltelijk, groot circa 28.232 m<sup>2</sup>.
- b) Enkele percelen sprokkelgrond ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied Haven-Noord, zijnde het gebied gelegen tussen de Schenkelweg, Veerweg, Oude Maas en de Groene Kruisweg te Spijkenisse. Het betreft de navolgende percelen: 1) het perceel plaatselijk bekend gemeente Spijkenisse, sectie C, nummer 2419 (gedeeltelijk), groot circa 175 m<sup>2</sup>, 2) het perceel plaatselijk bekend gemeente Spijkenisse, sectie C, nummer 4063 (gedeeltelijk), bestaande uit vier delen samen groot circa 706,5 m<sup>2</sup>.

### Motivering

De gemeente Nissewaard is van mening dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de voorgenomen verkoop, namelijk de beoogde koper PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. De gemeente Nissewaard voert hiertoe de navolgende argumenten aan:

Het plangebied Haven-Noord is een gebied groot circa 10 hectare gesitueerd tussen de Schenkelweg, Veerweg, Oude Maas en de Groene Kruisweg te Spijkenisse en vormt de entree naar de stad Spijkenisse. Het plangebied bestaat thans voornamelijk uit oude loodsen en bedrijfspanden. De gemeente hecht er groot belang aan dat het plangebied wordt herontwikkeld van verouderd bedrijventerrein naar een hoogwaardig woon-werkgebied dat functioneert als een representatieve stadsentree, conform het door de gemeente vastgestelde ontwikkelperspectief "Nissewaard naar 2040" en Gebiedspaspoort Haven Noord.

PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. is reeds eigenaar van een aanzienlijk deel van het plangebied Haven-Noord ter grootte van circa 46.323 m<sup>2</sup> en beoogt om voor eigen rekening en risico de door de gemeente gewenste herontwikkeling van het plangebied Haven-Noord tot stand te brengen. De gemeente en PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. hebben daartoe op 26 juni 2024 een intentieovereenkomst en op 18 juni 2025 een anterieure overeenkomst gesloten.

De besloten vennootschap RIB Promotions is eigenaar van een ander deel van het plangebied Haven-Noord, ter grootte van circa 7.191 m<sup>2</sup>, gesitueerd naast de gronden van PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. beoogt om de gronden van RIB Promotions in het plangebied Haven-Noord te verwerven en te betrekken in een integrale gebiedsontwikkeling.

De gemeente beoogt om de herontwikkeling van het plangebied Haven-Noord aan te grijpen voor de realisatie van een verbreding van de Schenkelweg ter plaatse van het plangebied Haven-Noord. De realisatie van de verbreding van de Schenkelweg is alleen mogelijk indien de gemeente een strook

grond van ca 185 meter lang en 14 meter breed langs de Schenkelweg verwerft. Een deel van deze strook grond ter grootte van circa 65 meter lang en 14 meter breed is gesitueerd op de gronden van PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. Een ander deel van deze strook grond van circa 883 m<sup>2</sup> is gesitueerd op de gronden thans in eigendom bij RIB Promotions.

PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. is bereid om het deel van de strook grond gesitueerd op haar gronden en – na verwerving van RIB Promotions - het deel van de strook grond gesitueerd op de gronden van RIB Promotions te ruilen tegen de hiervoor onder sub b) aangeduide percelen sprokkelgrond.

RIB Promotions heeft aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. kenbaar gemaakt alleen bereid te zijn om haar gronden in het plangebied Haven-Noord te verkopen en leveren aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. onder de voorwaarde dat PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. een perceel bestemd voor bedrijfsbebouwing ter grootte van circa 14.000 m<sup>2</sup> gesitueerd in Spijkenisse aan RIB Promotions verkoopt en levert. PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. is daarop in overleg getreden met de gemeente, in welk kader partijen overeenstemming hebben bereikt over achtereenvolgens: i) de verkoop en levering door de gemeente aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. van het hiervoor onder sub a) aangeduide perceel grond ter grootte van circa 28.232 m<sup>2</sup> met bestemming bedrijfsbebouwing op de door de gemeente beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Halfweg Molenwatering, ii) de verkoop en levering door PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. aan RIB Promotions van een deel van het hiervoor onder sub a) aangeduide perceel grond ter grootte van circa 14.000 m<sup>2</sup> in ruil voor de verkoop en levering door RIB Promotions aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. van de gronden van RIB Promotions in het plangebied Haven-Noord en (iii) de verkoop en levering door PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. aan de gemeente van het deel van de strook grond gesitueerd op de gronden in het plangebied Haven-Noord thans in eigendom bij RIB Promotions en benodigd voor de realisatie van de verbreding van de Schenkelweg.

De gemeente en PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. hebben een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet met betrekking tot het plangebied Haven-Noord gesloten. De in deze publicatie aangeduide door de gemeente beoogde grondverkoop vormen een onderdeel van deze anterieure overeenkomst.

PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. is om de navolgende redenen de enige serieuze gegadigde voor de verkoop van het onder sub a) aangeduide perceel grond op de door de gemeente beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Halfweg Molenwatering:

- 1) PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. heeft een bepalende grondpositie in het plangebied en wordt verder door middel van de aankoop van dit perceel grond in staat gesteld tot de verwerving van de gronden van RIB Promotions in het plangebied Haven-Noord, waardoor deze gronden actief kunnen worden betrokken in de door de gemeente gewenste herontwikkeling van het plangebied.
- 2) De verwerving door PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. van de gronden van RIB Promotions in het plangebied Haven-Noord stelt PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. in staat tot een integrale herontwikkeling van haar eigen gronden en de gronden van RIB Promotions in het plangebied Haven-Noord, hetgeen de financiële haalbaarheid en de uitvoerbaarheid op korte termijn van de herontwikkeling van het plangebied Haven-Noord sterk bevordert en de mogelijkheid verschaft tot een integrale gebiedsontwikkeling, die de bestaande perceelsgrenzen tussen de gronden van PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. en RIB Promotions overstijgt, hetgeen evident financiële en planmatige voordelen oplevert op het gebied van stedenbouw en fasering van de realisatie en verkoop.
- 3) PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. is de enige koper / ontwikkelaar die in staat is om de herontwikkeling van het plangebied Haven-Noord met inachtneming van de door de gemeente gewenste planning uit te voeren en op te leveren. Vanwege de termijnen opgenomen in een met betrekking tot het plangebied Haven-Noord aan de gemeente verleende subsidie, heeft de gemeente hierbij ook een bijzonder financieel belang.
- 4) PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. is de enige partij die door middel van de aankoop van dit perceel grond de gemeente in staat kan stellen en stelt tot de verwerving van het op de gronden van RIB Promotions gelegen deel van de gronden in het plangebied Haven-Noord benodigd voor de realisatie van de verbreding van de Schenkelweg, zulks in het kader van een ruil met de hiervoor onder sub b) aangeduide percelen sprokkelgrond.

PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. is om de navolgende redenen de enige serieuze gegadigde voor de verkoop van de hiervoor onder sub b) aangeduide percelen sprokkelgrond:

- 1) Door de verkoop van de percelen sprokkelgrond aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. wordt de gemeente door PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. de gelegenheid verschaft om de strook grond te verwerven benodigd voor de realisatie van de door de gemeente beoogde verbreding van de Schenkelweg voor zover gesitueerd op de gronden van PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. en – na

de verwerving door PJO Molenzicht Spijkenisse B.V. – gesitueerd op de gronden van RIB Promotions.

- 2) De enkele percelen sprokkelgrond kunnen vanwege hun vorm en grootte niet zelfstandig worden ontwikkeld, maar slechts tezamen met de percelen grond in het plangebied in eigendom bij PJO Molenzicht Spijkenisse B.V.

#### Reactie

De gemeente Nissewaard zal drie weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het sluiten van een overeenkomst. Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [as.devos@nissewaard.nl](mailto:as.devos@nissewaard.nl) onder vermelding van "voornemen verkoop percelen grond aan PJO Molenzicht Spijkenisse B.V.". Na onze gemotiveerde reactie op uw bericht kunt u binnen een termijn van 7 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Rotterdam. Indien u één van beide termijnen ongebruikt laat verstrijken, vervalt uw recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen rechtshandeling. Aangezien deze voorgenomen rechtshandeling geen besluit betreft in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen hiertegen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van voornoemde wet worden ingediend dan wel ingesteld.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich melden bij de gemeente Nissewaard, de heer Arthur de Vos, [as.devos@nissewaard.nl](mailto:as.devos@nissewaard.nl).