

Kennisgeving voornemen tot verkoop onroerende zaak (Didam-arrest)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg maken bekend dat de gemeente Culemborg (hierna: de Gemeente) het voornemen heeft een koopovereenkomst aan te gaan met AirTeq B.V., statutair gevestigd te Culemborg (hierna: AirTeq) en met Poutini B.V., handelend onder de naam Ventje, statutair gevestigd te Culemborg.

Het voornemen ziet op de verkoop van een gedeelte van een perceel grond gelegen aan de Pascalstraat op het Bedrijventerrein Pavijen te Culemborg, kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie N, nummers 4370, 4439 en 4823, aangeduid als bedrijfskavel 7 & 8 op de situatietekening Kavelindeling Airteq & Ventje d.d. 8 januari 2026 (hierna: de Bedrijfskavel). Ventje koopt circa 15.096 m² aan en AirTeq circa 3.500 m².

Juridisch kader

Deze kennisgeving wordt gedaan met inachtneming van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778 – Didam). Op grond van dit arrest dient een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden, tenzij objectief, toetsbaar en redelijkerwijs vaststaat dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Beleidskader en besluitvorming

De gemeenteraad van Culemborg heeft een besluit genomen over de zogenoemde “verhuiscarroussel” in het kader van de herontwikkeling van de stationsomgeving en de Parallelweg West. Dit raadsbesluit ziet op het gefaseerd verplaatsen van bestaande bedrijven teneinde ruimte te maken voor gebiedsontwikkeling en stedelijke herstructurering.

Daarnaast handelt de Gemeente in overeenstemming met het vastgestelde gemeentelijke grond- en uitgiftebeleid, waarin is bepaald dat gronduitgifte kan plaatsvinden via één-op-één verkoop indien:

- sprake is van een duidelijk omschreven beleidsdoelstelling;
- de verkoop noodzakelijk is voor uitvoering van een vastgesteld programma of raadsbesluit;
- en objectief vaststaat dat slechts één partij redelijkerwijs voor de betreffende uitgifte in aanmerking komt.

Achtergrond en reserveringsovereenkomst

De Gemeente is een reserveringsovereenkomst aangegaan met Ventje en met AirTeq. Op grond daarvan heeft de Gemeente de Bedrijfskavels gedurende een periode van twaalf (12) maanden exclusief voor Ventje en AirTeq gereserveerd. Deze reservering is bedoeld om Ventje en AirTeq in staat te stellen een schets- en inrichtingsplan uit te werken, te laten beoordelen door de Gemeente en toe te werken naar een aanvraag omgevingsvergunning en een koopovereenkomst zodat de verdere groei van de bedrijven mogelijk wordt gemaakt.

De reserveringsovereenkomst bevat concrete voorwaarden met betrekking tot:

- planologische inpasbaarheid;
- voortgang en termijnen;
- realisatie van collectieve en duurzame voorzieningen voor Ventje en AirTeq samen;
- het tijdig verkrijgen van omgevingsvergunningen.

Voorgenomen verkoop

Indien het schets- en inrichtingsplan van Ventje en van AirTeq door de Gemeente wordt goedgekeurd en aan de overige voorwaarden uit de reserveringsovereenkomst is voldaan, is de Gemeente voornemens de Bedrijfskavels één-op-één te verkopen aan Ventje en aan AirTeq.

De voorgenomen verkoop maakt onderdeel uit van een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de beoogde kopers **gezamenlijk verplicht zijn een tussen de bedrijfskavels gelegen strook grond aan te leggen en in stand te houden ten behoeve van collectieve voorzieningen**, waaronder in ieder geval duurzame energievoorzieningen (zoals lokale opwek en opslag), een laadvoorziening voor elektrisch vervoer, extra parkeervoorzieningen en een groen ingerichte verblijfsruimte.

Deze verplichting is vastgelegd in de tussen de Gemeente en de betreffende gegadigden gesloten reserveringsovereenkomsten en zal tevens worden opgenomen als verplichting in de koopovereenkomsten en, voor zover mogelijk, publiekrechtelijk worden verankerd, onder meer via de omgevingsvergunning.

Enige serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat Ventje en AirTeq de enige serieuze gegadigden zijn voor aankoop van de Bedrijfskavels. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria:

- Ventje is een lokaal gevestigd bedrijf met meerdere locaties binnen Culemborg en AirTeq is een lokaal gevestigd bedrijf met bestaande bedrijfsactiviteiten direct grenzend aan het Bedrijventerrein Pavijen en beide bedrijven hebben een aantoonbaar urgent huisvestingsvraagstuk;
- Ventje en AirTeq voldoen aan de selectiecriteria zoals vastgelegd in het Uitgifteprotocol Bedrijventerrein Pavijen;
- Ventje en AirTeq zijn geselecteerd binnen het kader van de verhuiscarroussel na een inhoudelijke beoordeling van haar bedrijfsvoering, ruimtebehoefte en inpasbaarheid;
- Tussen de Gemeente en Ventje en AirTeq is een rechtsgeldige reserveringsovereenkomst gesloten met exclusieve reservering van de Bedrijfskavels;
- De ontwikkeling door Ventje en AirTeq is onlosmakelijk verbonden met de integrale gebiedsontwikkeling van kavel 7 & 8, inclusief gezamenlijke duurzame en openbare voorzieningen;
- Andere geïnteresseerde partijen beschikken niet over een vergelijkbare lokale positie, urgentie en beleidsmatige geschiktheid en komen daardoor binnen dit kader niet redelijkerwijs in aanmerking.

De Gemeente heeft onderzocht of alternatieve kavels of gegadigden binnen een vergelijkbaar tijdsbestek en onder gelijke beleidsvoorwaarden beschikbaar waren, maar heeft vastgesteld dat dit niet het geval is. Gelet hierop is het volgen van een openbare selectieprocedure in dit specifieke geval niet vereist.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met dit voornemen kunnen binnen twintig **(20) kalenderdagen**, ingaande op de dag na publicatie van deze kennisgeving, een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

Vervolg

Indien binnen deze termijn geen kort geding is ingesteld, zal de Gemeente overgaan tot verdere uitvoering van het voornemen en, bij vervulling van de voorwaarden uit de reserveringsovereenkomst, tot het aangaan van de koopovereenkomst met Ventje en met AirTeq.

Er liggen geen stukken ter inzage.