

Didam-publicatie aan Langerakseweg te Brakel

Perceel

Adres: Langerakseweg te Brakel

Perceel: Brakel, sectie N, nummer 2144

Perceelgrootte: 10.002m²

Voornemen tot levering

De gemeente Zaltbommel is voornemens het verkochte, zijnde het perceel, in eigendom over te dragen op basis van een koopovereenkomst die is gesloten voorafgaande aan het door de Hoge Raad gewezen Didam-arrest en waaraan de gemeente uitvoering wenst te geven. De koopovereenkomst dateert van 21 april 2021, zoals de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant op vordering van de koper, Schreuders Holding B.V. (hierna: Schreuders), heeft geoordeeld in de vonnissen d.d. 11 april 2023 (zaaknummers C/01/390509 en C/01/390510).

Bij de totstandkoming van de koopovereenkomst hebben partijen geen rekening kunnen houden met de procesregels die de Hoge Raad op 26 november 2021 in het Didam-arrest heeft geformuleerd. Onder die omstandigheden heeft Schreuders er gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat de gemeente haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst gestand zou doen. De gemeente verwijst naar twee op dit onderdeel vergelijkbare vonnissen: ECLI:NL:RBNHO:2022:9333 en ECLI:NL:RBNNE:2023:82. Evenals in voornoemde zaak ECLI:NL:RBNHO:2022:9333 is ook in het onderhavige geval sprake van een onherroepelijk bestuursrechtelijk traject. Zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning is onherroepelijk. Op 19 april 2022 heeft de provincie Gelderland ontheffing ex art. 15 van de Gemeentewet verleend waarmee toestemming is gegeven voor de aankoop door Schreuders van het perceel van de gemeente. Op 27 oktober 2022 is aan Schreuders een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van nieuwbouw op het perceel. Deze omgevingsvergunning is op 9 december 2022 onherroepelijk geworden. Schreuders heeft reeds investeringen gedaan, te weten € 110.000 (excl. Omzetbelasting).¹

Één serieuze gegadigde

Indien en voor zover de gemeente het voornemen tot verkoop voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst (dus vóór 21 april 2021) zou hebben gepubliceerd, zou ook op dat moment de conclusie gerechtvaardigd zijn dat voor de verkoop van het perceel redelijkerwijze maar één serieuze gegadigde bestaat en dat is Schreuders.

De gemeente is op basis van de volgende objectieve, redelijke en toetsbare criteria van oordeel dat Schreuders de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van het Perceel.

- De gemeente is sinds 2005 met Schreuders in gesprek over de uitplaatsing van haar bedrijf. De gemeente wil Schreuders uitplaatsen omdat de gemeente op en rondom de huidige locatie van Schreuders – in de toekomst – woningbouw wenst te realiseren. Het bedrijf van Schreuders is gelegen in het plangebied ten behoeve van deze toekomstige woningbouw en zorgt voor een onaanvaardbare hindercirkel, waardoor bij handhaving van het bedrijf van Schreuders op de huidige locatie geen woningbouw kan worden gerealiseerd op een gedeelte van de gronden aan de noord- en zuidkant van de Groensteeg te Brakel. Daarnaast is gebleken dat uitbreiding van Brakel in oostelijke richting niet mogelijk is. Voorafgaande aan de grondruil heeft de gemeente gelet op het vorenstaande een voorkeursrecht op het huidige perceel van Schreuders gevestigd, evenals op de overige gronden in het plangebied. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 31 september 2021 de grondexploitatie voor dit project geactiveerd. Het plangebied en meer informatie over het plan is te raadplegen op de website.² De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige visie en de projectaanpak (startnotitie) zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juni 2022. In de startnotitie wordt beschreven dat er een grote maatschappelijke behoefte aan woningen is en

1) Rb Noord-Holland 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046

2) <https://www.zaltbommel.nl/inwoner-en-ondernemer/openbare-ruimte-en-verkeer/projecten/woningbouwontwikkeling-brakel-west>

dat het gebied Brakel-West de meest voor de hand liggende mogelijkheid is om te voorzien in deze behoefte. Het doel van het project is het realiseren van woningbouw die voorziet in de woningbehoefte van de kern Brakel en die past binnen het woonbeleid van de gemeente. Het resultaat is een duurzame woonwijk van tenminste 190 woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen, 15% betaalbare koopwoningen, 45% middeldure huur of koopwoningen en 10% dure koopwoningen, met een robuuste groenstructuur en een intramurale zorginstelling.

- De gemeente wil Schreuders eveneens uitplaatsen naar het bedrijventerrein De Langerak omdat de aard en omvang van het transportbedrijf van Schreuders maakt dat deze niet passend is op de huidige locatie aan de Weitjesweg 56 in West-Brakel. Het bedrijf van Schreuders zorgt voor ongewenste (geluids)hinder in en rondom de woonkern van Brakel en brengt vanwege de vele bewegingen onveilige situaties met zich die de gemeente onwenselijk vindt. Daarnaast is sprake van een gebrek aan economische doorgroeimogelijkheden. Dit is ook vermeld in de toelichting bij het op 12 november 2019 vastgestelde wijzigingsplan "Buitengebied Brakel, Van Heemstraweg 2".
- De gemeente heeft het door de gemeente aan Schreuders verkochte perceel in ruil aangeboden voor het perceel van Schreuders aan de Weitjesweg 56 te Brakel. Er is sprake van een minnelijke onteigening als bedoeld in (artikel 17 van) de Onteigeningswet met als resultaat een grondruil tegen gesloten beurzen in het kader waarvan Schreuders de overeengekomen prijs voor het perceel van € 1.350.000,- excl. omzetbelasting betaalt, zoals de Provincie de verkoop van het perceel ook heeft beoordeeld. De gemeente zet het perceel dus in als compensatiegrond (grondruil) voor de uitplaatsing van Schreuders.³ Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente in het uiterste geval over dient te gaan tot onteigening.⁴
- De gemeente wil Schreuders uitplaatsen naar het bedrijventerrein De Langerak, zodat het gedogen van het verrichten van activiteiten in strijd met het bestemmingsplan op de huidige locatie aan de Weitjesweg wordt beëindigd.
- Het bedrijf van Schreuders is passend gelet op de op het door de gemeente verkochte perceel rustende enkelbestemming bedrijventerrein met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en een maximale bouwhoogte van 12 meter (op grond van het wijzigingsplan Buitengebied Brakel, Van Heemstraweg 2). Het wijzigingsplan voorziet in de verplaatsing van het bedrijf van Schreuders. In de toelichting bij het wijzigingsplan is de bestemming Bedrijventerrein als volgt omschreven: "Het nieuwe te realiseren bedrijventerrein is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen het Bedrijventerrein worden bedrijven, conform de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten, tot en met milieucategorie 3.2 toegelaten. Binnen deze bestemming zijn Bevi-inrichtingen uitgesloten. Deze milieucategorie sluit aan bij de uitgangspunten van het beleid (uit hoofdstuk 2) en de milieu- en omgevingsaspecten (uit hoofdstuk 5). Daarnaast is ten behoeve van de verplaatsing van het handels- en transportbedrijf Schreuders, met een omvang van circa 0,7 hectare inclusief bedrijfswoning, de functieaanduiding 'transportbedrijf' (trb). Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn voordat de bedrijfsbebouwing gebouwd kan worden." Tegen het wijzigingsplan zijn geen rechtsmiddelen aangewend, waardoor het wijzigingsplan op 10 januari 2020 onherroepelijk is geworden.

Onderdeel van de grondruil is dat Schreuders maximaal twee jaar te rekenen vanaf de juridische levering van de locatie Weitjesweg (waar het bedrijf thans is gevestigd) om niet gebruik mag blijven maken van de locatie Weitjesweg. Na ommekomst van deze twee jaar eindigt de bruikleen en dient Schreuders te zijn verplaatst naar het door de gemeente aan Schreuders verkochte perceel.

Resumé

Op basis van het bovenstaande is de gemeente van mening dat Schreuders de enige serieuze gegadigde is om het Perceel als compensatiegrond te verwerven, omdat zij de enige partij is die grond aan de gemeente kan overdragen om de diverse beleidsdoelen van de gemeente te realiseren waarvoor Schreuders in het uiterste geval onteigend zou kunnen worden.

Kort geding

De gemeente is voornemens het perceel te leveren aan Schreuders Holding B.V. Op vordering van koper en op last van de voorzieningenrechter (vonnis d.d. 11 april 2023) dient de gemeente mee te werken

3) ECLI:NL:RBOBR:2022:2962 en ECLI:NL:RBOVE:2022:2584, waarin is bepaald dat het binnen de beleidsruimte van de gemeente past om haar gronden als compensatiegronden in te zetten. Het past ook binnen de beleidsruimte van de gemeente om een specifieke locatie als compensatie aan te bieden (ECLI:NL:RBNNE:2023:916).

4) ECLI:NL:RBOVE:2022:2584, waarin is bepaald dat grondruil ter voorkoming van onteigening een objectief, toetsbaar en redelijk criterium is.

aan het verlijden van de notariële akten van levering uiterlijk op 1 mei 2023. Bij bezwaar tegen de voorgenomen levering dient u de gemeente Zaltbommel in kort geding te dagvaarden en een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Gelderland. De kort geding dagvaarding dient uiterlijk 21 april 2023 aan de gemeente Zaltbommel te zijn betekend. De akten van levering worden op 24 april 2023 gepasseerd. Indien u niet tijdig een kort geding dagvaarding betekent, heeft dit tot gevolg dat u niet meer in rechte tegen ons voornemen tot levering en de bruikleen kunt opkomen.