

Kennisgeving voornemen tot uitgifte van onroerende zaken (gronden en/of opstallen) gemeente Breda

Publicatiedatum: 30 juni 2023 (reageren binnen 20 kalenderdagen)

Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, moeten overheidslichamen, gelet op het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, kennisgeven van het voornemen om te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst waarbij sprake is van de uitgifte van onroerende zaken en zakelijke rechten.

Gemeente Breda ('de gemeente') geeft in dat kader te kennen dat zij voornemens om gronden (zoals aangegeven op bijgaande tekening) kadastraal bekend gemeente Ginneken, sectie N, nummers 4232, 4229, 4275, 4230, 4231 en 3054, gezamenlijk groot circa 11.301 m², onderhands te verkopen. Naar het oordeel van de gemeente is de beoogde koper de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de hiervoor vermelde verkoop.

Motivering

De gemeente Breda wil het project Heiveldhoef realiseren en heeft daartoe op 12 juni 2023 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal/Maas-Jacobs B.V., hierna ook te noemen "koper". Het betreft een woningbouwontwikkeling aan de noordoost zijde van Breda. Op de onderhavige locatie zijn circa 36 vrij sector woningen, 107 sociale koopappartementen en 15 CPO kavels beoogd. Op deze wijze draagt de ontwikkeling bij aan de woningbouwopgave en voorziet deze in voldoende gedifferentieerd en betaalbaar product. De ontsluitingen worden aangelegd aan de noord- en zuidzijde van het plan naar respectievelijk de Hoge Schouw en Tilburgseweg. Dit aangezien het middengebied, met de daarin reeds aanwezige aansluiting naar de Moleneindstraat, een hoge cultuurhistorische waarde kent met te behouden groenstructuren waardoor het middengebied, in combinatie met de beperkte breedte, niet geschikt is voor de benodigde ontsluitingsstructuur.

De locatie ligt in het plangebied van het project Heiveldhoef. Naast de gemeentegronden, hebben de koper en één andere ontwikkelende partij een grondpositie in het plangebied. De koper heeft onderlinge afspraken gemaakt met die andere ontwikkelende partij (ontwikkelaar van de percelen gemeente Ginneken, sectie N, nummers 3971 en 3969) en de gemeente heeft ook reeds een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met die andere ontwikkelende partij. Koper is reeds eigenaar van of heeft een aanspraak op levering ten aanzien van de percelen gemeente Ginneken, sectie N, nummers 4288, 1730, 4351 en 3048, welke verspreid in het projectgebied liggen.

De gemeente heeft met het oog op de goede ruimtelijke ordening de beoogde stedenbouwkundige opzet voor het plangebied bepaald. De infrastructuur ten behoeve van het project Moleneind is in belangrijke mate op de gronden geprojecteerd die koper reeds in eigendom heeft c.q. waar hij reeds aanspraak op heeft. Zonder de gronden van de koper kan derhalve geen integraal plan gemaakt worden, zodat de koper daardoor de enige logische samenwerkingspartner voor de gemeente voor het onderhavige project is. Daarnaast kan daarmee een kwalitatief hoogwaardiger plan tot stand gebracht worden. Tot slot kan door voornoemde onderlinge afspraken tussen koper en de andere ontwikkelende partij een kwalitatief gewenste integrale ontwikkeling worden gerealiseerd.

Tegen bovenstaande achtergrond, staat vast dat koper de enige serieuze gegadigde voor de aankoop van de gemeentelijke gronden binnen het plangebied Heiveldhoef is. Daarbij is van doorslaggevend belang dat de gemeente zonder de beoogde verkoop de door haar beoogde stedenbouwkundige opzet en de kwalitatief hoogwaardige invulling van het project Heiveldhoef niet kan realiseren.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria alleen beoogde koper als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de beoogde gronduitgifte.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met deze voorgenomen onderhandse uitgifte door de gemeente, omdat u meent daarvoor zelf als gegadigde in aanmerking te komen en u bovendien daadwerkelijk in staat en bereid bent om het betreffende object onder marktconforme condities af te nemen van de gemeente, dan kunt u dat binnen 20 dagen na de datum van de onderhavige publicatie kenbaar maken. Dat kunt u alsdan doen door een kort geding procedure aanhangig maken bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. In dat geval dient u de gemeente hiervan onverwijld in kennis te stellen middels betekening van de dagvaarding op het adres van de gemeente, bij gebreke waarvan het recht vervalt om tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans zijn uw rechten daarop uitgewerkt. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens per e-mail aan contact@breda.nl te verzenden.