

Kennisgeving voorgenomen verkoop diverse gronden Lage Mierde

Mededeling

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Reusel-De Mierden (het college) delen mee dat zij voornemens zijn om een overeenkomst te sluiten met ASR Levensverzekering N.V. (ASR), waarin het voornemen tot verkoop van diverse gronden in Lage Mierde is opgenomen. Het betreft de volgende gronden:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Omschrijving
MDE02	K	722	00.12.60	Perceel op landgoed
MDE02	K	1645	05.41.40	Landbouwgrond, verpacht
MDE02	K	1647	00.29.10	Bosschage tegen landgoed
MDE02	K	74	00.43.30	Houtsingel tegen landgoed
MDE02	K	1320	00.33.09	Bosschage tegen landgoed
MDE02	K	1322	00.06.76	Bosschage tegen landgoed
MDE02	K	1478	03.81.70	Landbouwgrond, verpacht
MDE02	K	1326	00.22.35	Singel tussen landgoed en Neterselsedijk
MDE02	K	97	00.63.30	Bosschage tegen grond provincie
MDE02	K	120	00.23.30	Bosje tegen grond provincie
MDE02	K	1339	00.80.93	Singel tegen grond provincie
MDE02	K	1751	02.01.22	Landbouwgrond
MDE02	L	26	00.27.60	Landbouwgrond tegen grond van provincie
MDE02	K	1182	01.75.80	Landbouwgrond (incl bosschage), verpacht
MDE02	K	1186	03.47.75	Landbouwgrond (incl bosschage), verpacht
MDE02	K	1041	00.91.05	Zandpad
MDE02	K	1042	00.91.05	Zandpad
			21.52.50	

hierna, gezamenlijk te noemen: 'de Gronden'.

Deze grondtransactie is onderdeel van een afspraak tussen de gemeente en landgoed Wellenseind, waarbij de gemeente zich dient in te spannen gronden in het gebied Reusel-dal aan landgoed Wellenseind aan te bieden voor een noodzakelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente beschikt zelf niet over die gronden, maar ASR wel. ASR is enkel bereid om de gronden in het gebied Reusel-dal aan landgoed Wellenseind te verkopen, indien de gemeente de Gronden verkoopt aan ASR. De gemeente is aldus voornemens de Gronden te verkopen aan ASR, zodat ASR op haar beurt 10 hectare grond gelegen in het gebied Reusel-dal verkoopt aan landgoed Wellenseind. Hiermee kan landgoed Wellenseind de noodzakelijke kwaliteitsverbetering realiseren en voldoet de gemeente aan haar inspanningsverplichting om gronden aan te bieden in dat kader.

ASR is de enige serieuze gegadigde

Op basis van recente jurisprudentie dient de gemeente bij verkoop van gronden in beginsel een selectieprocedure te doorlopen om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een selectieprocedure kan echter achterwege blijven indien 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 aankoop van de grond. Op basis van voorstaande achtergrond en onderstaande argumentatie is de gemeente van oordeel dat bij deze verkoop van de Gronden ASR de enige serieuze gegadigde is.

Argumenten

In 2013 is een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een multifunctioneel gebouw (Voor Anker) en enkele andere voorzieningen op landgoed Wellenseind. Het bestemmingsplan Landgoed Wellenseind is op 19 april 2016 vastgesteld en in oktober 2016 onherroepelijk geworden. In zowel de anterieure overeenkomst als in het bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat landgoed Wellenseind een kwaliteitsverbetering levert in de vorm van het realiseren van 10 ha natuurgrond in het gebied "Reusel-Dal" (voor de zgn. Rood en Groen balans). De realisatie van "Voor Anker" is voltooid, maar aan de voorwaarde voor de kwaliteitsverbetering is nog niet voldaan. In het in 2016 opgemaakte addendum van de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om grond aan te (laten) bieden, waardoor landgoed Wellenseind in staat is 10 hectare natuur te realiseren. De gronden dienen aaneengesloten en grenzend aan landgoed Wellenseind te liggen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente zich ingespannen om grond aan te (laten) bieden, zonder resultaat. Recente gesprekken met landgoed Wellenseind en grondeigenaar ASR hebben uiteindelijk wel geleid tot overeenstemming over de aan- en verkoop van gronden om te kunnen voldoen aan de kwaliteitsverbetering.

Het volgende is overeengekomen:

1. ASR heeft 11 ha grond in eigendom grenzend aan landgoed Wellenseind. Dit betreft grotendeels natuurgrond dan wel landbouwgrond die kan worden omgezet naar natuurgrond.
2. Landgoed Wellenseind verwerft deze gronden en voldoet hiermee aan haar hierboven genoemde kwalitatieve verplichting.
3. ASR wil deze gronden alleen verkopen aan landgoed Wellenseind, indien zij de Gronden kan verwerven van de gemeente. ASR wil haar grondgebied graag uitbreiden.
4. De gemeente heeft de Gronden in eigendom, ten zuiden van landgoed de Utrecht (eigendom ASR). Dit zijn deels bosschages, enkele zandpaden en landbouwgronden die grotendeels voor onbepaalde tijd zijn verpacht (vaste pacht). De gemeente verkoopt deze gronden aan ASR.

In dit geval is de gemeente alleen bereid om de Gronden te verkopen om aan haar inspanningsverplichting uit het addendum te voldoen, waardoor Landgoed Wellenseind 10 hectare natuur kan realiseren in het gebied "Reusel-Dal". Aangezien enkele van de Gronden verpacht zijn en pachtontbinding onhaalbaar is, kunnen de Gronden alleen worden aangeboden aan een 'veilige belegger/verpachter' (artikel 7:380 lid 1 onder e BW). ASR voldoet aan deze status. Daarnaast moet op basis van het addendum uit 2016 grond worden aangeboden aaneengesloten en grenzend aan landgoed Wellenseind. Alleen ASR heeft deze grondposities, zodat de totale afspraak zoals omschreven maakt dat ASR hiervoor de enige geschikte partij is.

Wij zijn van mening dat op basis van deze objectieve, toetsbare en redelijke criteria ASR de enige serieuze gegadigde is voor deze grondtransactie.

Termijn reactie

De gemeente Reusel-De Mierden zal 20 dagen na de datum van deze publicatie in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website overgaan tot het aangaan van de overeenkomst voor de verkoop van de Gronden, tenzij voordien door een belanghebbende een kort geding tegen dit voornemen aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen grondverkoop en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Reusel-De Mierden en ASR zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou (kunnen) worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Reusel-De Mierden, 21 mei 2024