

Voornemen tot verkoop percelen grond gelegen Gijzenrooi (aan en nabij de Heezerweg en Kanunnikensven)

Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft het voornemen om op korte termijn drie percelen grond te verkopen aan Stichting Het Noordbrabants Landschap (hierna: Brabants Landschap). De percelen grond zijn ingericht als natuur en waterhuishoudkundig verbeterd. De gronden zijn gelegen in het gebied Gijzenrooi, meer specifiek gelegen aan en nabij de Heezerweg en Kanunnikensven te Eindhoven. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Stratum, sectie F, nummers 3595 (geheel), 4231 (gedeeltelijk) en 3758 gedeeltelijk, plaatselijk bekend gebied Gijzenrooi, ter grootte van in totaal 116.230 m², en zijn nader weergegeven op tekening met nummer GRB-20240191 als bedoeld in bijlage 1.

Enige serieuze gegadigde

De gemeente is van oordeel dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria Brabants Landschap als enige serieuze gegadigde voor de verkoop van de percelen in aanmerking komt. In het navolgende wordt dit nader toegelicht.

Argument 1: Ruiling van percelen.

In het kader van de realisering van het bestemmingsplan "I Reconstructie A2/A67 (fietsbrug)" moet de gemeente gronden aankopen die eigendom zijn van Brabants Landschap. Het betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummer 2101. Van dit perceel is ± 8.348 m² nodig voor de realisering van het bestemmingsplan. Omdat het Brabants Landschap verder geen gronden in het gebied gelegen tussen de Anthony Fokkerweg en de N2/A2 in eigendom heeft, wenst Brabants Landschap de overblijvende perceelgedeelten, groot ± 39.500 m², ook aan de gemeente te verkopen. Deze wens is alleszins redelijk.

Verder heeft Brabants Landschap aangegeven bereid te zijn tot verkoop van de grond die nodig is om het bestemmingsplan "I Reconstructie A2/A67 (fietsbrug)" te realiseren, mits de gemeente gronden aan Brabants Landschap verkoopt gelegen in het gebied Gijzenrooi. In dit gebied heeft Brabants Landschap al een veel groter areaal (± 2.600.000 m²) natuur in eigendom. Op de als bijlage 2 bijgevoegde kaart is dit nader aangegeven. De gronden van de gemeente grenzen direct aan de eigendommen van Brabants Landschap.

Hoewel het bestemmingsplan "I Reconstructie A2/A67 (fietsbrug)", met toestemming van Brabants Landschap, al is gerealiseerd kan de aankoop van de benodigde gronden door de gemeente niet plaatsvinden zonder in ruil daarvoor de gronden die de gemeente in het gebied Gijzenrooi in eigendom heeft aan Brabants Landschap te verkopen. De Gemeente is bereid tot het verkopen van gronden in Gijzenrooi omwille van onder andere het op korte termijn kunnen verwerven van benodigde gronden voor het bestemmingsplan "I Reconstructie A2/A67 (fietsbrug)". De grondtransacties zullen onder marktconforme voorwaarden plaatsvinden.

Argument 2: Voorkoming onteigeningsprocedure.

De gemeente is bereid tot het aangaan van een grondruil aangezien aldus een mogelijk langdurige en kostbare onteigening van het thans in eigendom van Brabants Landschap zijnde perceel kan worden voorkomen. Hoewel het bestemmingsplan (met toestemming van Brabants Landschap) al is gerealiseerd, zouden in geval van onteigening de kosten van het plan vele malen hoger worden. De voorgenomen grondverkoop zorgt er derhalve voor dat gemeenschapsgeld wordt bespaard door besparing van kosten, tijd en inspanningen die gemoeid zijn met eventuele (veelal langer durende) onteigeningsprocedure.

Argument 3: Expertise als natuurbeheerder.

De te verkopen percelen maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant nabij een Natura 2000-gebied (Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux). Het betreft een gebied met een intensief agrarisch verleden dat reeds een natuurbestemming heeft gekregen. Het gebied waarin de te verkopen gronden liggen is al ingericht als natuur, doch vindt er thans een verbeteringslag plaats waarbij de waterhuishouding wordt geoptimaliseerd.

Brabants Landschap zet zich, als terrein beherende organisatie (TBO), in voor het behoud en bescherming van natuur, landschap en erfgoed in de Provincie Noord-Brabant. Brabants Landschap is daarnaast een gecertificeerde natuurbeheerder met expertise op het gebied van natuurontwikkeling en -beheer. Door verkoop van de percelen aan een professionele organisatie zoals Brabants Landschap, kunnen deze percelen op de meest efficiënte en meest professionele wijze worden beheerd en onderhouden.

Nu de te verkopen percelen grenzen aan gronden die reeds in eigendom zijn van Brabants Landschap, ontstaat er eveneens een omvangrijker aaneengesloten natuurgebied waarmee het beheer en onderhoud van de te verkopen percelen nog efficiënter kan plaatsvinden.

Verder is Brabants Landschap als TBO bereid en in staat tot het beheren en onderhouden van de gronden in Gijzenrooi en is voor de lange termijn geborgd dat de te verkopen percelen als natuur behouden blijven. Daarnaast is Brabants Landschap verplicht tot het beheer van de gronden en blijft de huidige bestemming "Natuur" onverkort gelden met daaraan gekoppeld een door de Provincie opgelegde kwalitatieve verplichting.

Ook is het gebied aangemerkt als zogenaamde Natte Natuurparel. Natte Natuurparels zijn de waterafhankelijke delen van het Natuur Netwerk Brabant die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden die sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor een optimale waterhuishouding in deze Natte Natuurparel. Brabants Landschap en Waterschap De Dommel werken daarin nauw samen.

Argument 4: Opgewekt vertrouwen.

De onderhandelingen met Brabants Landschap zijn al in 2018 gestart, derhalve vóór het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest). Vrijwel vanaf de start van de onderhandelingen is ruiling (aan- en verkoop) van de gronden uitgangspunt geweest tussen partijen. Afwegingen met betrekking tot het al dan niet kunnen verkopen van de vervangende grond hebben daarvoor al plaatsgevonden. Hoewel de Hoge Raad heeft bepaald dat de Didam-regels ook golden voor het arrest van 26 november 2021, mag de gemeente het bij Brabants Landschap opgewekte gerechtvaardigde vertrouwen, dat gronden in Gijzenrooi aan Brabants Landschap zullen worden verkocht, niet schenden.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat Brabants Landschap op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de verkoop van de gronden in Gijzenrooi in aanmerking komt.

Vervaltermijn

Gegadigden die het oneens zijn met deze voorgenomen gronduitgiftes, dienen binnen 28 (achtentwintig) dagen, ingaande de dag na publicatiedatum van dit voornemen, een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant. De 28 dagen termijn betreft een vervaltermijn. Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, vervalt het recht om hiertegen op te komen. Het instellen van een kort geding geschiedt door middel van een tijdige betekening van een dagvaarding door een deurwaarder.

Vragen?

Indien u vragen heeft over deze bekendmaking, dan kunt u contact opnemen met de heer R. van Ertrijk (Rentmeester NVR / (Grond)verwerver) via het secretariaat van de afdeling Ontwikkelbedrijf (telefoonnummer 040 - 238 4218).

Eindhoven,
Het college van burgemeester en wethouders