

Bekendmaking voorgenomen uitgifte van cultuurgrond ten behoeve van liberele pacht nabij de Nieuwe Veerweg te Hoedekenskerke

Didam-arresten

De hoge Raad heeft op 26 november 2021 en respectievelijk 14 november 2024 de zogenaamde Didam-arresten gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778 en respectievelijk ECLI:NL:HR:2024:1661). In deze arresten is bepaald dat gemeenten in Nederland die een onroerende zaak willen uitgeven, aan potentiële gegadigden de gelegenheid moeten bieden om mee te dingen naar deze onroerende zaak wanneer er meerdere gegadigden zijn voor uitgifte of als redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn. Deze mededingingsruimte hoeft een gemeente niet te bieden als bij voorbaat al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slecht één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat de Didam-doctrine ook geldt voor uitgifte van pachtgronden c.q. het recht om gemeentegrond te pachten (onder andere ECLI:NL:RBNHO:2023:739).

Voorgenomen uitgifte gemeentegrond

De gemeente Borsele is eigenaar van het perceel kadastraal bekend Gemeente Borsele, sectie T, nummer 879, totaal groot 22.620 m² (hierna: "perceel"). Voormeld perceel liggen nabij de dorpskern Hoedekenskerke. De gemeente Borsele is voornemens circa 14.000 m² van het perceel in te richten als weg, meer specifiek "Randweg Hoedekenskerke". Ten behoeve daarvan heeft de gemeenteraad van de gemeente Borsele op 12 december 2024 het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Randweg Hoedekenskerke" vastgesteld (hierna: "omgevingsplan"), zie <https://ap.lc/kEMYK>. Daartegen is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "RvS"). Hangende de behandeling van het beroep bij de RvS wenst de gemeente Borsele het perceel in liberale pacht zoals bedoeld in artikel 7:397 van het Burgerlijk Wetboek uit te geven aan de belendend perceeleigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie T, nummers 243, 256 en 257, tezamen groot 41.740 m². Bij deze uitgifte behoudt de gemeente zich het recht voor om een mogelijk te sluiten liberale pachtovereenkomst met de perceeleigenaar te verlengen.

Motivering

Indien het omgevingsplan onherroepelijk wordt wijzigd het omgevingsplan de functie van het perceel. Hierdoor wijzigt de functie van het perceel van (voorheen) "Algemeen toelaatbare functies" (cultuurgrond) naar "Verkeer". Tot de uitspraak van de RvS over het omgevingsplan en de gevolgen daarvan, is het civieltechnisch niet verantwoord en is het risicovol te starten met aanlegwerkzaamheden. Dat maakt dat het perceel tot in ieder geval de datum waarop de RvS uitspraak doet, onbeheerd is. De gemeente Borsele wenst overeenkomstig § 4.2 van haar Nota Grondbeleid 2025-2028 cultuurgronden die in afwachting zijn van toekomstige ontwikkelingen in liberale pacht uit te geven. De Randweg Hoedekenskerke is zo'n maatschappelijke ontwikkeling. Om die reden is de gemeente voornemens het perceel in liberale pacht uit te geven.

Eigenaar van belendende percelen is enige serieuze gegadigde

De gemeente Borsele meent dat zij deze transactie één-op-één mag aangaan en dat geen mededingingsruimte geboden hoeft te worden. De belendend perceeleigenaar is op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria aan te merken als enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor deze grondtransactie. Dit omwille van onderstaande, zowel apart als in onderling verband.

1. De belendend perceeleigenaar pacht het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie T, nummer 258, groot 32.800 m² reeds van die perceeleigenaar.
2. Het perceel vormt vanwege de bestaande eigendoms- en pachtsituatie feitelijk een enclave binnen percelen T243, T256, T257 en T258.
3. Het perceel is op geen andere manier te betreden dan via perceel T256, T257 en T258. De overige oppervlakte van het perceel wenst de gemeente Borsele niet ter beschikking te stellen voor deze uitgifte.
4. Het perceel is op het breedste punt ca. 32 meter breed en op het smalste punt ca. 25 meter breed. Dat maakt dat het perceel vanuit landbouwkundig perspectief – onder meer vanwege de grootte en breedte van huidige landbouwvoertuigen – niet of althans minder geschikt voor landbouwbewerking die niet aansluit bij een teeltplan van de belendend perceeleigenaar of althans gewascombinaties die elkaar niet wederzijds versterken.

5. Deze een-op-eenuitgifte is gerechtvaardigd overeenkomstig § 2.2.5 van het "Uitgifteprotocol Gemeente Borsele" (hierna: 'uitgifteprotocol'). Gezien het gestelde onder "Motivering" van deze publicatie realiseert de gemeente Borsele via deze uitgifte een actueel, openbaar, vastgesteld beleidsdoel en voorkomt zij onlogische erf- c.q. beheergrenzen.

Zienswijze

Deze publicatie doet de gemeente Borsele op grond van de Didam-arresten. Ook wanneer sprake is van het niet hoeven bieden van mededingingsruimte, dient de gemeente Borsele haar voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekend te maken op een manier zodat eenieder daarvan kennis kan nemen.

Op basis van de in deze publicatie uiteengezette redenen, stelt de gemeente Borsele zich op het standpunt dat zij geen mededingingsruimte hoeft te bieden, omdat de belendend perceeleigenaar op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria is aan te merken als enige serieuze gegadigde. Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop en u uzelf als serieuze gegadigde aanmerkt, omdat u meent ook te voldoen aan de hierboven genoemde omschrijving, dient u binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingslocatie Middelburg. Daarnaast dient u de conceptdagvaarding toe te sturen aan de gemeente Borsele, ter attentie van Team Grond & Economie en onder vermelding van 'Uitgifte pachtgrond T879 Hoedekenskerke', Postbus 1, 4451 AA Heinkenszand.

De termijn van 7 kalenderdagen stelt de gemeente Borsele op grond van § 2.2.2.3 van haar uitgifteprotocol, omdat zij redelijkerwijs geen andere gegadigde(n) verwacht voor deze uitgifte. De termijn van 7 kalenderdagen is een vervaltermijn. Dit betekent dat indien een serieuze gegadigde binnen deze termijn géén kort geding is gestart, alle rechten vervallen, waaronder het recht om nadien in rechte op te komen tegen dit voornemen tot het aangaan van een liberale pachtovereenkomst.

De gemeente Borsele hanteert deze handelswijze om rechtszekerheid te creëren. Dit, zodat zij na ommekomst van de termijn van 7 kalenderdagen of nadat de voorzieningenrechter in kort geding heeft geoordeeld dat geen sprake is van een andere serieuze gegadigde, één-op-één kan contracteren met de belendend perceeleigenaar.

Heinkenszand, 22 juni 2026