

Afdeling	: R&E - Juridisch	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Henk Creemers (0495-575217)	DJ-1969963
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer: 1964454
		Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Verkoop van perceel weiland in het Stramprooierbroek in Molenbeersel.

### Voorstel

In te stemmen met de verkoop van het perceel aan de Vereniging Limburgs Landschap middels bijgaande Verkoopbelofte.

### Inleiding

In het Belgische kadastrale systeem staat het perceel weiland te Molenbeersel, nummer D 958 R5, groot 01.18.67 ha, geregistreerd op naam van de Gemeente Stramproy. Het perceel is gelegen in het Natura2000 gebied Stramprooierbroek, ongeveer 350 meter ten zuiden van de woning Grensweg 6 (Stramproy), zoals in rode kleur aangegeven op de situatietekening.

Het Stramprooierbroek maakte tot 1830 onderdeel uit van de Nederlandse Gemeente Stramproy en was ook eigendom van de gemeente. Door de grensscheiding tussen Nederland en België in 1839 – 1843 is de eigendomssituatie niet gewijzigd.

Al in 2009 - 2011 heeft de Belgische Vereniging Limburgs Landschap gevraagd om het perceel te kunnen kopen. Dat is toen toegezegd en er was een principe-overeenstemming. De transactie kwam destijds echter niet van de grond, voornamelijk vanwege onduidelijkheid over het mogelijke eigendom van andere gronden in dat gebied.

Recent is contact gelegd met [REDACTED] Diensthoofd Beheer van Limburgs Landschap. Dat heeft geleid tot de voorliggende koopovereenkomst, in België 'Verkoopbelofte' genaamd. De vereniging is bereid een bedrag van € 2,50 per m<sup>2</sup> (kosten koper) te betalen voor het weilandperceel; totaal € 29.667.

De gemeente verhuurt het perceel al jaren aan een agrariër uit Molenbeersel voor € 111,40 per jaar. De eigenaarslasten voor de gemeente bedragen € 34,35 per jaar.

Weert, 30 januari 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 7 februari 2023

Nummer: 10

De secretaris

### **Beoogd(e) doel(en)**

Verkopen van het perceel weiland.

### **Te behalen resultaten**

Gerealiseerde verkoop en levering.

### **Uit te voeren activiteiten**

Na instemming met de voorliggende overeenkomst wordt de levering via de notaris verder voorbereid.

### **Argumenten**

*De Gemeente Weert heeft onvoldoende belang bij het in eigendom houden van het perceel buiten de eigen gemeente.*

Het perceel ligt in een natuurgebied buiten de eigen gemeente en kan dus niet rechtstreeks ingezet worden voor het realiseren van gemeentelijk beleid.

*De Vereniging Limburgs Landschap is een geschikte kandidaatkoper.*

Het Limburgs Landschap beheert al meer dan vijftig jaar natuur in Belgisch Limburg en beschermt daar inmiddels circa 3.000 hectare. In het Stramprooierbroek bezitten zij zeer veel percelen. Door de verkoop is een beter integraal natuurbeheer mogelijk voor de vereniging. Deze natuurorganisatie wordt op grond van de Belgische regelgeving ook in staat gesteld via een voorkeursrecht gronden in het gebied aan te kopen.

*De vereniging heeft een goed financieel bod gedaan.*

Vanwege de ligging in het Natura2000-gebied is er een aantal beperkingen van kracht wat betreft agrarisch gebruik. Bemesting is niet toegestaan, er geldt een maximaal aantal dieren qua beweiding en het perceel/het gebied is vaak (zeer) nat. Gelet op deze beperkingen wordt het bod van € 2,50 per m<sup>2</sup> als zeer acceptabel aangemerkt. De totale opbrengst is dan € 29.667. Gelet op deze gegevens wordt het niet nodig/zinvol geacht om een taxatie te laten uitvoeren.

### **Kanttekeningen en risico's**

De verkoopbelofte is afhankelijk van drie voorwaarden, zoals in het document is opgenomen:

1. Een bodemattest.
2. Verlening van een subsidie voor de aankoop door de Vlaamse Overheid.
3. Te maken afspraken met de huidige huurder van het perceel.

De huurder van het perceel heeft aangegeven op dit moment geen afstand te willen doen van de huur. Dat wil zeggen dat de gemeente het perceel overdraagt in verhuurde staat. De huurder krijgt dan de mogelijkheid (via de notaris) om het perceel te kopen tegen de verkoopprijs die de gemeente is overeengekomen met Limburgs Landschap. Gelet op de prijs zal de huurder geen gebruik maken van zijn recht tot voorkoop (voorkeursrecht), zo heeft hij kenbaar gemaakt. Daarbij zal ook het al of niet verder huren van het perceel aan de orde komen.

In het Belgische rechtssysteem heeft het Limburgs Landschap ook een recht van voorkoop. Gelet op de rechten van voorkoop van de huurder en van Limburgs Landschap, is het niet nodig het perceel aan te bieden aan andere gegadigden (Didam-arrest).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het Belgische kadastersysteem serieuze aanwijzingen zijn te vinden dat ook diverse wegen, paden en watergangen in een deel van het Stramprooierbroek in eigendom zouden zijn van de Gemeente Stramproy, inmiddels Gemeente Weert. Die gronden hebben echter geen kadastraal nummer, dus dat maakt een definitieve vaststelling of afspraken vooralsnog lastig. Er is wel overleg geweest met de Limburgs Landschap over een vorm van een beheerovereenkomst voor die gronden, maar daar is eerst nader overleg voor nodig.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

#### *Juridisch*

Ondertekening van de Verkoopbelofte is bindend. Levering geschiedt via de notaris. De huurovereenkomst is nog geldig. De huurder wordt door de notaris in staat gesteld de grond aan te kopen tegen de verkoopprijs die de gemeente is overeengekomen met Limburgs Landschap. Daarbij wordt ook het al of niet voortzetten van de huur betrokken.

#### *Personeel*

Geen gevolgen.

#### *Financieel*

Ten aanzien van deze verkoop wordt opgemerkt dat er in 2011 door de gemeente een toezegging is gedaan dat de financiële opbrengst ten goede zou komen aan projecten ten behoeve van de gemeenschap Stramproy. Naar aanleiding van die toezegging is er destijds door de Dorpsraad Stramproy een oproep geplaatst in het plaatselijk 'Blaadje Stramproy' om projecten aan te dragen.

Die toezegging was gebaseerd op de historische achtergrond van het perceel. Het eigendom van dit perceel refereert nog steeds aan het voormalige bezit van de 'gemene' gronden, gronden in gezamenlijk bezit van omwonenden ten behoeve van het veeweiden, turfsteken en halen van strooisel en brandhout. In de Franse Tijd werden die gronden in eigendom toebedeeld aan de Gemeente Stramproy. Vooral in de periode 1860 – 1880 heeft de gemeente Stramproy honderden hectares 'moerassige' grond in het Stramprooierbroek verkocht aan voornamelijk een Engelse bank en eigen inwoners zodat de grond in exploitatie werd genomen.

Dit is het laatste perceel dat door de gemeente verkocht wordt en dat ligt in het nu buitenlandse deel van het afgestane grondgebied van het voormalige Stramproy.

Zodra de verkoop definitief is (gelet op de hiervoor genoemde voorwaarden) kan een besluit worden genomen over de opbrengst van de verkoop. Vooralsnog komt een ontvangen bedrag uit de verkoopopbrengst ten gunste van de exploitatie Vastgoed.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Afd. Ruimte & economie:

Vastgoed: Ben van der Aa, beleidsadviseur vastgoed

Ruimtelijke ontwikkeling: Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur, landschap

Afd. Financiën:

Mia Aerdts, businesscontroller

Afd. OCSW

Cheryll Verhoeven, regisseur leefbaarheid

#### Extern:

- ██████████ Vereniging Limburgs Landschap
- De huurder van het perceel

**Participatie**

Niet van toepassing

**Communicatie**

Destijds is voorgesteld om bij de levering van het perceel extra aandacht te geven aan de eigendomsoverdracht vanwege het historische aspect. Dit onderdeel dient nog te worden vormgegeven.

**Planning en uitvoering**

De notariële akte zal binnen zes maanden na ondertekening van de Verkoopbelofte worden gepasseerd.

**Evaluatie**

Niet van toepassing

**Bijlage(n)**

1. Situatietekening
2. Standaard Verkoopbelofte