

Dhr. Mostert, raadslid
Gemeenteraadsfractie

UW KENMERK

UW BRIEF VAN

ONS KENMERK GEM - 1527931/26237

VERZENDDATUM 04 januari 2016

CONTACTPERSOON M. Bijvoet

ALGEMEEN NUMMER 0345-477700

AFDELING/TEAM Stadsontwikkeling (SO) / -

ONDERWERP Antwoorden op vragen ex artikel 41 RvO gemeenteraad over de Redichemse Waard

Geachte heer Mostert,

Met deze brief beantwoorden wij de vragen die u op 1 december jl. stelde over de Redichemse Waard.

Eerst herhalen wij elke vraag, daaronder volgt het bijbehorend antwoord.

Vraag: Graag ontvangen we van u document 1315777/834: beoordeling van het besluitvormingsproces dat heeft geleid tot het besluit van 24 februari 2015.

Antwoord: Besluit met nummer 1315777/834 kopie is als bijlage toegevoegd.

Vraag: Wat was de officieel getaxeerde waarde van het erfpachtcontract ten tijde van het collegebesluit?

Antwoord: Er is geen officieel getaxeerde waarde geweest ten tijde van het collegebesluit. Er was een waardebeoordeling van de erfpacht gedaan volgens de Tollner methode van Arcadis, maar deze waarde was bekeken vanuit de grondeigenaar, niet vanuit de gemeente als erfpachter. Door voortschrijdend inzicht op basis van literatuur en jurisprudentie, is gebleken dat de waarde van de erfpachttakten voor de gemeente nihil is.

Vraag: In de Besluitenlijst van B&W van 24 februari 2015 wordt gesproken over de 'mogelijkheid tot bruikleen van haar grond op perceel voor de aanleg van een wandelpad van de aanleg van de Lekdijk naar de Beusichemse Waard. Graag ontvangen we hierop een toelichting: duur van de bruikleenovereenkomst, waarborging van de openstelling, afspraken over onderhoud van het wandelpad, een kaart van het overeengekomen wandelpad, enz.

Antwoord: Om geen onomkeerbare stappen te nemen, zijn de gesprekken om te komen tot een bruikleenovereenkomst nog niet definitief afgerond. Een kaart van het beoogde wandelpad is als bijlage bij deze antwoorden toegevoegd onder nummer:2015-PLR-00312.

Vraag: Als we de situatie **met** erfpachtcontract en de situatie **zonder** erfpachtcontract met elkaar vergelijken, welke verschillen ziet het college dan voor:

a. De openstelling van het gebied (via land en via water)

- b. Bescherming van de waarden van het gebied
(cultuurhistorie, ecologie, recreatie, landschap)

Antwoord: De situatie met erfpacht voor de openstelling van het gebied via land was, dat de weg niet openbaar toegankelijk was en dat verandert niet zonder erfpacht. De toegankelijkheid was altijd mede afhankelijk van een goedkeuring door dhr. Sanderse. Via de weg is het gebied niet openbaar toegankelijk. Een grote groep mensen hebben de toegankelijkheid onderling met de grondeigenaar afgesproken. In de toekomst zou dit nog steeds met de grondeigenaar afgesproken kunnen worden. Maar een juridisch instrument voor de gemeente om op terug te vallen mocht dat nodig of wenselijk zijn vervalt met het beëindigen van de erfpacht. De paden die verder dan 10 meter van het water liggen vallen onder de verpachte agrarische percelen. Deze zijn niet openbaar en in ieder geval alleen in overleg met de pachters toegankelijk. Met de erfpacht heeft de gemeente wel positie, maar heeft nooit gebruik gemaakt van haar juridische mogelijkheden ten aanzien van toegankelijkheid van het gebied voor recreatief gebruik.

De toegankelijkheid van het gebied via het water is ook na de beëindiging van de erfpacht te waarborgen.

De bescherming van het gebied is opgenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan buitengebied. Deze geeft aan dat de landschappelijke – en cultuurhistorische waarden van de Redichemse Waard beschermd moeten worden. In het advies over de juridische situatie van bureau Hekkelman van 29 oktober 2015 onder 2.1.2. staat het gebruik met het bestemmingsplan omschreven Er mag niets gebouwd worden o.b.v. het bestemmingsplan

Vraag: Kan het college de geheime notitie beperken tot exact die gegevens die daadwerkelijk om geheimhouding vragen (de pachtwaarde en de berekening van mogelijke schadevergoeding) en de overige informatie openbaar maken?

Antwoord: Het college streeft in zijn algemeenheid naar zoveel mogelijk openbaarheid. Het is echter wel zo de financiële en economische belangen van de gemeente gewaarborgd dienen te blijven. Gezien de juridische en financiële positie van de gemeente is er nu voor gekozen deze notitie niet openbaar te maken.

Wij vertrouwen er op, u hiermede afdoende te hebben geantwoord.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg
De secretaris De burgemeester
L. Vonk R. van Schelven

Omdat de goedkeuring voor deze brief digitaal is afgehandeld, ontbreekt een met de pen gezette handtekening.

Bijlagen:

- Collegebesluit met nummer 1315777/834.
- Tekening wandelpad 2015-PLR-00312

DE GEMEENTE CULEMBORG GEBRUIKT UW GEGEVENS IN HET KADER VAN DE WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS ALLEEN VOOR DE IN DEZE BRIEF GENOEMDE DOELEN.

Gemeente Culemborg

Ridderstraat 250
Postbus 136
4100 AC Culemborg
tel 0345 477 700
fax 0345 477 950
info@culemborg.nl
www.culemborg.nl

IBAN NL62 BNGH 028.50.01.728

COLLEGEVOORSTEL



Registratienr.	GEM - 1315777/834	Datum	17 februari 2015
Portefeuillehouder	C. Stolwijk	Behandeld door	Bijvoet, Monique
Overlegd met	S. Booms, G. Hofman, Ch. Dolman	Afdeling	Stadsontwikkeling (SO)
Begrotingswijziging	Nee	Team	-
Communicatie nodig?	Nee	Telefoonnr.	629
Openbaar J/N	Openbaar	Reden	
Bijlagen openbaar	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee	Reden	21635 wel openbaar, 22992 niet openbaar ivm privacy
Bijlagen	1315777/21635 bijlage bij collegevoorstel 834 1315777/22992 vertrouwelijke email		
Kopie aan	S. Booms		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee	Europese Diensten Richtlijn van toepassing?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee	Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB) van toepassing?		

Onderwerp:

Erfpachtovereenkomst Redichemse Waard opzeggen

Samenvatting

Opzeggen erfpachtovereenkomst om niet onder aantal voorwaarden

Ontwerpbesluit:

1. Zegt erfpachtovereenkomst voor de Redichemse Waard op, om niet, met de Projektmaatschappij Sanderse BV en Beleggingsmaatschappij Sidney BV (Fa. Sanderse) uit 1969.
2. De opzegging gebeurt onder de volgende voorwaarden:
 - de verpachting aan de overgebleven pachter zal door de Fa. Sanderse worden overgenomen of naar volle tevredenheid worden gecompenseerd;
 - de notariskosten van de opzegging zijn voor rekening van de Fa. Sanderse;
 - de Fa. Sanderse geeft de gemeente de mogelijkheid tot de bruikleen van haar grond op perceel voor de aanleg van een wandelpad van de aanleg van de Lekdijk naar de Beusichemse Waard.

Toelichting

In dit voorstel wordt u om een besluit gevraagd over de erfpachtovereenkomst tussen de Projekt Maatschappij Sanderse BV en Beleggingsmaatschappij Sidney BV (hierna Fa. Sanderse) en de Gemeente Culemborg. In de bijlage is informatie over het gebied en de erfpachtovereenkomst opgenomen.

Gesprekken

Projectmaatschappij Sanderse B.V. (hierna Fa. Sanderse) heeft in een brief van 25 juni 2012 aangegeven de afgraving in de Redichemse Waard te willen vergroten. In haar brief geeft zij aan "We denken eraan om het wateroppervlak met +/- 12 ha te vergroten hetgeen de aantrekkelijkheid van de recreatie enorm zal verbeteren". In een gesprek hierover een gesprek op 28 augustus 2012 met uw college heeft de Fa. Sanderse aangegeven een plan te willen opstellen voor haar percelen in de Redichemse Waard. Sanderse heeft daarbij aangegeven na overlegging van het plan overleg over procedures en mogelijkheden te willen voeren. Daarnaast zou de Fa. Sanderse nadere afspraken over de huidige erfpachtovereenkomst, die tussen haar en de gemeente bestaat, willen maken.

Uw college heeft in de eerste gesprekken aangegeven wel na te willen denken over ontbinding van de erfpachtovereenkomst. Over ontwikkelingen heeft u destijds aangegeven terughoudend te zijn. Ontwikkeling van waterrecreatie past in het regionaal toeristisch beleid maar u heeft Sanderse gewezen veel beperkingen vanuit het bestemmingsplan en beleid van andere overheden. Ook heeft u aangegeven dat Sanderse ideeën/plannen eerst voor zou leggen aan in het gebied actieve belangenorganisaties, waarbij ook draagvlak verworven zou moeten worden. In de gesprekken gaf uw college aan de ontbinding van de erfpachtovereenkomst nader te onderzoeken.

Onderzoek

Bij intern onderzoek bleek dat het erfpachtcontract in al die jaren vaak voor tweërlei uitleg vatbaar was. Daarbij werd duidelijk waarom deze complexe overeenkomst destijds is gesloten. Het blijkt dat destijds, jaren 60, de Fa Sanderse steeds problemen had met de pachters. Daarom is de gemeente er als erfpachter tussen gezet via deze overeenkomst. Omdat de opbrengsten worden doorgesluisd en de gemeente zou ook niet delen uit opbrengsten uit de zandwinning, had de eigenaar daar vrede mee.

Veder bleek dat publiekrechtelijke handhaving lastig is in een gebied waarin wij een privaatrechtelijke relatie hebben. Ons beleid bleek wel goed vastgesteld te zijn in het bestemmingsplan. De erfpachtovereenkomst is achterhaald en overbodig geworden.

Toch zou de erfpachtovereenkomst nog een financiële waarde kunnen vertegenwoordigen. Dit geldt voor de pachtopbrengst tot aan het einde van de overeenkomst (2068). Omdat de opbrengst weer wordt afgedragen aan de Fa. Sanderse heeft dit echter feitelijk geen waarde en levert alleen een hoop rompslomp en beslag op ambtelijke capaciteit op. Daarnaast zou de opbrengst van een mogelijke ontzanding in de toekomst gedeeltelijk ten goede van de erfpachter kunnen komen. Een dergelijke belangenverstrengeling van publieke overheid en private belangen lijkt ons echter onwenselijk. Het bestemmingsplan, het provinciaal – en rijksbeleid geeft de randvoorwaarden aan wat er wel en niet mag in het gebied.

Wat blijft dan nog over als gemeentelijk belang. Onze inzet voor de Redichemse waard is low profile: we willen het gebied landschappelijk in stand houden. Verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden is bespreekbaar. Het liefst willen wij de paden toegankelijk hebben voor wandelaars. Onze extra wens is dat de paden aan gaan sluiten op de andere twee naastliggende uiterwaarden en daarmee een doorgaande wandelroute vormen. Dit is bij veel Culemborgers een lang gekoesterde wens.

Opzegging van de erfpachtovereenkomst zou om niet kunnen plaats vinden. Daarbij moet in elk geval de pacht van de laatste externe pachter moeten worden overgenomen of naar tevredenheid compenseren en de notariskosten van opzegging voor rekening van de Fa. Sanderse moeten komen.

Vervolggesprekken

In vervolggesprekken hebben met de Fa. Sanderse op ambtelijk niveau gesprekken plaatsgevonden met de bedoeling

om inhoudelijk wat meer duidelijkheid over en weer te krijgen. Daarbij is ook het gemeentelijk beleid toegelicht, de gemeentelijke wensen en is de mogelijke waarde van de erfpacht aan de orde gekomen.

De Fa. Sanderse bevestigde ongevraagd het beeld van de totstandkoming van de overeenkomst. Zij vindt het niet correct en in strijd met de afspraken als de gemeente bij opzeggen van de overeenkomst een mogelijke waarde van de erfpacht in geld zou willen uitdrukken.

Bij de gesprekken bleek de Fa. Sanderse niet op voorhand akkoord te willen gaan met een doorgaand wandelpad door de Redichemse waard. Bij overleg over ontwikkelingen kan dit later alsnog aan de orde komen en vormt dan een zakelijke afweging. Wij hebben vervolgens aangegeven dat wel bijzonder wenselijk zou zijn om medewerking te krijgen van een pad dat vanaf de Lekdijk, hoek Ankerwaard, de doorsteek maakt naar de Beusichemse waard.

In antwoord op onze voorwaarden heeft de Fa. Sanderse ons via haar juridisch adviseur meegedeeld toch akkoord te kunnen gaan met de beëindiging van de erfpachtovereenkomst onder de genoemde voorwaarden te beëindigen. De Fa. Sanderse gaat akkoord om het door en voor rekening van de gemeente Culemborg aan te leggen wandelpad op hun gronden met een bruikleenovereenkomst gedurende een nader bepalen termijn toe te staan en gaat daarbij akkoord dat dit pad mag worden gebruikt door derden. Om misverstanden te voorkomen geeft zij aan dat het hierbij uitsluitend gaat om het wandelpad zoals aangegeven op de tekening in de bijlage (de hier boven bedoelde doorsteek) en dus niet het doorgaande wandelpad door de Redichemse waard.

Naast deze voorwaarde verklaart de Fa. Sanderse zich ook akkoord dat de notariële kosten ter beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor hun rekening komen en dat zij de huidige pachters in het betrokken gebied naar tevredenheid dienen over te nemen of dienen te compenseren.

Conclusies

- De erfpachtovereenkomst is juridisch niet werkbaar, kost veel ambtelijke capaciteit en is overbodig.
- De erfpachtovereenkomst heeft feitelijk geen waarde. Wij innen de opbrengst en sluizen die na afdracht van de kosten (van rentmeester Arcadis) door naar de eigenaar. De totstandkoming en uitvoering van de overeenkomst was er nooit op gericht de gemeente financieel voordeel te verschaffen.
- De overeenkomst voortzetten levert nog 40 jaar een probleemdossier op.
- Een doorgaand wandelpad door de Redichemse waard is niet haalbaar gebleken.
- Nu met de dijkverbetering een doorgaand pad langs de dijk mogelijk wordt gemaakt en Sanderse bereid is om de doorsteek naar de Beusichemse waard mogelijk te maken is het verstandiger om in te zetten andere mogelijkheden.
- De verpachting aan de overgebleven pachter (dhr. Snoek) zal door de Fa. Sanderse overgenomen worden of zal worden gecompenseerd.
- Notariskosten van de opzegging zijn voor rekening van de Fa. Sanderse.
- Voordat de overeenkomst juridisch wordt ontbonden zal Fa. Sanderse de overeenstemming met de pachter kunnen aantonen en de bruikleenovereenkomst voor het wandelpad getekend aanleveren.

Nieuwe plannen van de Fa. Sanderse zullen altijd in het licht van wettelijke regels en het bestemmingsplan beoordeeld moeten worden.

Risico's	nvt
Som de risico's op (financiële, juridische, dienstverlenings etc.)	
FCL/ECL	
Bij FCL/ECL: Geef aan uit welk budget het voorstel gedekt wordt en/of/waarop de opbrengsten worden verantwoord.	

Bezuinigingsoperatie
Bij Financiële risico's:

Onderstaande vragen zijn van toepassing op collegevoorstellen met een financiële component. De vragen maken in deze periode deel uit van het standaardjabloon voor collegevoorstellen. Gelieve de tekst te verwijderen als je een voorstel maakt zonder financiële aspecten.

Vragen:

1. Wat levert het op als we dit voorstel niet uitvoeren? Welke middelen komen dan vrij?

Antwoord: nvt

2. Wat betekent het niet doorvoeren voor de inwoners van Culemborg?

Antwoord: nvt

