



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 22-1-2019
Kenmerk	: Z76244/BenW-04761
Portefeuillehouder	: E.W. Blaauw
Onderwerp	: Erfpachtovereenkomst Regelinklaan Hengelo Gld.

Kernboodschap

Wij gaan een erfpachtovereenkomst aan met de eigenaar van de Regelinklaan Hengelo Gld. voor het behouden van de toegankelijkheid en de ruimtelijke kwaliteit van de laan. Het waarborgen van de openbare functie van de laan is hierdoor gegarandeerd.

Voorstel

in te stemmen met erfpachtovereenkomst Regelinklaan Hengelo Gld.

Inleiding

De grond van de Regelinklaan Hengelo Gld. is in eigendom van [J] [J] en [J] [J]. De Regelinklaan Hengelo Gld. heeft een recreatief en openbare verblijfsfunctie (bestemmingsplan Stedelijk Gebied Bronckhorst; geheel onherroepelijk in werking - 05-07-2017) en dient toegankelijk te zijn voor al het verkeer, uitgezonderd gemotoriseerd verkeer.

In het verleden is door de voormalige gemeente Hengelo besloten deze laan afgesloten te verklaren voor bestuurders van motorvoertuigen. Er zijn toen ook slagbomen geplaatst, zodat auto's er niet meer door konden. Voor wandelaars en (brom- of snor)fietzers bleef het ongehinderd toegestaan van deze weg gebruik te maken.

In 2015 is Toezicht en Handhaving door buurtbewoners op de hoogte gesteld over het feit dat de eigenaar van de Regelinklaan Hengelo Gld. de laan gesloten heeft verklaard voor onbevoegdheden middels twee borden ('verboden toegang voor onbevoegden art. 461 Wetb. v. Strafr'). De eigenaar is van mening dat de Regelinklaan Hengelo Gld. geen openbare weg betreft en dat hij dergelijke borden om die reden mag plaatsen. Naar aanleiding van het onttrekken aan de openbaarheid van de laan zijn er gesprekken gevoerd met [J] [J] en medewerkers van Toezicht en Handhaving. Uit deze gesprekken kwam het verschil van inzicht telkens sterk naar voren. [J] [J] is niet te overtuigen dat dergelijke borden niet toegestaan zijn en derhalve verwijderd moeten worden. Daarentegen geeft hij aan dat hij de laan wellicht volledig wil afsluiten (door middel van het plaatsen van hekwerken). Mocht dat nodig zijn dan is hij bereid om hierover te gaan procederen. [J] [J] wordt bijgestaan door een advocaat.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de verstandhouding tussen [J] en [J] [J] en de bewoners waarvan de percelen grenzen aan de Regelinklaan Hengelo Gld., sterk verstoord is en er commotie ontstaan is. Deze commotie is veroorzaakt vanwege het risico met betrekking tot de bomen langs de laan die omvallen of dreigen om te vallen, zoals ten tijde van de storm begin 2018.

Het behoud van de openbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de Regelinklaan is essentieel voor de gemeente. Aangezien deze aspecten in gevaar dreigt te komen vanwege de onttrekking aan de openbaarheid en op basis van het standpunt van [J] [J] zijn er gesprekken gevoerd met collega's van Toezicht en Handhaving en Juridische Zaken. Er is getracht om tot mogelijke oplossingen te komen. Ambtelijk zijn uiteindelijk de volgende punten met de [J] besproken om:

- de Regelinklaan Hengelo Gld. in eigendom over te dragen aan de gemeente.

- voor het landgoed een ander stuk grond aan te kopen (dit is nodig omdat het landgoed voor zijn NSW-status over minimaal 5 hectare moet beschikken; de eigenaar gaat hierover in gesprek met zijn bureu).
- de onderhoudskosten voor rekening te laten komen van de gemeente en
- alle overige kosten (aankoop ander stuk grond, notariskosten, kadastrale kosten etc.) voor rekening te laten komen van de eigenaar.

De geraamde onderhoudskosten zijn tot stand gekomen naar aanleiding van een boomcontrole uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Bronckhorst (specialisten op het gebied van bomen) op 12 december 2015.

In 2017 en 2018 zijn er vervolggesprekken gevoerd met [J] [J]. Hieruit is gebleken dat het aankopen van een ander stuk grond niet mogelijk is, vanwege het feit dat de omliggende gronden in handen zijn van of komen van grote projectontwikkelaars en derhalve de gronden onbetaalbaar zijn. Met de heer [J] is toegewerkt naar een erfpachtconstructie, waarbij [J] [J] en [J] [J] eigenaar blijven van de Regelinklaan Hengelo Gld., de laan toeristisch en openbaar blijft en het onderhoud verzorgd wordt door de gemeente Bronckhorst.

Op 13 maart 2018 en 22 maart 2018 is bovenstaand voorstel besproken met de verantwoordelijke portefeuillehouder, en portefeuillehouder handhaving). Er is ingestemd met de voorgestelde oplossing. Hierbij is aangegeven dat alle kosten - met uitzondering van de jaarlijkse onderhoudskosten - voor rekening moeten komen van [J] en [J] [J].

Gelet op het feit dat de laatste controle aan de bomen ruim jaar oud is, is dit aanleiding geweest om de bomen aan de Regelinklaan Hengelo Gld. op 23 augustus 2018 opnieuw visueel te beoordelen. Dit is uitgevoerd door een European Tree Worker (medewerker gemeente Bronckhorst). De gebruikte methode is een visuele inspectie waarbij gekeken werd naar groei, bladbezetting en zichtbare gebreken. Vanuit het uitgangspunt dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor de bomen, hieronder de situatie van de bomen en de verwachte benodigde maatregelen op korte en langere termijn, met bijbehorende kosten.

Korte samenvatting van de situatie nu:

- Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. Wel moet in de laan een reguliere snoeibeurt worden uitgevoerd, vooral gericht op het verwijderen van dood hout wat boven de tuinen van aanwonenden hangt.
- Voor circa vijf bomen is nader onderzoek nodig met een aantal metingen (verdieping van de visuele inspectie) aanleiding daarvoor zijn bijvoorbeeld honingzwam en spechtengaten. Voor deze bomen wordt dat in gang gezet. Aan de hand van die boomcontrole kan bepaald worden welke maatregelen nodig zijn, bijvoorbeeld kap of snoei.
- Eén Amerikaanse eik is slecht en moet op korte termijn gekapt worden (een boom bij de erfgrens met [J] De Borst). [J] [J] heeft reeds een kapvergunning verleend gekregen voor deze boom. De boom is op 2 november 2018 gekapt door Bosman Groenspecialist te Hengelo Gld., op initiatief [J] [J].
- De beuken in deze laan zitten slecht in het blad. Dit komt door afgelopen zomer welke zeer droog en warm was. In de lente van 2019 wordt zichtbaar of en hoeveel schade de beuken door de droogte hebben opgelopen.

De te verwachte kosten van de Regelinklaan Hengelo Gld. zijn:

- Eenmalig op de korte termijn: [K]
- structurele onderhoudskosten voor de komende 15 jaar [K]

Kosten worden gedekt uit

Op 6 september 2018 is de portefeuillehouder Openbare ruimte (groen) inhoudelijk meegenomen in de procedure. Gelet op het feit dat het vorige college ingestemd heeft met het voorstel met betrekking tot de privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst en door het feit dat de onderhandelingen in ver gevorderd stadium zijn, is ingestemd met het voorstel.

Op basis van het vorenstaande is met [redacted] op 9 oktober jl. de conceptversie erfpachtovereenkomst Regelinklaan Hengelo Gld. besproken en zijn de aanvullende voorwaarden afgestemd.

Afstemming

Advies Ondernemingsraad : niet vereist.

Tijdens het proces (overleg met verantwoordelijke portefeuillehouder, en portefeuillehouder handhaving) heeft er bestuurlijk afstemming plaatsgehad.

Dit collegevoorstel is inhoudelijk afgestemd met de clusters Juridische Zaken, Buiten en Grondzaken.

Beoogd effect

Behouden van de recreatieve en openbare functie met betrekking tot de Regelinklaan Hengelo Gld. en het voorkomen dat voornoemde functies in gevaar komt door een juridische procedure die jarenlang kan duren.

Argumenten

1.1 Behoud ruimtelijke kwaliteit en behouden van de recreatieve en openbare functie.

Gelet op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, de toegankelijkheid van de laan en het imago van de (wandel)gemeente, is het waarborgen van de recreatieve en openbare functie van de laan van essentieel belang. Door het afsluiten van de laan komen deze aspecten in groot gevaar.

1.2 Waarborgen geloofwaardigheid overheid (gemeente Bronckhorst).

Partijen hebben het proces ingezet om te komen tot een erfpachtovereenkomst. Tijdens dit proces is het voorstel van de erfpachtovereenkomst met de verantwoordelijke wethouder, en portefeuillehouder handhaving, voorbesproken (op 13 maart 2018 en 22 maart 2018). In dit proces is het vertrouwen gewekt dat het college tot het besluit met betrekking tot de erfpachtovereenkomst zou komen. Dit vertrouwen is aan [redacted] teruggekoppeld.

1.3 Afbreken van onderhandelingen in dit ver gevorderd stadium met betrekking tot een privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst is onwenselijk en alleen mogelijk met het voldoen van een schadevergoeding.

Het moment van afbreken is leidend bij de beoordeling van de vraag of het beëindigen van het onderhandelingstraject toelaatbaar is. Als partijen besluiten met elkaar in onderhandeling te treden, moet men rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.

De Hoge Raad stelt dat het afbreken van onderhandelingen over een overeenkomst in bepaalde gevallen als in strijd met de goede trouw moeten worden geacht en derhalve ontoelaatbaar is. Dit is het geval indien de onderhandelingen al in een ver stadium zijn en indien partijen over en weer mochten vertrouwen dat uit deze onderhandelingen een contract zou voortvloeien. In een dergelijke situatie is plaats voor het toekennen van een vergoeding voor de gemaakte kosten en eventueel gederfde winst.

[redacted] en [redacted] zijn al geruime tijd met de gemeente in gesprek voor een mogelijke overname dan wel erfpachtovereenkomst met betrekking tot de Regelinklaan Hengelo Gld.. De onderhandelingen met betrekking tot de privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst zijn in een dermate ver gevorderd stadium. Het vorige college heeft daarnaast reeds ingestemd met de voorgestelde erfpachtovereenkomst. De onderhandelingen afbreken in dit stadium brengt een schadepost met zich mee.

1.4 Afbreken in dit ver gevorderd stadium van onderhandelingen met betrekking tot een privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst is strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het beginsel van contractsvrijheid is een grondbeginsel van het contractenrecht. Het houdt in dat het partijen vrij staat een overeenkomst te sluiten met wie zij wensen, met de inhoud die zij wensen, en op het moment dat zij wensen. Bestuursorganen zijn bij privaatrechtelijke aangelegenheden daarnaast gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In onderhavige situatie is het vertrouwensbeginsel van toepassing. Wie op goede gronden – i.c. na een duidelijke toezegging – erop mag vertrouwen dat een bestuursorgaan een bepaald besluit neemt, heeft daar ook recht op. [redacted] mag – middels de toezeggingen die zijn gedaan en de fase van de onderhandeling – erop vertrouwen dat uit deze onderhandelingen een contract zou voortvloeien.

1.5 Een juridische procedure brengt veel kosten met zich mee.

Bij het niet aangaan van de privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst wordt de Regelinklaan Hengelo Gld. volledig afgesloten door [J] [J]. De gemeente Bronckhorst dient het algemeen belang en het belang van het behouden van de recreatieve en openbare functie van de laan en zal derhalve zij ageren tegen [J] [J]. Dit zal leiden tot een jarenlange procedure die enorm veel kosten met zich mee brengt.

1.6 Een juridische procedure schaadt de gemeente in haar imago.

Bij het niet aangaan van de privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst wordt de Regelinklaan Hengelo Gld. volledig afgesloten door [J] [J]. De gemeente Bronckhorst zal – met name door het feit dat de onderhandelingen in een dermate ver stadium zijn en er reeds toezeggingen zijn gedaan – hierdoor imagoschade leiden (in strijd met het vertrouwensbeginsel, etc.). Daarnaast schaadt dit het imago van de gemeente als integere overheid.

1.7 Commotie in de omgeving verminderen en verstandhouding tussen bewoners versterken.

Door de gehele kwestie is er flink wat commotie ontstaan tussen [J] en [J] [J] [J] en de nabije buurtbewoners. De verstandhouding er verslechterd. Om de commotie in de buurt te verminderen en de verstandhouding tussen deze bewoners niet te escaleren dan wel te versterken, is het behoud van de recreatieve en openbare functie vereist.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijke precedentwerking

Precedentwerking is hier niet aan de orde vanwege het feit dat:

- a. er nu een concreet verzoek ligt van de eigenaar en
- b. deze laan en het landgoed visueel en fysiek gezien ook zeer goed los van elkaar kunnen 'functioneren'.

Kosten, baten en dekking

Op basis van een intern uitgevoerd onderzoek met betrekking tot de staat van de bomen aan de Regelinklaan Hengelo Gld. zijn de onderhoudskosten de aankomende 15 jaar geraamd op circa [K] per jaar. Deze en de incidentele kosten komen ten laste van het reguliere budget voor het onderhoud van bomen.

Alle overige kosten (aankoop ander stuk grond, notariskosten, kadastrale kosten etc.) zijn voor rekening te van [J] [J].

Uitvoering

Na collegebesluit dient:

- er een afspraak gepland te worden met notaris [J] verbonden aan notariskantoor Tap en Van Hoff Notarissen te Doetinchem ten einde het passeren van de notariële akte.

Evaluatie

Ingevolge artikel 12 van de erfpachtovereenkomst treden partijen één jaar voor het einde van de termijn van 25 jaar in overleg ten einde een verlenging te bespreken.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: [J] via telefoonnummer: (0575)75 02 50

Bijlagen

1. Erfpachtovereenkomst Regelinklaan Hengelo Gld.
2. Recht van Opstaltekening Regelinklaan Hengelo Gld.