

# Informatienotitie

---

AAN	Gemeenteraad
VAN	College van Burgemeester en Wethouders
ONDERWERP	Informatienotitie Redichemse Waard
DATUM	25 juni 2015
BIJLAGE	vertrouwelijke bijlage met nummer 12629
REGISTRATIENUMMER	GEM - 1315777/12627
INFORMATIE TE VERKRIJGEN BIJ:	m.bijvoet@culemborg.nl

---

Er zijn onder Culemborgse inwoners en belangenorganisaties zorgen geuit omtrent en vragen gesteld over het effect van het collegebesluit om de erfpachtovereenkomst met Sydney BV van de Fa. Sanderse te beëindigen. Die gaan kort samengevat over de bescherming van de cultuurhistorische en natuurwaarde die de Redichemse waard voor Culemborg(ers) vertegenwoordigt, alsmede de benaderbaarheid van "de zeilvijver". Ook zijn er vragen over het feit dat het college dit besluit heeft genomen zonder aanspraak te maken op een financiële vergoeding, voor het mee werken aan het beëindigen van de erfpachtovereenkomst.

Door middel van deze informatienotie wordt u over het afgelopen proces geïnformeerd.

Samenvattend is de aanleiding om op te zeggen:

- De onduidelijke dubbelrol van de gemeente als privaatrechtelijke erfpachter en publiekrechtelijk overheidsorgaan.
- De waterschapslasten zijn in de toekomst voor de eigenaar en niet voor de gemeente als erfpachter.
- De risico's voor financiële aansprakelijkheid als gevolg van hoogwaterschade, ongevallen in het gebied en afvaldumping zijn in de toekomst uitgesloten voor de gemeente.
- De ambtelijke kosten voor het beheren en onderhouden van de erfpachtovereenkomst en de kosten van inhuur van expertise op het gebied van erfpachtrecht vervallen.

De bescherming van het gebied is voldoende gewaarborgd met de publiekrechtelijke instrumenten. De openbaarheid van de zeilvijver blijft bestaan.

## Bezwaarschriften

Een aantal organisaties en een burger hebben bezwaar aangetekend tegen het collegebesluit. Het college heeft hiervan kennisgenomen en uiteraard zal er een reactie worden gegeven.

Er is ten behoeve van de behandeling van deze bezwaarschriften, zoals gebruikelijk, advies gevraagd aan de commissie bezwaarschriften. De commissie heeft geadviseerd om deze bezwaren niet-ontvankelijk te verklaren. Wij hebben besloten de (gelijkluidende) adviezen over deze bezwaarschriften over te nemen. De redenering die wordt gevolgd is dat het besluit van 24 februari 2015 niet kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb). Op grond van de Awb moet het gaan om een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling. Het besluit om de erfpachtovereenkomst voor de Redichemse Waard op te zeggen is privaatrechtelijk van aard. Dit kan niet worden aangemerkt als een rechtshandeling naar publiekrecht waartegen de rechtsgang naar de bestuursrechter openstaat. De bezwaarschriften zijn daardoor niet-ontvankelijk.

Desalniettemin hebben wij oog voor de zorgen met betrekking tot de toekomst van de Redichemse waard van de bezwaarmakers. Het is in onze ogen dan ook goed om hier ruim aandacht aan te besteden.

### **Rollen gemeente**

De gemeente heeft in de afgelopen jaren verschillende rollen gehad ten aanzien van de Redichemse waard. Enerzijds de rol van overheidsorgaan dat vanuit haar taak van behartiger van het algemene belang vanuit verschillende hoedanigheden (zoals onder andere cultuurhistorisch, landschappelijk, milieutechnisch, ruimtelijk etc.) via het publiekrecht invloed uitoefent op het gebied. Maar ook de rol van (privaatrechtelijke) erfpachter. In die rol van erfpachter treedt de overheid feitelijk op als iedere burger dan wel bedrijf die een zakelijk recht heeft over een (onroerende) zaak.

Met het wegvallen van de rol als erfpachter en als zodanig zakelijk gerechtigde behoudt de gemeente haar rol als overheidsorgaan conform de regels van het publiekrecht. Met alle instrumenten die uit het publiekrecht voortvloeien kunnen alle (algemene) belangen die worden geraakt door activiteiten in de Redichemse waard worden behartigd. Met de beëindiging van de erfpachtovereenkomst is de publiekrechtelijke rol van de gemeente verscherpt. In de erfpachtovereenkomst staan verplichtingen om mee te werken aan ontwikkelingen die strijdig zijn met het bestemmingsplan en de gemeentelijke visie in dit gebied, bijvoorbeeld de bouw van een kiosk. Door enkel een publiekrechtelijke rol te vervullen, wordt deze zuiverder.

Daarnaast heeft de gemeente sinds jaar en dag de rol van nautisch waterbeheerder. Dat wil zeggen dat voor wat betreft het vaarverkeer op de zeilplas het op grond van de Scheepvaartverkeerswet de gemeente het bevoegd gezag is.

Het beëindigen van de erfpachtovereenkomst heeft voor wat betreft de verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van wie toegang heeft tot de zeilplas geen effect. Immers de zeilplas betreft een vaarwater dat openbaar toegankelijk is en op basis van de scheepvaartverkeerswet zal bij een mogelijke afsluiting van deze plas een verkeersbesluit genomen moeten worden door de bevoegde nautische beheerder. Daarbij zullen alle betrokken belangen tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij is de rechtsbescherming op grond van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Bezwaarmakers hebben zorgen geuit over het cultuurhistorisch, landschappelijke en milieubelang dat de Redichemse waard vertegenwoordigt. Wij zijn ervan overtuigd dat wij ook zonder de erfpachtovereenkomst, deze belangen vanuit het publiekrecht afdoende kunnen beschermen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan, evenals alle andere publiekrechtelijke regelgeving heeft onze gemeente voldoende middelen om invloed te hebben op eventuele ontwikkelingen in de Redichemse waard.

### **Toekomstige plannen van de eigenaar**

Ten aanzien van eventuele plannen van de eigenaar geldt dat de eigenaar in 2012 kenbaar heeft gemaakt plannen te hebben om de afgraving in de Redichemse Waard te vergroten. De eigenaar zou daartoe nadere plannen ontwikkelen. Wij hebben in gesprekken met de eigenaar van de betrokken percelen in de Redichemse waard waarop de erfpachtakte van toepassing is over eventuele plannen nadrukkelijk op het bestemmingsplan gewezen. Daarnaast hebben wij aangegeven, dat wij er belang aan hechten dat bij die eventuele ontwikkelingen in de Redichemse waard draagvlak wordt gecreëerd ten aanzien van die ontwikkelingen bij de verschillende belangenorganisaties. Dit standpunt geldt nog steeds.

Ook hier geldt voor de toekomst, dat bij initiatieven van de eigenaar, de gemeente geen 'dubbele pet' op heeft.

### **Het onderhoud van de Redichemse waard**

Er zijn ook vragen gerezen ten aanzien van het beheer en onderhoud in relatie tot andere belangen

(cultuurhistorisch/landschappelijk). Ten aanzien van de Redichemse waard en alle andere oevers van de Lek op andere plekken geldt dat de zogenoemde Vegetatielegger - een besluit van de Minister -van toepassing is. Deze legger bestaat uit overzichtskaarten en regels, die samen aangeven welke type begroeiing waar is toegestaan vanuit het oogpunt van hoogwaterveiligheid. De Vegetatielegger is nodig omdat begroeiing in de uiterwaarden de doorstroming van water kan belemmeren. Teveel begroeiing vergroot de kans op overstromingen.

De natuur in de uiterwaarden verandert ieder seizoen en ieder jaar onder invloed van groei, begrazing, zon, wind en water. Rijkswaterstaat heeft de wettelijke verplichting (de zorgplicht) om de begroeiing binnen de norm te houden, met het oog op hoogwaterveiligheid. Deze norm is vastgelegd in de Vegetatielegger. De normen uit de Vegetatielegger richten zich primair tot Rijkswaterstaat. Als er op een particulier terrein teveel begroeiing ontstaat, kan Rijkswaterstaat besluiten om onderhoud uit te voeren.

### **Zwemwater**

De zeilvijver is geen officieel door de provincie aangewezen openbaar zwemwater. Culemborg heeft niet een dergelijk water. In de erfpachtovereenkomst is daarover niets geregeld. Het beëindigen van de erfpachtovereenkomst heeft hier dan ook geen invloed op.

### **Erfpachtovereenkomst**

De strekking van de inhoud van de erfpachtakte uit 1969 is dat Sydney BV als eigenaar een aantal percelen in de Redichemse waard in erfpacht heeft uitgegeven aan de gemeente. De baten en lasten van de percelen zijn voor de gemeente, maar in de akte zijn voorwaarden gesteld. De agrarische percelen moet de gemeente agrarisch verpachten. De canon die de gemeente moet betalen zijn de pachtopbrengsten min de inningskosten van de rentmeester. De eventuele overige baten die de gemeente zou kunnen krijgen van de percelen zijn op grond van de akte afhankelijk van overleg met de eigenaar. De gemeente bespaart met het beëindigen van de erfpachtovereenkomst de waterschapslasten, de ambtelijke uren voor het beheren van de erfpachtovereenkomst, kosten voor toezicht en handhaving evenals externe kosten vanwege het ontbreken van volledige expertise op dit vlak.

Ook de kosten en mogelijke risico's voor aansprakelijkheid als gevolg van afvaldumping, ongevallen en hoogwaterschade zijn voor de gemeente in de toekomst uitgesloten met het beëindigen van de erfpachtovereenkomst.

Ten aanzien van de beëindiging van de erfpachtovereenkomst zijn vragen gerezen over onder andere het geldende recht. Het is goed om op te merken dat er kennelijk verwarring is ontstaan over de bewoordingen van het besluit om de erfpachtovereenkomst te beëindigen. Er is in het besluit gesproken over opzeggen. Dit wekt de suggestie dat er sprake is van een enkelzijdige rechtshandeling. Er is echter sprake van een tweezijdige rechtshandeling die zowel in het oude Burgerlijk Wetboek (verder BW) als in het nieuwe BW tot de mogelijkheden behoort. Uit de inhoud van het besluit kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van opzegging, maar van het doen van afstand van het recht van erfpacht. Dit kan alleen met medewerking van de eigenaar.

Het is verder goed hier op te merken dat de verdere vragen over de beëindiging van de erfpachtovereenkomst zowel de financiële belangen van de gemeente als de belangen van een ondernemer betreft. Dit maakt dat onderliggende informatie vertrouwelijk aan u wordt voorgelegd. De informatie over privaatrechtelijke afspraken tussen partijen zijn naar hun aard, in ieder geval zolang de beëindiging van de overeenkomst nog niet op de juiste wijze is vastgelegd, niet openbaar. Dit heeft te maken met de belangen van de betrokken partijen.

Wij verwijzen u hiervoor naar de vertrouwelijke bijlage die bij deze informatienotitie is gevoegd.