

GEMEENTE CULEMBORG

RAPPORT VOOR BURGEMEESTER EN WELHOUDERS

Nr. I 51590

3 SEP 1973

Onderwerp: Redichemse Waard.

Bijlagen:

Op verzoek van wethouder van Erp hebben wij de voornaamste punten uit het erfpachtacontract Redichemse Waard en de correspondentie daaromheen op papier gezet.

1. De gemeente heeft de Redichemse Waard in erfpacht verworven.
2. De gemeente moet de waard verpachten voor agrarisch gebruik, behalve nu te noemen uitzonderingen.
3. Niet worden agrarisch verpacht:
 - a. de terp, met het pad van de terp naar het water;
 - b. een oeverstrook van ten hoogste 10 meter diep langs het zeilwater, en behoudens door de gemeente te bepalen drinkplaatsen voor vee;
 - c. een oppervlakte land en water van 15 hectare.
4. In de oppervlakte van 15 hectare is begrepen de (toen al bestaande, maar kleinere) plas.
In deze 15 ha. moet Sidney een zeilvijver maken, conform het "plan Vallen". Volgens de ontzandingvergunning wordt er 11 hectare ontzand; er blijft dus (van de 15) 4 hectare "land" over.
5. Deze 4 hectare moet de gemeente aan Sidney en Sanderse verpachten voor agrarisch gebruik - of voor zover zulks mogelijk wordt voor recreatieve doeleinden.
6. De gemeente moet aan de plas de recreatieve bestemming, zeilwater geven. De strook van 10 meter langs de plas (zie onder 3 b) is eveneens bestemd voor recreatie vanaf het water.
- 7.* Of recreatief gebruik van de 4 hectare land (zie punt 5) mogelijk wordt, hangt allereerst af van de gemeente(raad), die in een bestemmingsplan dit gebruik zal moeten regelen. De realisering hiervan is bovendien afhankelijk van goedkeuring van het bestemmingsplan door ged.staten en eventueel door de Kroon. Tot op dit moment heeft de raad geen duidelijk uitspraak gedaan of recreatief gebruik wel of niet wenselijk is.
- 8.* Niet geregeld is, wat met de oeverstrook van 10 m. gebeuren gaat. Deze wordt weliswaar buiten de agrarische verpachting gelaten ("behoudens eventuele nader door de gemeente te bepalen drinkplaatsen voor vee"), maar aanvullend hieraan is niet bepaald, deze strook dan aan Sidney/Sanderse verpacht moet worden.
9. De terp (met het pad naar het water) wordt buiten de agrarische verpachting gelaten. De gemeente verleent Sidney/Sanderse de langd toestemming om op de terp een consumptiegelegenheid (toen) exploiteren. Ook hier is niet bepaald, dat deze ter

* = conclusie van afd. H.Z.

W	W	W	S

Omschrijving nadere beslissing:

aan Sidney/Sanderse wordt verpacht, hoewel dat toch wel voor de hand liggend lijkt.

10. Het pad vanaf de Beusichemsedijk naar de terp mag slechts dienen voor bewoording van de consurptiegelegenheid (niet voor publieke toegang dus), tenzij na geoorloofde verruiming van de recreatiemogelijkheden (bestemmingsplan!) en nadat over de onderhoudskosten overeenstemming is bereikt.
11. Kocht in de toekomst de mogelijkheid bestaan in de plas een jachthaven te realiseren, dan zal de gemeente met Sidney/Sanderse in overleg treden over de realisering daarvan en de overtuuele exploitatie door Sidney/Sanderse.

Tot zover de voornaamste concrete punten, die uit het contract te halen zijn.

Conclusies:

- a. ongeacht de vraag, of de 4 hektare wel of niet tot recreatiegebied wordt bestemd, dient de vraag beantwoord te worden of Sidney/Sanderse de 10-meter strook in pacht(en in beheer)krijgt; zie hierna.
- b. over het beheer van de plas is niets geregeld; zie echter hierna.
- c. indien de 4 hektare een recreatieve bestemming krijgt, dan wordt dit gebied voor dit recreatieve gebruik verpacht aan Sidney/Sanderse.

In dit verband zijn de volgende punten bovendien van belang.

Reeds vóór het definitief ondertekenen van de erfpachtsakte heeft Mr. Hesselink, als adviseur van Sidney/Sanderse, de gemeente ontwerp-contracten voorgelegd met betrekking tot de overdracht van een gedeelte erfpachtsrecht en een beheerscontract betreffende de plas en oeverstrook. Mr. Hesselink schreef in een brief aan de burgemeester: "Zoals met U Edelachtbare besproken, stelde ik concepten op voor de overeenkomst tot de overdracht van de erfpacht van terp en omgeving en voor een beheersovereenkomst betreffende de plas met oeverstrook."

Men moet hieruit o.i. wel afleiden, dat ten tijde van het totstandkomen van de overeenkomst de hierboven onder a. en b. van de conclusies opengelaten vragen reeds zijn beantwoord in de zin als door Mr. Hesselink bedoeld.

In dit verband tekenen wij aan, dat -indien verpachting voor recreatief gebruik mogelijk wordt gemaakt- inderdaad de vorm van erfpacht wenselijk is, aangezien men op basis van pacht geen investeringen kan financieren. Deze willeg kan o.i. geacht worden, met de bedoeling van het contract te stroken.

Echter is Mr. Hesselink (of kennelijk ook reeds de partijen Sidney/Sanderse) er reeds van uitgegaan, dat recreatief gebruik mogelijk wordt (zie hiervoor onder punt 5 en 7). Dit is onzes inziens te voorbarig. In hoeverre dit uitgangspunt gebaseerd kon worden op uitlatingen of toezeggingen van de zijde van de gemeente is ons niet bekend. Formeel is recreatief gebruik tot op dit moment in elk geval nog niet mogelijk gemaakt.

Met betrekking tot overdracht erfpacht (t.b.v. recreatief gebruik derhalve) wordt in de concept-overeenkomst (redactie Mr. Hesselink) gesteld, dat partijen in aanmerking nemen:

"Dat de gemeente in erfpacht heeft verworven een aantal percelen grond en water in de Redichemse Waard"

"dat een deel van deze gronden is bestemd om recreatieterrein te worden";

"dat teneinde deze bestemming te verwezenlijken partijen het gewenst achten de erfpacht van een gedeelte van deze voor recreatie bestemde percelen onder na te melden bedingen en voorwaarden aan Sanderse over te dragen";

N.B.: het gaat hier alleen om de terp plus de 4 hectare recreatiegebied

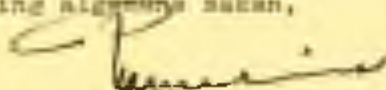
Opmerking: het is niet juist, te zeggen dat partijen het "gewenst" vinden. Sanderse krijgt deze 4 hectare in ieder geval in pacht, want da staat in het erfpachtscontract met Sidney. Men kan het hoogstens gewenst vinden, dit in pacht geven nader te regelen, waarbij in plaats van "pacht" wordt gesproken van "erfpacht".

In de ontwerp-overeenkomst ten aanzien van het beheer wordt inleidend overwogen:

"dat teneinde de goede gang van zaken bij de recreatie te bevorderen de gemeente en Sanderse het erover eens zijn, dat het beheer over de plas met aanliggende strook bij voorkeur gelegd behoort te worden in handen van de erfpachter van de onder c bedoelde grond" (= de 4 hectare grond, die Sanderse dus ook in erfpacht zou krijgen).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op de ontwerp-overeenkomsten van Mr. Hesselink niet principiëel afwijzend gereageerd. Men heeft slechts commentaar geleverd op de inhoud van de bepalingen, niet op het principe ervan. Kennelijk heeft men - reeds ten tijde van het tekenen van het erfpachtscontract met Sidney - aanvaard, dat de voorgestelde wijze van verdere uitwerking inderdaad de bedoeling van partijen is.

Culemborg, 29 augustus 1973.
afdeling algemene zaken,



"dat een deel van deze gronden is bestemd om recreatieterrein te worden";

"dat ten einde deze bestemming te verwezenlijken partijen het gewensht achten de erfpacht van een gedeelte van deze voor recreatie bestemde percelen onder na te melden bedingen en voorwaarden aan Sanderse over te dragen";

N.B.: het gaat hier alleen om de terp plus de 4 hektare recreatiegebied.

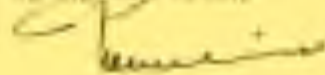
Opmerking: het is niet juist, te zeggen dat partijen het "gewensht" vinden. Sanderse krijgt deze 4 hektare in ieder geval in pacht, want dat staat in het erfpachtscontract met Sidney. Men kan het hoogstens gewensht vinden, dit in pacht geven nader te regelen, waarbij in plaats van "pacht" wordt gesproken van "erfpacht".

In de ontwerp-overeenkomst ten aanzien van het beheer wordt inleidend overwogen:

"dat ten einde de goede gang van zaken bij de recreatie te bevorderen de gemeente en Sanderse het erover eens zijn, dat het beheer over de plas met aanliggende strook bij voorkeur gesiegd behoort te worden in handen van de erfpachter van de onder e bedoelde grond" (= de 4 hektare grond, die Sanderse dus ook in erfpacht zou krijgen).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op de ontwerp-overeenkomsten van Mr. Hesselink niet principiëel afwijzend gereageerd. Men heeft slechts commentaar geleverd op de inhoud van de bepalingen, niet op het principe ervan. Kennelijk heeft men -reeds ten tijde van het tekenen van het erfpachtscontract met Sidney- aanvaard, dat de voorgeselde wijze van verdere uitwerking inderdaad de bedoeling van partijen is.

Eulenburg, 29 augustus 1971.
afdeling algem. zaken.



GEMEENTE CULEMBORG

RAPPORT VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

originaal: zie -1.777.511.211

Baatsen, pl. Red. waard

diverse ~~opdrachten~~ aanvragen

Afd. I

Nr.

Opsteller M. Bonnaville

Datum

4 april 1984

Onderwerp: reactie Sanderse voorstel Recreatieschap t.a.v. plankzeilen Redichemse Waard

Bijlagen:

Beraadsl.:

Burgemeester

wth. Kladderhof

wth. De Lee

wth. Van der

Secundaire

beslissing

Dit verslag

ter. van. stoff.

ter. afb. stoff.

afdel.

afb. III

afb. VI

afb. I

afb. I

afb. I

afb. van:

afb. I

H. A. W. B. G.

afb. I

ADVIES:

opnieuw gesprek met Sanderse tav huurprijs gronden.

TOELICHTING:

Naar aanleiding van de bespreking d.d. 7 maart 1984 inzake het voorstel van het Recreatieschap ten behoeve van het plankzeilen in de Redichemse Waard heeft de heer Sanderse onlangs de afdeling algemene zaken bezocht teneinde zijn reactie hierop kenbaar te maken.

I. erfpachtcontract

De heer Sanderse is van mening dat hij op grond van het erfpachtcontract Sidney-gemeente niet vrij is de betreffende grond (lange de plas, terp en pad) aan het Recreatieschap te verhuren. Het verhuren van grond aan het schap zou een openbreken van het erfpachtcontract betekenen.

Op grond van het contract is de opmerking van de heer Sanderse terecht dat hij niet vrij is de grond te verhuren. Ingevolge het contract is de gemeente verplicht de in het contract aangewezen gronden (welke in erfpacht zijn ontvangen) te verpachten voor agrarisch gebruik. Een uitzondering wordt gemaakt voor enkele delen, waaronder de terp, het pad van de terp naar het water alsmede in de naaste omgeving van de terp gelegen gronden.

Een oplossing kan zijn de mogelijkheid om bijvoorbeeld middels een schriftelijke toestemming van Sidney het gestelde onder g. van het contract op zodanige wijze te interpreteren waardoor de mogelijkheid wordt geopend dat de gemeente grond aan het schap verhuurt en de te ontvangen pachtcanon verstrekt aan Sidney. Hetgeen ook reeds met de overige gronden tav het doorbetalen van de pachtcanon.

Met eenschriftelijke toestemming van Sidney zou derhalve een "opening" in het contract kunnen worden gemaakt.

II. huurprijs

De heer Sanderse denkt aan een huurprijs van f. 10.000,- per hectare per jaar. In totaliteit gaat het om circa 3,5 hectare. Ook is de heer Sanderse bereid tot verkoop van de grond. Een prijs hierover is nog niet bekend.

Ten aanzien van de hoogte van de huurprijs merken wij op dat in de opzetten van het schap rekening is gehouden met pachtkosten van f. 4.000,- per jaar. Wij zijn van mening dat de huurprijs dient te worden gerelateert aan het gebruik. Wij nemen aan dat het schap is uitgegaan van pachtkosten welke ook elders worden betaald. Dit bedrag lijkt ons een meer redelijke prijs dan de huurprijs welke door de heer Sanderse wordt gevraagd.

	B	W	W	W	I	Beslissing