



GEMEENTE BORNE

B en W voorstel 14INT04156

Onderwerp : Mediation gemeente Borne - [redacted] Vaststellingsovereenkomst

Samenvatting voorstel

Tussen de gemeente en de heer [redacted] (hierna: [redacted]) spelen diverse kwesties die om een oplossing vragen. Mede naar aanleiding van een zitting bij de rechtbank Overijssel over een concreet geschilpunt is in overleg met [redacted] een mediation opgestart. De mediation heeft geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst. Deze vaststellingsovereenkomst wordt hierbij ter goedkeuring voorgelegd.

Ontwerpbesluit

- In te stemmen met bijgevoegde vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Borne en de heer [redacted]
- In te stemmen met aankoop van het Waterschap Vechtstromen van het perceel kadastraal bekend sectie M, nummer 9, ter grootte van 02.14.35 ha, tegen een koopprijs van € 143.600,-, onder gelijktijdige doorverkoop van dit perceel aan [redacted] onder dezelfde voorwaarden;
- In te stemmen met aankoop van [redacted] van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie E, nummer 4522, gedeeltelijk, groot 0.64.34 ha tegen een koopprijs van € 64.340,-, welke grond is benodigd voor de aanleg van de zuidelijke randweg;
- In te stemmen met verkoop aan [redacted] van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 959 en 1083, groot 2.22.58 ha, tegen een koopsom van € 111.290,-.

Openbaar

nee, in de vaststellingsovereenkomst is een aantal afspraken opgenomen die verband houden met de grondverwerving voor de zuidelijke randweg. Openbaarmaking van de overeenkomst ondermijnt de onderhandelingspositie van de gemeente. Nadat de grondverwerving voor de zuidelijke randweg is afgerond kan de overeenkomst alsnog openbaar gemaakt worden.

	akkoord	Bespreken	Afwijzen
burgemeester Welten			
wethouder Mulder			
wethouder Kotteman			
wethouder Vellen			
<b>BESLUIT</b>	<input type="checkbox"/> Conform <input type="checkbox"/> Aangepast akkoord d.d.		<input checked="" type="checkbox"/> Aangehouden <input type="checkbox"/> Afwijzen d.d. 11-11-2014
Opmerkingen van college			



G E M E E N T E B O R N E

Programma	: 1. Leve Borne 2. Meedoen In Borne
Portefeuillehouder	: Burgemeester
Opgesteld door (tel.)	: [Redacted]
Afdeling / productgroep	: Grondgebied / Ontwikkeling
Paraaf steller	: [Handwritten signature]
Paraaf manager	: [Handwritten signature]
Paraaf portefeuillehouder	: [Handwritten signature]
Paraaf secretaris	: [Handwritten signature]
Afstemming intern	: [Redacted]
Medezeggenschap	: Nee



G E M E E N T E B O R N E

**1 Inleiding**

Tussen de gemeente en de heer [REDACTED] spelen diverse kwesties die om een oplossing vragen. Mede naar aanleiding van een zitting bij de rechtbank Overijssel over een concreet geschilpunt is in overleg met [REDACTED] een mediation opgestart. Uw college is hierover in kennis gesteld bij memo d.d. 16 juli 2013 (13INT01657). Doel van de mediation was enerzijds te komen tot oplossing van diverse dossiers/knelpunten, anderzijds om te komen tot verbetering van de verstandhouding, erkenning van ieders positie en meer begrip over en weer zodat nieuwe geschilpunten in de toekomst kunnen worden voorkomen [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Hieronder wordt per onderwerp weergegeven welk onderhandelingsresultaat is bereikt. Daarnaast wordt een toelichting op het onderhandelingsresultaat gegeven. Aan het einde van het overzicht wordt het onderhandelingsresultaat gewogen.

Onderwerp	Afspraak	Toelichting
Lodieklanden: openbaarheid weg	Lodieklanden wordt niet openbaar	In het memo d.d. 14 augustus 2013 (kenmerk 13int01873) aan de gemeenteraad wordt geconcludeerd dat de Lodieklanden geen openbare weg is. In de initiërende mediationgesprekken is dit tot uitgangspunt genomen.
Lodieklanden: brug over Gammelkerbee k	Brug wordt eigendom van [REDACTED]. De gemeente Borne betaalt een eenmalige bijdrage aan [REDACTED] ad € 65.000,-- voor de aanleg van een nieuwe brug, geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht tot 50 ton.	Nu de Lodieklanden geen openbare weg is, vormt de bijdrage aan de brug een concessie van de gemeente. Daar staat tegenover dat het definitieve Inrichtingsplan Saasveld-Gammelke vermeldt dat de gemeente de brug zal vervangen en dat hiervoor in het verleden ook gelden zijn gereserveerd. Overigens is de



G E M E E N T E B O R N E

		Lodieklanden de afgelopen jaren slechts in uitzonderingsgevallen afgesloten geweest en wordt voet- en fietsverkeer door de heer [REDACTED] in de praktijk gedoogd. De brug heeft hiermee in feite in beperkte mate wel een openbare functie.
Lodieklanden: Spookhuis	<p>Gemeente krijgt drie jaar lang een optie om het spookhuis om niet te vervuilen alsmede een optie om een perceel agrarische grond van 3.000 m2 op de hoek Bartelinksweg (deze grond is eigendom van [REDACTED] in erfpacht te verkrijgen. De gemeente kan de optie inroepen ten behoeve van een derde, bijvoorbeeld een stichting die met de herbouw- en exploitatie wordt belast. Na het sluiten van de overeenkomst wordt (met gebruikmaking van subsidiegelden) een haalbaarheidsonderzoek opgestart. Op basis van dit onderzoek zal het college een principe besluit nemen over de toekomstige bestemmingsmogelijkheden van het spookhuis. Vooraf moet het demontage- en herbouwplan worden goed gekeurd door de gemeente en de Rijksdienst. [REDACTED] mag het Spookhuis ook zelf verplaatsen tegen de randvoorwaarden die ook voor andere gegadigden gelden en mits gewaarborgd is dat de herbouw goed wordt uitgevoerd. De gemeente garandeert dat indien binnen de hiervoor genoemde termijn van drie jaar de optie niet wordt ingeroepen, zij een sloopvergunning zal verlenen voor het Spookhuis. De koopoptie kan ook worden ingeroepen ten behoeve van herbouw op een andere locatie in Hertme. Gemeente krijgt de mogelijkheid om voor het verstrijken van de driejaarstermijn te kennen te geven dat zij het Spookhuis zelf zal laten demonteren op historisch verantwoorde wijze, zodat de onderdelen van het Spookhuis opgeslagen kunnen worden voor herbouw in een later stadium.</p>	<p>Het spookhuis staat op het erf van de Lodieklanden. Het is ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Het is niet openbaar toegankelijk en staat in de weg aan de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Handhaving van het spookhuis op de huidige locatie is niet mogelijk. Na een schouw ter plaatse door de Rijksdienst en de erfgoedcommissie, hebben deze partijen deze constatering bevestigd. Herstel van het spookhuis is een kostbare aangelegenheid en behoud van het spookhuis is langjarig alleen te waarborgen indien er een geschikte functie aan het gebouw gegeven kan worden. De regeling in de overeenkomst houdt in dat [REDACTED] van een zekerheid heeft dat het spookhuis op termijn verdwijnt op de huidige locatie. Anderzijds worden randvoorwaarden gecreëerd voor derden om met een plan te komen om het spookhuis te verplaatsen naar een andere locatie. Dit zou vorm gegeven kunnen worden door het uitschrijven van een prijsvraag. Een mogelijk geschikte herbouwalocatie is gelegen aan de Bartelinksweg, op een perceel van [REDACTED] heer aan de gemeente een optierecht verleend om de grond in erfpacht te verkrijgen. Mocht zicht geen initiatiefnemer aandienen, dan heeft de</p>





G E M E E N T E B O R N É

		<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] geen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Grote Straat Noord	<p>[REDACTED] verbindt zich om binnen 6 maanden na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst een bouwaanvraag in te dienen voor het opknappen van het pand aan de Grotestraat 251-253, conform een vooraf door de gemeente goed gekeurd bouwplan. Om het bouwplan mogelijk te maken moet voor nummer 253 (voormalige viswinkel) de bestemming detailhandel met ongeveer 15 m2 worden uitgebreid. Hiertoe zal een kruimelonthefing moeten worden doorlopen. [REDACTED] zal er voor zorg dragen dat het pand binnen 14 maanden na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning gebruiksklaar wordt opgeleverd conform de bouwvergunning. Zes maanden na ondertekening van de overeenkomst moet [REDACTED] een complete bouwaanvraag indienen.</p>	<p>Deze afspraak houdt in dat de voormalige viswinkel wordt opgeknapt. Dit is een markant pand (in het verleden bestond het voornemen het pand op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen). Het pand is op dit moment dichtgelimmerd. Voor de uitstraling van de Grotestraat Noord is het van belang dat de houten platen worden verwijderd en het pand wordt opgeknapt voordat het onherstelbaar in verval raakt.</p>
Perceel sectie C, nummer 1083	<p>De gemeente verkoopt een gedeelte van het perceel sectie C, nummer 1083 aan [REDACTED] tegen agrarische waarde (€ 5,- per m2). Het perceel wordt bij verkoop belast met een recht van overpad voor de gemeente en voor een derde. Voorts krijgt de gemeente een optie om in de toekomst een wandelpad te realiseren op het verkochte en een optie om een gedeelte van het perceel terug te kopen ten behoeve van een mogelijk aldaar te realiseren toeristische opstapplaats. De gemeente is verplicht om een inrit aan te leggen en zal grond leveren om een deel van het perceel op te hogen.</p>	<p>Een groot deel van perceel sectie C, nummer 1083 ligt buiten de noordelijke grens van de Borsche Maten. In deze zone mag niet worden gebouwd in verband met de blauwe maatregel die is opgenomen voor de Deurningerbeek. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Het in de verkoop betrokken perceelsgedeelte is niet nodig voor de Borsche Maten en ook anderszins heeft de gemeente geen belang bij dit perceelsgedeelte. Verkoop van het perceel past binnen de Nota Grondbeleid 2011-2015 waarin staat dat gronden die niet nodig zijn voor een gemeentelijke</p>



G E M E E N T E   B O R N E

		<p>ontwikkeling worden afgestoten. De opbrengst van het perceel komt ten goede aan de grondexploitatie van de Bornsche Maten.</p>
<p>Beheer De Veldkamp</p>	<p>■■■■■ krijgt de gronden in De Veldkamp en in het project Bornsche Flieren 6 jaar om niet in bruikleen. Het betreft ongeveer 40 ha. De velden moeten minimaal drie keer per jaar worden gemaaid en mogen maximaal een keer per jaar worden bemest. Het is een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is.</p>	<p>■■■■■ heeft een aantal jaar geleden de gronden in De Veldkamp ontdaan van puin. Voorts heeft hij grote delen opnieuw ingezaaid. Inmiddels beheert hij de percelen gedurende drie jaar naar tevredenheid van de gemeente (het terrein ligt er netjes bij). ■■■■■ ■■■■■ maait ook de bermen, wadi's en sloten.</p> <p>Het in bruikleen krijgen van de gronden vertegenwoordigt een economische waarde. De grassnedes kunnen worden gebruikt als voer en voorts kunnen de gronden voor de mestboekhouding worden opgegeven bij Dienst Regelingen. Het maaien van de bermen, wadi's en sloten kan als tegenprestatie worden gezien voor het economische voordeel dat is verbonden aan het in bruikleen krijgen van de grond. Hier doet zich echter een complicatie voor.</p> <p>Wanneer grond in gebruik wordt gegeven aan een persoon of bedrijf die de gronden gebruikt in de uitoefening van zijn agrarisch bedrijf en een op geld waardeerbare tegenprestatie wordt gevraagd, wordt voldaan aan de definitie van pacht. Het is weliswaar mogelijk voor gronden een geliberaliseerde pachtovereenkomst te sluiten, maar dergelijke overeenkomsten zijn tussentijds niet opzegbaar. Het strenge pachtregime is op</p>



G E M E E N T E   B O R N E

		<p>deze vorm van pacht niet van toepassing. Geliberaliseerde pachtovereenkomsten zijn echter tussentijds niet opzegbaar. Aangezien de gemeente in het kader van de uitgifte vrij over de gronden moet kunnen beschikken, is het onwenselijk om een geliberaliseerde pachtovereenkomst te sluiten.</p> <p>De heer [REDACTED] heeft aangegeven bereid te zijn de wadi's, bermen en sloten te blijven maaien. Om toepasselijkheid van het pachtregime te voorkomen is ervoor gekozen het maaien van de wadi's, sloten en bermen op te nemen als een <u>niet</u> afdwingbare verplichting. Er is dus alleen sprake van een morele verplichting. Als risico moet onderkend worden dat [REDACTED] in de toekomst niet meer bereid is de percelen te maaien. In dat geval zullen deze werkzaamheden alsnog moeten worden aanbesteed. De kosten komen in dat geval voor rekening van de grondexploitatie van De Veldkamp. De kosten worden geraamd op [REDACTED] per jaar. Het maximale risico van de voorgestelde constructie bedraagt € 30.000,-. Dit komt ten laste van project De Veldkamp.</p>
--	--	---

*Weging van het onderhandelingsresultaat*

Het college heeft bij het instemmen met het opstarten van de mediation de kanttekening geplaatst dat in het onderhandelingsresultaat de belangen van [REDACTED] en de gemeente in evenwicht moeten zijn. In dat licht kan worden opgemerkt dat in de voorliggende vaststellingsovereenkomst een evenwichtig pakket aan afspraken ligt. Het pakket bevat de nodige pluspunten voor [REDACTED] maar een aantal daarvan vragen geen of minimale investering vanuit de gemeente:

- onderhoud De Veldkamp: de grasvelden in De veldkamp moeten toch onderhouden worden;





## G E M E E N T E B O R N É

- bijdrage gemeente aan vervanging brug Lodieklanden ad € 65.000,-. De gemeente heeft zich in het Inrichtingplan Saasveld-Gammelke reeds geëncmitteerd om de brug te vervangen;
- verkoop grond Waterschap Vechstrome [redacted] eemt de overeenkomst een op een over. De verkoop verloopt voor de gemeente kostenneutraal;
- verkoop het perceel aan de Piepersveldweg [redacted] betaalt een marktconforme prijs. Grond is niet benodigd voor Bomsche Maten of voor een ander gemeentelijk doel.

De gemeente haalt daartegenover een aantal gunstige afspraken binnen:

- verwerving grond voor zuidelijke randweg tegen gunstige voorwaarden;
- [redacted] verbindt zich om het pand aan de Grotestraat 251-253 (viswinkel) op te knappen conform een door de gemeente goedgekeurd bouwplan;
- [redacted] verleent medewerking aan verplaatsing van het spookhuis, waarbij hij de gemeente een optie verleent om een stuk grond in erfpacht te krijgen waar het spookhuis vanuit cultuurhistorisch perspectief goed tot zijn recht komt.

Het geheel overzand wordt met de afspraken in de vaststellingsovereenkomst een groot aantal discussiepunten opgelost.

### 2 Beoogd resultaat

1. Het oplossen van diverse geschilpunten tussen de hee [redacted] en de gemeente.
2. Het verbeteren van de verstandhoudingen, erkenning van ieders positie en meer begrip over en weer, ten einde het ontstaan van nieuwe geschillen en discussies te voorkomen.

### 3 Argumenten

Met het sluiten van de vaststellingsovereenkomst worden meerdere discussiepunten me [redacted] in een keer geregeld. Juridische procedures worden voorkomen; inzet van ambtelijke capaciteit wordt uitgespaard. Voorts is een aantal afspraken gemaakt die met juridisch middelen niet gerealiseerd zouden kunnen worden. Bijvoorbeeld de afspraak dat [redacted] overgaat tot het opknappen van het pand aan de Grotestraat 251-253 (Viswinkel) en de afspraken over verplaatsen van het spookhuis. Verder past het oplossen van geschillen via mediation in de lijn van bestuurlijke vernieuwing waarin de overheid probeert geschillen met burgers buiten de rechter om op te lossen.

### 4 Kanttekeningen

-

### 5 Kosten, baten en dekking

De bijdrage van de gemeente aan [redacted] oor de brug over de Gammelkerbeek ad € 65.000,- komt ten laste van het krediet vervanging 11 bruggen.

De koopsom ad € 64.340,- voor de grond die is benodigd voor de zuidelijke randweg komt ten laste van het krediet voor de zuidelijke randweg. Dit bedrag past binnen de raming die aan het krediet ten grondslag ligt.



## G E M E E N T E   B O R N E

De koopsom voor het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 1083 komt ten goede aan de grondexploitatie van de Bomsche Maten, fase 3b.

Het risico van maximaal € 30.000,- dat [REDACTED] gedurende de looptijd van de bruikleen van de gronden in De Veldkamp toch niet bereid is de wad's, bermen en sloten te maaien, komt ten laste van de grondexploitatie van De Veldkamp. Ook indien er geen overeenkomst gesloten wordt met [REDACTED] moeten deze onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.

### 6 Personeel en organisatie

-

### 7 Vervolg na besluitvorming college

- evaluatiegesprek mediation tussen de burgemeester en [REDACTED] bijzijn van mediator mevrouw [REDACTED];
- gezamenlijke ondertekening vaststellingsovereenkomst;
- afwikkelen afspraken in vaststellingsovereenkomst.

### 8 Communicatie

-

### 9 Bijlage(n)

- vaststellingsovereenkomst met bijlagen.

