

Onderwerp: Zuid Schalkwijkerweg Pacht Stokman

BBV nr: 2016/203840

1. Inleiding

Ter afwikkeling van het pachtdossier met de heer Stokman in het noordelijke gedeelte van de Verenigde Polders is finale overeenstemming bereikt. Het dossier Stokman heeft een lange voorgeschiedenis. Een korte omschrijving daarvan is onontbeerlijk om het hierna omschreven onderhandelingsproces en onderhandelingsresultaat goed te kunnen begrijpen (zie bijlage A).

Onderstaande geeft in hoofdlijn de voorgeschiedenis en aanleiding voor start onderhandeling met de heer Stokman weer in 2015;

- Stokman pachtte vóór 1989 al lange tijd gronden en opstallen gelegen in de Verenigde Polders aan de Zuid Schalkwijkerweg;
- Op 1 november 1989 wordt de pachtovereenkomst met de heer Stokman ontbonden omdat de gemeente woningbouw in de Verenigde Polders wil realiseren. Naast een schadeloosstelling wordt de heer Stokman een voortgezet gebruik ‘om niet’ aangeboden tot het moment van start uitvoering van de woningbouw;
- Enige tijd dat de beëindigingsovereenkomst was gesloten en de schadeloosstelling was betaald, heeft de gemeenteraad de woningbouwplannen afgewezen. Omdat het contract geen einddatum bevatte voor het voortgezette gebruik om niet, is Stokman ter plaatse blijven zitten. Wel was inmiddels een aantal opstallen (waarvoor schadeloosstelling was betaald) gesloopt en had Stokman al geïnvesteerd in een nieuw bedrijf in Drenthe;
- De gemeente heeft destijds een ontruimingsprocedure gevoerd, welke in eerste aanleg bij de rechtbank is verloren;
- De gemeente is in beroep gegaan en uiteindelijk is in het kader van de hoger beroeps procedure in 2007 een schikking gesloten, op basis van het uitgangspunt dat de gemeente de grond weliswaar niet meer nodig had voor woningbouw, doch voor natuurontwikkeling;
- In deze schikking is opgenomen dat, mocht in de toekomst ondanks de natuurontwikkeling toch nog (gedeeltelijk) agrarisch gebruik mogelijk zijn, de gemeente eerst een aanbod voor een nieuw contract aan Stokman zou moeten doen, waarbij rekening zou moeten worden gehouden met de in het verleden betaalde vergoeding en het gebruik ‘om niet’;
- Conform de schikking uit 2007 zijn derhalve in april 2015 de onderhandelingen met Stokman van start gegaan.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot aangaan van een pacht- en vaststellingsovereenkomst conform bijlage B+C inzake de percelen grond gelegen aan de Zuid Schalkwijkerweg, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. De baten (over de verschillende jaren) en de lasten van dit besluit bedragen de in bijlage B+C genoemde bedragen. Het college stelt de raad bij de tweede bestuurs-rapportage 2016 voor om deze te doteren en te onttrekken aan de reserve Vastgoed.

3. Geheimhouding: op grond van het voorkomen van onevenredige bevoordeling dan wel benadeling van betrokkenen en economische en/of financiële belangen van de gemeente worden bijlagen A, B, C en D niet openbaar gemaakt en wordt op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opgelegd ex artikel 86 Gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en de inhoud van de bijlagen A, B, C en D. Geheimhouding geldt voor bijlage A, B en C voor onbepaalde tijd, voor bijlage D geldt de geheimhouding tot datum ondertekening afdelingsmanager Vastgoed.
4. De betrokkenen worden geïnformeerd na ondertekening van de stukken in bijlage B en C en daarna wordt het besluit gepubliceerd.
5. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het aangaan van een vaststelling- en pachtovereenkomst met de heer Stokman ter uitvoering van de schikkingsovereenkomst uit 2007, zoals verder omschreven in bijlage A.

4. Argumenten

Het besluit past in het ingezet beleid.

Met het ondertekenen van de stukken in bijlage B en C wordt uitvoering gegeven aan het besluit uit de nota verhuurbeleid in 2013 (registratienr. 2013/293144) binnen beleidsveld 5.3 te weten 'Overige beheerstaken'.

Ongewenste situatie van voortgezet gebruik om niet wordt beëindigd

Stokman zal na ondertekening van bijlagen B en C reguliere pacht gaan betalen. Dit was tot op heden niet mogelijk, omdat de rechter Stokman in hoger beroep (2007) gelijk gaf over het feit dat hij in 1989 ten onrechte is ontpacht omdat de plannen voor woningbouw en later (2010) voor natuurontwikkeling, beiden niet door de gemeenteraad zijn gekomen.

Na de sloop van de stal kan de verkoop van het aangrenzende perceel grond starten

De huidige veestal aan de Zuid Schalkwijkerweg 38A is door natrekking eigendom van de gemeente Haarlem maar kan niet eerder gesloopt worden totdat er overeenstemming is bereikt met Stokman. Nu deze overeenstemming binnen bereik ligt kan de stal gesloopt worden en de verkoop van het perceel grond, groot 1.045 m², HLM02, sectie Y, perceelsnummer 3018 gelegen aan de Zuid Schalkwijkerweg 38A, opgestart worden.

Een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ecologie in de Verenigde Polders.

Het gaat slecht met de weidevogelstand in de Verenigde Polders. Al jaren gaat het aantal weidevogels in dit gebied achteruit. Om de nadelen hiervan te compenseren worden twee maatregelen doorgevoerd, welke alleen in samenhang de ecologie in de Verenigde Polders kunnen verbeteren, te weten:

- verhogen polderpeil in overleg met Rijnland;
- vastleggen van afspraken voor behoud van de aanwezige weidevogels door het aangaan van de pacht- en vaststellingsovereenkomst met Stokman.

Besluitvorming onder geheimhouding

Op grond van het voorkomen van onevenredige bevoordeling/benadeling van betrokkenen en economische en/of financiële belangen van de gemeente worden bijlagen A, B, C en D niet openbaar gemaakt en wordt op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur geheimhouding opgelegd ex artikel 86 Gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en de inhoud van deze bijlagen. Dit omdat de deal tussen de gemeente en Stokman nog niet volledig is beklonken. Dit kan de financiële belangen van de gemeente raken. Geheimhouding voor bijlagen A, B, C en D geldt voor onbepaalde tijd, voor bijlage D geldt geheimhouding tot datum ondertekening afdelingsmanager Vastgoed.

Niet aangaan van pacht- en vaststellingsovereenkomst leidt tot grote financiële gevolgen

Het niet doorgaan van de deal betekent automatisch de start van een ontruimingsprocedure van ca. 1- 2 jaar met hoge proceskosten tot gevolg. Tevens zit Stokman dan nog steeds op grond van de gemeente, zonder hiervoor pacht te betalen. Dit is een ongewenste situatie en een vorm van rechtsongelijkheid. Ook zal de gemeente in de toekomst naar verwachting dan geen pacht- en rentevergoeding meer ontvangen. En tot slot zal het niet slopen van de veestal inclusief asbestsanering leiden tot het niet kunnen verkopen van het aangrenzende perceel grond aan de Zuid Schalkwijkerweg 38A.

5. Financiën

De te ontvangen pachtbaten ter afwikkeling van het verleden en ter hoogte van de in bijlage B genoemde bedrag worden gedoteerd aan de reserve Vastgoed. De lasten, bestaande uit de advieskosten en de sanerings- en sloopkosten van de bestaande veestal, worden onttrokken uit de reserve Vastgoed. De nieuw vastgestelde pachtbaten ter hoogte van de in bijlage C genoemde bedrag worden met ingang van 1 januari 2016 twee jaarlijks in rekening gebracht.

6. Uitvoering

Stokman wordt over het besluit schriftelijk geïnformeerd. Na een positief besluit worden de stukken in bijlagen B en C zo spoedig mogelijk ondertekend en verzonden door de afdelingsmanager Vastgoed. Hiertoe zal de burgemeester een volmacht afgeven aan de afdelingsmanager Vastgoed.

7. Bijlagen

- A. Notitie Frank Mulder d.d. 3 mei 2016
- B. Vaststellingsovereenkomst
- C. Pachtovereenkomst
- D. Tijdslijn onderhandelproces Stokman + toelichting

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester