

Collegebesluit

Onderwerp Uitwerking van een tweetal scenario's ten behoeve van oplossing dossier Stokman	
Nummer	2018/74895
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Broertjes, I.
Telefoonnummer	023-5114746
Email	ibroertjes@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft van de commissie Ontwikkeling de opdracht gekregen om betreft bovengenoemd dossier een tweetal scenario's uit te werken. Eén scenario waarbij een oplossing wordt geboden voor het langlopende dossier met de agrariër Stokman en het tevreden stellen van agrariër Van de Nes door hem extra agrarische grond aan de bieden (scenario I) en één scenario voor het afkopen van Stokman (scenario II). De commissie Ontwikkeling had aangegeven scenario I als voorkeursscenario te zien. Na een lange onderhandelingsperiode met beide agrariërs is het resultaat van scenario I bereikt. Als uitvoering wordt gegeven aan scenario I zijn beide agrariërs tevreden gesteld. Van de Nes krijgt na uitwerking van scenario I ook voldoende omvang aan agrarische gronden om een evenwichtige en toekomstbestendige bedrijfsvoering in de gemeente te kunnen hebben. Ook is hiermee een einde gekomen aan de langlopende zaak tussen gemeente en de heer Stokman aangaande het perceel grond in de Verenigde Polders.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling, vanwege de opdracht van de commissie Ontwikkeling aan het college om een tweetal scenario's uit te werken en aan hen voor te leggen. Is de commissie Ontwikkeling akkoord met het besluit van het college om uitwerking te geven aan scenario I? 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 t/m H niet openbaar gemaakt en wordt op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur door het college geheimhouding opgelegd ex artikel 86 Gemeentewet aan de commissie omtrent het behandelde in de vergadering en de inhoud van de bijlagen A t/m H. Geheimhouding geldt voor de bijlagen E t/m H voor onbepaalde tijd, voor bijlagen A t/m D geldt de geheimhouding tot de datum van ondertekening door de afdelingsmanager Vastgoed.
Relevante eerdere besluiten	- Bespreking in de besloten commissie vergadering d.d. 16 juni 2016. De commissie Ontwikkeling heeft geen goedkeuring verleend aan het collegevoorstel Zuid-Schalkwijkerweg Pacht Stokman (2016/203840). - besloten commissie vergadering van 3 november 2016 werd de opdracht gegeven om een alternatief scenario te onderzoeken.

Besluit College d.d. 20 februari 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit om twee scenario's aan de commissie Ontwikkeling voor te leggen en spreekt hierbij de voorkeur uit voor scenario I. 2. Het college besluit tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst I met de heer Van de Nes, met als bijlagen pachtovereenkomsten conform bijlage A, voor de percelen grond in de Zuiderpolder en de Verenigde polder, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken. 3. Het college besluit tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst II met de heer Van de Nes, met als bijlagen pachtovereenkomsten conform bijlage B, voor de percelen grond in de Poelpolder en Verenigde polder. 4. Het college besluit tot het aangaan van de overeenkomsten (een pacht- en vaststellingsovereenkomst conform bijlage C en D) voor de percelen grond gelegen ten oosten van de Zuid Schalkwijkerweg tussen nummers 30A en 41, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken. 5. Het college besluit in te stemmen met de inhoud van de aanbiedingsbrief aan de heer Van de Nes (zie bijlage I), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken. 6. Geheimhouding: op grond van het voorkomen van onevenredige bevoordeling dan wel benadeling van betrokkenen en economische en/of financiële belangen van de gemeente worden de bijlagen A t/m H niet openbaar gemaakt en wordt op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur door het college geheimhouding opgelegd aan de commissie ex artikel 86 Gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en de inhoud van de bijlagen A t/m H. Geheimhouding geldt voor bijlagen E t/m H voor onbepaalde tijd, voor bijlagen A t/m D geldt de geheimhouding tot de datum van ondertekening door de afdelingsmanager Vastgoed. de secretaris, de burgemeester,
--	--

1. Inleiding

In de besloten commissie vergadering van 16 juni 2016 heeft de commissie Ontwikkeling geen goedkeuring verleend aan het collegevoorstel Zuid-Schalkwijkerweg Pacht Stokman (2016/203840). Hierop is het collegevoorstel ingetrokken en heeft de commissie het college gevraagd terug te komen met een aantal scenario's gericht op het doen van een redelijk aanbod aan de heer Stokman gericht op uitkoop, zodat de door hem in gebruik zijnde percelen grond in het noordelijke gedeelte van de Verenigde Polders wederom vrij beschikbaar zijn.

Echter nog voordat deze scenario's konden worden gedeeld met de commissie, kreeg het college in de besloten commissie vergadering van 3 november 2016 de opdracht om een alternatief scenario te onderzoeken. In dit door raadsleden voorgestelde scenario, wordt het college gevraagd uit te zoeken of er geschikte percelen grond van de gemeente Haarlem beschikbaar zijn voor de door de heer Van der Nes gewenste bedrijfsuitbreiding in Haarlem. Op deze manier kunnen zowel de heer Van der Nes als de heer Stokman (op de huidige percelen grond in het noordelijke gedeelte van de Verenigde Polders) blijven boeren in Haarlem. Bij overeenstemming met de heer Van der Nes, kon de commissie bovendien instemmen met het door de gemeente eerder aan de heer Stokman gedane aanbod voor reguliere pacht op de percelen in het noordelijke gedeelte van de Verenigde Polders.

Dit voorstel kon op een breed draagvlak rekenen binnen de commissie vergadering van 3 november 2016. Het college is gevraagd om beide scenario's uit te werken, te weten het scenario van het aanbieden van percelen gemeente grond in pacht aan de heer Van der Nes (scenario I) alsmede het scenario van het uitkopen van Stokman (scenario II), nader uitgewerkt middels dit collegebesluit.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit om twee scenario's aan de commissie Ontwikkeling voor te leggen en spreekt hierbij de voorkeur uit voor scenario I.
2. Het college besluit tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst I met de heer Van der Nes, met als bijlagen pachtovereenkomsten conform bijlage A, voor de percelen grond in de Zuiderpolder en de Verenigde polder, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. Het college besluit tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst II met de heer Van der Nes, met als bijlagen pachtovereenkomsten conform bijlage B, voor de percelen grond in de Poelpolder en Verenigde polder.
4. Het college besluit tot het aangaan van de overeenkomsten (een pacht- en vaststellingsovereenkomst conform bijlage C en D) voor de percelen grond gelegen ten oosten van de Zuid Schalkwijkerweg tussen nummers 30A en 41, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit in te wijzigen of in te trekken.

5. Het college besluit in te stemmen met de inhoud van de aanbiedingsbrief aan de heer Van de Nes (zie bijlage I), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
6. Geheimhouding: op grond van het voorkomen van onevenredige bevoordeling dan wel benadeling van betrokkenen en economische en/of financiële belangen van de gemeente worden de bijlagen A t/m H niet openbaar gemaakt en wordt op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur door het college geheimhouding opgelegd aan de commissie ex artikel 86 Gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en de inhoud van de bijlagen A t/m H. Geheimhouding geldt voor bijlagen E t/m H voor onbepaalde tijd, voor bijlagen A t/m D geldt de geheimhouding tot de datum van ondertekening door de afdelingsmanager Vastgoed.

3. Beoogd resultaat

Het afronden van een langlopende zaak tussen gemeente en de heer Stokman aangaande een perceel grond in de Verenigde Polders. Alsmede het faciliteren en tevreden stellen van twee agrarische ondernemers door meerdere percelen gemeente grond te verpachten, zodat voldoende omvang ontstaat voor een evenwichtige en toekomstbestendige bedrijfsvoering.

4. Argumenten

4.1 Scenario I is het door de commissie Ontwikkeling voorgestelde scenario(voorkeursscenario)waarin beide boeren tevreden worden gesteld

Scenario I

In dit scenario is onderzocht of en zo ja welke percelen met de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ binnen de gemeente Haarlem vrij van pacht en geschikt zijn voor het gebruik door de heer Van de Nes. Na een periode van onderhandelingen heeft dit geleid tot overeenstemming over het verpachten van onderstaande percelen grond, zoals verwerkt in bijlage A (Vastellingsovereenkomst I, pachtovereenkomst Zuiderpolder, ten zuiden van de Robertus Nurksweg, groot ca. 3,65 ha en pachtovereenkomst Verenigde Polders, ten oosten van de Zuid Schalkwijkerweg 45A, groot ca. 1,45 ha).

In dit scenario is onlosmakelijk ook het eerdere pachtaanbod aan de heer Stokman van 16 juni 2016, met de heer Stokman geactualiseerd en verwerkt in bijlage C en D.

Bij keuze voor dit scenario worden de overeenkomsten gesloten met de heer van de Nes en de heer Stokman. In een afzonderlijke verklaring laat de heer Van de Nes weten tevreden te zijn over het onderhandelingsresultaat (bijlage G).

Scenario II

In dit scenario zijn meerdere varianten voor het uitkopen van de heer Stokman uitgewerkt en vertaald in een bijlage F. Dit advies is opgesteld door Van Benthem en Keulen.

Ter voorkoming van onevenredige bevoordeling/benadeling van betrokkenen en economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt op bijlage F onbeperkte geheimhouding opgelegd.

NB. Het sluiten van de overeenkomsten met de heer Van de Nes in bijlage B (voor de gronden in de Verenigde Polders) is niet afhankelijk van enige keuze van scenario of goedkeuring door commissie Ontwikkeling. Het sluiten van de overeenkomsten in bijlage B betreft slechts het schriftelijk goed en éénduidig vastleggen van eerdere gemaakte schriftelijke en mondelinge afspraken, zodat afspraken tussen partijen voor de toekomst helder zijn weergegeven.

4.2 Ontstaan van rechtszekerheid

Met het ondertekenen van de stukken in bijlage B, C en D, voortvloeiend uit scenario I, wordt een einde gemaakt aan jarenlange rechtsonzekerheid van zowel de heer Van de Nes (afspraken zijn nu helder en schriftelijk vastgelegd, zie bijlage B) als de heer Stokman (het blijvend kunnen pachten van het perceel, zie bijlage C en D).

4.3. De gewenste uitbreiding van Van de Nes van 40 naar 50 ha grond wordt nagenoeg behaald

In scenario I worden percelen grond in de Zuider- en Verenigde Polders (totaal circa 5,5 ha) aan de heer Van de Nes aangeboden. Verder is in 2016 een perceel grond van ca. 4,5 ha in de Poelpolder (ten zuiden van het Bijenpad) aan Van de Nes aangeboden. Hierdoor komt het totale bezit agrarische gronden bij van de Nes nagenoeg op de gewenste 50ha, welke noodzakelijk zijn voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering (zie bijlage A en B). Van de 50ha heeft gemeente circa 30ha in pacht heeft uitgegeven. De heer Van de Nes is tevreden (zie bijlage G).

4.4 Ongewenste situatie van gebruik om niet door Van de Nes en Stokman wordt beëindigd

De heer Van de Nes zal na ondertekening van de stukken in bijlage A door de gemeente Haarlem pachtpenningen gaan betalen voor de al door hem in 2016 gebruik genomen percelen grond in de Poelpolder (4,5 ha). De vertraging is mede het gevolg van een besluit of sprake was van overgangsrecht.

4.5 Levert bijdrage 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 achteruitgang van het aantal weidevogels te stop is inmiddels het polderpeil verhoogd en zijn de bomen langs de Betuwelaan gekapt. In combinatie met het aangaan van extra beheersmaatregelen in de te sluiten pachtovereenkomsten met de heren Stokman en v/d Nes, wordt naar verwachting een actieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving van weidevogels.

4.6 Opvolgen van het advies van Frank Mulder¹ van Van Benthem & Keulen advocaten

In bijlage H is het advies van de heer F. Mulder weergegeven. Het is een uiteenzetting van de voorgeschiedenis alsmede een weergave van het onderhandelingsproces. Bij de samenvatting over het onderhandelingsresultaat en advies adviseert hij het College, alles afwegend, akkoord te gaan met deze regeling.

4.7 Ongewenste situatie van voortgezet gebruik om niet door Stokman wordt beëindigd

2018/74895 Uitwerking van tweetal scenario's ten behoeve van de oplossing dossier Stokman

De heer Stokman zal na ondertekening van de stukken in bijlagen C en D door de gemeente Haarlem pachtpenningen gaan betalen. Dit was tot op heden niet mogelijk, omdat de rechter Stokman in hoger beroep (2007) in het gelijk stelde over het feit dat hij in 1989 ten onrechte is ontpacht. Reden was dat de plannen voor woningbouw en later voor natuurontwikkeling beiden niet tot uitvoering zijn gebracht.

4.8 Mogelijk om het aangrenzende perceel grond te verkopen

De verkoop van het perceel grond, groot 1.045 m², HLM02, sectie Y, perceelnummer 3018 gelegen aan de Zuid Schalkwijkerweg 38A kan, na ondertekening van de stukken en eventuele sloop van de stal, opgestart worden. Het aangrenzende perceel was tot op heden niet goed verkoopbaar in verband met onduidelijkheid over de stal/schuur op de grond van Stokman en de overlast die deze stal/schuur met zich mee bracht.

4.9 Geheimhouding

Op grond van het voorkomen van onevenredige bevoordeling dan wel benadeling van betrokkenen en economische en/of financiële belangen van de gemeente worden de bijlagen A t/m H niet openbaar gemaakt en wordt op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur door het college geheimhouding opgelegd aan de commissie ex artikel 86 Gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en de inhoud van de bijlagen A t/m H. Geheimhouding geldt voor bijlagen E t/m H voor onbepaalde tijd, voor bijlagen A t/m D geldt de geheimhouding tot de datum van ondertekening door de afdelingsmanager Vastgoed.

4.10 Einde aan overlast en onveilige situatie schuur/stal Stokman

Op dit moment is de schuur/stal op perceel van Stokman zeer in verval. Het is voor de omgeving een doorn in het oog. Het uit asbest bestaande dak vormt bij calamiteit een risico voor de omgeving. Na het ondertekenen van de overeenkomsten met Stokman zal de schuur worden verkleind en gerenoveerd. Gemeente zal het asbest z.s.m. (uiterlijk binnen 6 maanden) verwijderen.

4.11 Bij scenario II is de gang naar de rechter reëel, kostbaar en tijdrovend

De heer Stokman zal naar verwachting geen enkele optie uit scenario II als redelijk beschouwen, nadat hem in 2016 een reguliere pachtovereenkomst is voorgelegd. De gang naar de rechter zal dan volgen met een ontruimingsprocedure van ca. 1-2 jaar met hoge proceskosten tot gevolg. Zie verder het advies van F. Mulder van Van Benthem & Keulen in bijlage H.

4.12 Bij scenario II is sprake van rechtsongelijkheid

Aangezien de gang naar de rechter bij scenario 2 aannemelijk en tijdrovend is, betekent dit dat de heer Stokman nog steeds op grond van de gemeente zit, zonder hiervoor pacht en/of rente te betalen. Dit is een ongewenste situatie en een vorm van rechtsongelijkheid naar andere gebruikers van gemeentelijk vastgoed.

4.13 Financiën

De gemeente maakt bij scenario I éénmalige kosten van circa € 25.000, bestaande uit:

- agrarisch klaar maken perceel Zuiderpolder;
- ontsluiting perceel Zuiderpolder;
- bijdrage in (deel van) de juridische kosten (Van de Nes).

Tegenover deze kosten staat een éénmalige vergoeding van Stokman (in verband met afwikkeling uit het verleden) aan de gemeente van € 21.000 (die over een periode van vijf jaar gespreid wordt ontvangen) en de jaarlijkse inkomsten uit alle onderhavige erfpachtovereenkomsten van circa € 21.000. De structurele baten zijn nog niet in de begroting voor 2018 verwerkt.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Het doen van een toezegging schept verwachtingen

Het doen van een toezegging aan de heer Van de Nes dat de in de toekomst vrijkomende gronden van de gemeente Haarlem (geschikt voor agrarisch gebruik) allereerst aan hem worden aangeboden, schept verwachtingen. Een uiteindelijke uitbreiding blijft immers afhankelijk van of partijen tijdens het onderhandelingsproces overeenstemming bereiken over de (marktconforme) uitgangspunten.

6. Uitvoering

De heer Stokman en de heer Van de Nes worden over het besluit schriftelijk (per brief) en telefonisch geïnformeerd. Bij positief besluit zal, na het ondertekenen van een volmacht door de Burgemeester op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, tot ondertekening van de stukken in bijlagen A, B, C en D door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed spoedig mogelijk worden overgegaan. Hierna kan direct worden aangevangen met het gebruiksklaar maken van het perceel Zuiderpolder en overige werkzaamheden.

7. Geheime Bijlagen

- A. Vaststellingsovereenkomst I met Van de Nes inclusief bijlagen
- B. Vaststellingsovereenkomst II met Van de Nes inclusief bijlagen
- C. Vaststellingsovereenkomst met Stokman
- D. Pachtovereenkomst met Stokman
- E. Tijdslijn onderhandelproces Stokman + toelichting
- F. Scenario's uitkopen van Stokman (juridisch advies F. Mulder en T. de Boer)
- G. Verklaring Van de Nes
- H. Advies van F. Mulder van Van Benthem & Keulen d.d. 3 mei 2016
- I. Aanbiedingsbrief bij documenten v/d Nes

ⁱ Voormalige advocaat in dossier Stokman