

Agendaformulier B&W-vergadering 3 juni 2025

Portefeuillehouder	Malkis Jajan Agendaletter C		
Onderwerp	Uitgifte in erfpacht aan Stichting Marke Tweekelo.		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, met uitzondering van de bijlagen. De bijlagen bij het bestuursvoorstel worden niet actief openbaar gemaakt omdat de inhoud daarvan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (5.1 lid 2 onder b Woo) en omdat er sprake is van bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de Erfpachter (5.1 lid 2 onder e Woo)</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2500008529
Schrijver	B.J.J. Woolderink	Casenummer	BV25000125
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling: Acelya Dogan (jurist) Vanuit Stadsdeelbeheer: Freddy Deurwaarder (Senior technisch adviseur bodem)
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. Het Besluit BV17000200 "Verkoop restgrond Distributiecentrum aan Vereniging Behoud Tweekelo voor natuurontwikkeling" in te trekken;
2. Hetzelfde perceel grond deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie AL nummer 233 ter grootte van circa 11.886 m², in huidige staat, in erfpacht uit te geven aan Stichting Marke Tweekelo uitsluitend voor het gebruik van natuurdoeleinden.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het college heeft besloten om een eerder plan uit 2017 aan te passen. Toen was het de bedoeling om een stuk landbouwgrond te verkopen aan de Vereniging Behoud Tweekelo, nu Stichting Marke Tweekelo. Er zijn verschillende versies van de verkoopovereenkomst opgesteld en door Partijen met elkaar besproken. Uit onderzoek blijkt dat de grond vervuild is met zink. Daardoor wil stichting het stuk grond niet meer kopen. Omdat zij dan verantwoordelijk is voor de vervuiling. In plaats van verkoop geeft de gemeente het stuk grond nu in eeuwigdurende erfpacht. Dat betekent dat de stichting de grond mag gebruiken alsof het van hen is. Maar de gemeente blijft officieel eigenaar. De stichting loopt zo geen risico voor de vervuiling. Zolang ze zelf geen werkzaamheden uitvoeren die het erger maken. De stichting mag dit stuk landbouwgrond alleen gebruiken voor natuurdoeleinden. En richt het perceel in als natuur met als doel een blijvende groene buffer te vormen tussen het bedrijventerrein en het groene buitengebied van Tweekelo. De afspraken worden vastgelegd in een erfpachtovereenkomst en ondertekend door beide partijen.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 9 mei 2017 heeft het college besloten een perceel landbouwgrond te verkopen aan Vereniging Behoud Tweekelo. De vereniging wil het perceel gaan inzetten als natuurlijke buffer tussen het Transportcentrum en Tweekelo. Voordat tot levering kon worden overgegaan moest eerst de bestemming worden gewijzigd naar de bestemming Natuur. Deze wijziging van de bestemming is ondertussen uitgevoerd en is geheel onherroepelijk in werking. Voor de voorgenomen verkoop moesten eerst een aantal zaken worden uitgevoerd en/of uitgezocht. Denk hierbij aan de Bestemmingswijziging, financiering koper en onderzoeken naar de vervuiling in de bodem. Bovendien gold er nog een pacht op dit perceel waardoor geen druk zat op het verkoopproces. Gedurende deze stappen, door voortschrijdend inzicht, is dit voorstel (een erfpachtconstructie) ontstaan. Dit is de reden dat op dit moment wordt voorgesteld het initiële besluit van 9 mei 2017 in te trekken en in te stemmen met dit aangepaste bestuursvoorstel.

Voor de erfpacht heeft de vereniging Behoud Tweekelo een stichting zijnde Stichting Marke Tweekelo (verder in dit bestuursvoorstel genoemd: SMT). SMT heeft onder andere als doel de realisatie van natuur- en landschapsontwikkeling op gronden in het overgangsgebied stad-land in Tweekelo. In het kader van deze (voorgenomen) verkoop is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het perceel is verontreinigd met Zink. Deze vervuiling is ernstig maar niet urgent en hoeft niet gesaneerd te worden. Het perceel is dan ook geschikt voor het huidige gebruik zijnde natuur.

Op verzoek van SMT zijn- vanwege deze nieuwe informatie over de bodemverontreiniging- partijen nader in overleg gegaan. Hoewel meerdere versies van de verkoopovereenkomst zijn besproken, wenst SMT het perceel alleen te kopen als de gemeente verantwoordelijk blijft voor de geconstateerde vervuiling. Om met deze aankoopbezwaren van SMT mee te denken, zijn de mogelijkheden van een erfpachtconstructie verkend. Zo'n erfpachtconstructie blijkt mogelijk. SMT verkrijgt bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst een eeuwigdurend recht van erfpacht. Doordat de gemeente eigenaar blijft van de in erfpacht uitgegeven perceel grond, blijft de gemeente verantwoordelijk voor een (eventueel) saneringsrisico van de bodemverontreiniging welke op dit moment aanwezig is bij het aangaan van deze erfpachtovereenkomst. Gelet op de huidige milieuwetgeving en milieuregelgeving is er geen reden voor sanering (vanwege het voorgenomen gebruik als natuurgrond en voor natuurdoeleinden).

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

n.v.t.

Argumenten**1.1 Het besluit tot verkoop wordt ingetrokken omdat door gewijzigde omstandigheden (bodemverontreiniging) nu een recht van erfpacht beter passend is voor beide partijen.**

Op 9 mei 2017 heeft het college besloten een perceel landbouwgrond te verkopen aan Vereniging Behoud Tweekelo. Door gewijzigde omstandigheden, het bekend worden van een bodemverontreiniging, wordt voorgesteld niet langer het perceel te verkopen maar in erfpacht uit te geven. Voordat dit besloten wordt dient het collegebesluit van 9 mei 2017 te worden ingetrokken.

2.1 Uitgifte in erfpacht is met de huidige situatie de beste oplossing voor beide partijen

Met het op deze manier meedenken met de aankoopbezwaren van SMT bereikt de gemeente door het in erfpacht uitgeven van dit perceel de beste oplossing voor beide partijen.

2.1.1 Gemeente komt de aankoopbezwaren van SMT tegemoet.

met het verkrijgen van een eeuwigdurend recht van erfpacht op dit perceel kan SMT haar (statutaire) doelstellingen realiseren (het creëren van een natuurlijke buffer tussen het Transportcentrum en Tweekelo). Zonder het lopen van een eventueel saneringsrisico van de bodemverontreiniging welke – bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst- reeds aanwezig is. Dit eventuele saneringsrisico was een van de hoofdargumenten van SMT om niet over te willen gaan op aankoop van het perceel grond.

- 2.1.2 *Gemeente behoudt het eigendom van dit perceel grond dat zij nu in erfpacht uitgeeft aan SMT.* Door de uitgifte in erfpacht blijft het bloot eigendom van dit in erfpacht uit te geven perceel bij de gemeente. De gemeente behoudt dus zo haar eigendomspositie. SMT is bovendien als Erfpachter verplicht een inrichtingsplan op te stellen waarin staat vermeld op welke wijze en met welk beheerplan SMT de ecologische verbindingzone wenst in te passen en te beheren. Dit door SMT opgestelde inrichtingsplan dient door de gemeente te worden goedgekeurd. Dankzij de wetsartikelen in het Burgerlijk Wetboek kan de gemeente – indien gewenst/nodig/noodzakelijk- de erfpachtovereenkomst – volgens de wetsartikelen uit het Burgerlijk Wetboek – opzeggen en zo weer het perceel volledig in eigendom terugkrijgen.

Risico's

2.1 *Eventuele risico's rond de bodemverontreiniging blijven bij de gemeente*

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat het perceel is verontreinigd met Zink. Deze vervuiling is ernstig maar niet urgent en hoeft niet gesaneerd te worden. Ook voor de bodemfuncties 'natuur' of 'groen met natuurwaarden' is er geen sprake van de risico's voor de mens, de ecologie of verspreiding via het grondwater. Op basis van de huidige milieuwetgeving en milieuregelgeving is er geen risico van een eventuele sanering. Als in de toekomst toch blijkt dat door veranderende regelgeving er actie moet worden ondernomen kan – bij de alsdan ontstane situatie- beoordeeld worden wat, in afstemming met de erfpachter, de meest verantwoorde oplossing is. Aangezien de gemeente bij een uitgifte in erfpacht haar eigendomspositie behoudt is dit een beperkt risico voor de gemeente. Bovendien is in de erfpachtovereenkomst geborgd dat de gemeente alleen verantwoordelijk is voor een (eventueel) saneringsrisico van de bodemverontreiniging welke aanwezig is bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst. Expliciet is opgenomen dat de gemeente geen saneringsrisico draagt als SMT dusdanige bewerkingen van het – in erfpacht uitgegeven – perceel grond verricht, waardoor door het handelen van SMT het saneringsrisico groter wordt of er een nieuw saneringsrisico ontstaat. In dat geval kan ook SMT worden aangesproken voor het alsdan door hun toedoen ontstane grotere saneringsrisico.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Het perceel dat in erfpacht wordt uitgegeven heeft een grootte van 11.886 m². In het MPG is het perceel ondergebracht binnen de gronden MVA met een boekwaarde van 1 euro en zonder stille reserve. Omdat SMT de inrichting van het perceel met natuur en het beheer voor haar rekening neemt wordt voorgesteld het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit te geven voor de waarde van 1 euro.

Afweging en alternatieven

Voor beide partijen is de natuurlijke inrichting van het perceel grond een gewenste ontwikkeling die past binnen zowel het gemeentelijke als provinciale beleid. Het perceel maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op haar specifieke statutaire doelstellingen is SMT bovendien de enige serieuze gegadigde om op dit perceel de gewenste ontwikkeling uitsluitend voor natuurdoeleinden te realiseren en te beheren.

De afweging om de verkoop om te zetten naar een erfpacht komen voort uit de tot dan toe onbekende informatie over de aanwezige bodemvervuiling. SMT vindt het risico (hoe klein ook) van de vervuiling te groot om in hun Stichting onder te brengen. Gezien het gezamenlijke belang is er naar een andere oplossing gezocht. Met het voorstellen van het in erfpacht uitgeven van dit perceel grond (in plaats van de voorgenomen verkooptransactie) is juist dit voorstel het beste alternatieve dat tegemoet komt aan de wensen van beide partijen.

Participatie

Dit bestuursvoorstel bereikt u nadat meerdere gesprekken zijn gevoerd met SMT. Samen met SMT zijn de mogelijkheden van deze erfpachtconstructie besproken. SMT is akkoord met de inhoud van de erfpachtovereenkomst.

Communicatie met direct betrokkenen:

SMT is als directe contractspartij volledig op de hoogte van de inhoud van de erfpachtovereenkomst en gaat daarmee akkoord.

Bovendien is op 9 april 2025 het voornemen tot het vestigen van een recht van erfpacht op dit perceel gepubliceerd in het Gemeenteblad van Enschede. Eventuele andere belanghebbenden die het niet eens zouden zijn met dit voornemen hebben de gelegenheid gehad een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel. Dit konden eventuele andere belanghebbenden doen uiterlijk op woensdag 23 april 2025. Er zijn geen reacties binnengekomen op dit voornemen.

Interne communicatie
n.v.t.

PR over besluit:
n.v.t.

Persbericht, ja of nee:
nee

Vervolg

Nadat het college heeft besloten deze erfpachtovereenkomst aan te gaan, zal de erfpachtovereenkomst definitief worden gemaakt en ter ondertekening worden aangeboden aan SMT. Nadat SMT de erfpachtovereenkomst eenzijdig heeft ondertekend, zal het afdelingshoofd van de afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling deze erfpachtovereenkomst namens de gemeente ondertekenen. Nadat de erfpachtovereenkomst door beide partijen is ondertekend treedt deze in werking. In artikel 6 van de erfpachtovereenkomst staat genoteerd dat de notariële akte van vestiging van de erfpacht binnen 8 weken na het tot stand komen van de erfpachtovereenkomst én nadat de reeds bestaande pachtovereenkomst formeel is beëindigd dient te worden verleden.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Concept Erfpachtovereenkomst	Ja	Nee	ja	Nee