

Openbaar

Zaaknummer: Z/19/034415

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: erfpacht en grondverkoop met Parochie

Collegedatum: 28 januari 2025

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het verlengen en uitbreiden van het erfpachtrecht ten behoeve van de gemeente van percelen grond nabij de Ewaldenkerk te Druten, kadastraal bekend:
 - gemeente Druten, sectie B, nummer 2409 (gedeeltelijk), groot circa 138 m²;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Druten, sectie B, nummer 3438 (gedeeltelijk), groot ca 131 m²;
2. In te stemmen het verkrijgen van grond gelegen nabij de terp en nabij de Koningsweg 17 te Puiflijk, kadastraal bekend:
 - gemeente Druten, sectie C, 1095 (gedeeltelijk), groot circa 458 m²;
3. In te stemmen met het verkrijgen van het bloot eigendom van een stuk grond gelegen nabij de Kasteelhof 46T te Druten, belast met een erfpachtrecht ten behoeve van Liander N.V., kadastraal bekend gemeente Druten, sectie B, nummer 2754, groot 14 m²;
4. In te stemmen met de verkoop aan de parochie H.Franciscus en H.Clara van percelen grond gelegen nabij de Kattenburg en Ambthuisstraat en de westzijde van de Ewaldenkerk te Druten, kadastraal bekend:
 - gemeente Druten, sectie B, nummer 3660 (gedeeltelijk) en 3592 (gedeeltelijk), groot circa 55 m²; en
 - gemeente Druten, sectie B, nummer 3479 (gedeeltelijk), groot circa 38 m²;
5. In te stemmen met het wijzigen van het erfpachtrecht met afhankelijk opstalrecht ten behoeve van de gemeente ten aanzien van de percelen grond nabij de Koningsweg te Puiflijk, kadastraal bekend:
 - gemeente Druten, sectie C, nummer 1095, groot ca. 460 m²;
 - gemeente Druten, sectie C, nummer 1102, groot 45 m².
6. De bijkomende kosten van de overdracht die voortvloeien uit beslispunten 2, 3 en 4. tot een bedrag van € 5.000,- te betalen en te dekken vanuit monumentenzorg, daarboven worden de kosten tussen de gemeente en parochie gedeeld.
7. De bijkomende kosten voor het verlengen en verkrijgen van erfpachtrechten zoals bedoeld onder beslispunten 1. en 5. te dekken vanuit overige gemeentelijke eigendommen.

Aanleiding

In Puiflijk staat een terp met een oude toren. De terp is in eigendom van de parochie H.Franciscus en H.Clara en de gemeente is erfpachter van deze terp en eigenaar van de oude toren. Tevens is een strook grond rondom de terp eigendom van de parochie en in beheer en onderhoud bij de gemeente als openbare ruimte (weg).

Stichting oude Toren Puiflijk heeft de gemeente benaderd om te kijken of en op welke wijze zij de betreffende terp en toren zou kunnen gaan exploiteren en voor publiek open te kunnen stellen. De gemeente en stichting hebben inmiddels overeenstemming over de vorm (verhuur), maar daarvoor is ook medewerking van de parochie noodzakelijk

De parochie – als grondeigenaar van het merendeel van de terp - heeft hiervoor als voorwaarde gesteld dat diverse grondtransacties tussen gemeente te willen regelen. Het zijn de volgende transacties:

- a. Het vernieuwen van de erfpachtovereenkomst van de terp te Puiflijk tussen de parochie als erfverpachter en de gemeente als erfpachter;
- b. Het door de gemeente in eigendom verkrijgen en door de parochie over te dragen perceel grond openbare ruimte rondom de terp in Puiflijk;
- c. Het door de parochie in eigendom te verkrijgen en door de gemeente over te dragen ondergrond van het Heilig Hartbeeld te Druten;
- d. Het door de gemeente in eigendom verkrijgen en door de parochie over te dragen bloot eigendom van een perceel grond belast met een erfpachtrecht ten behoeve van Liander nabij de Kasteelhof 46T te Druten.
- e. Het door de parochie in eigendom te verkrijgen en door de gemeente over te dragen perceel grond gelegen aan de westzijde van de Ewaldenkerk te Druten. De Parochie heeft dit reeds in beheer en onderhoud;
- f. Het trottoir aan de kattenburg, gelegen aan de noordzijde van de Ewaldenkerk te Druten. De parochie is bloot eigenaar en de gemeente is erfpachter. De erfpacht loopt nog tot 31 december 2026. Het voorstel van de parochie is om het erfpachtrecht te wijzigen en met 50 jaar te verlengen.

Met dit voorstel worden al deze zaken contractueel vastgelegd en vervolgens notarieel afgewikkeld.

In eerste instantie was het de bedoeling dat de stichting direct van de parochie zou gaan pachten en de toren in eigendom zou krijgen. Naar aanleiding daarvan heeft het college besloten om de erfpacht van de terp te beëindigen Vanwege de corona crisis en vervolgens de sterk gestegen bouwkosten heeft de stichting Oude Toren Puiflijk haar standpunt om erfpachter van de terp en eigenaar van de toren te worden herijkt. De stichting wil wel een huurovereenkomst sluiten. Vandaar dat nu aan het college wordt voorgesteld de erfpachtovereenkomst te hernieuwen en uit te breiden met afhankelijk opstalrecht voor eventuele door de stichting te realiseren opstallen. Inmiddels is de gemeente gestart met de renovatie van de toren. Gelet op onverwachtse meerkosten is op dit moment geen budget om de toren aan de binnenzijde af te werken. Hierdoor is het nog niet duidelijk wat dit voor impact zal hebben op de te sluiten huurovereenkomst tussen gemeente en de stichting. Zodra dit duidelijk is, kan de huurovereenkomst tussen stichting en gemeente kunnen worden gesloten.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
9-11-2021	Besluit Diverse grondtransactie met parochie H. Franciscus en H. Clara te Druten (Z/19/034415)

Gewenst resultaat

Met dit voorstel worden diverse grondtransacties met de Parochie afgerond. De gemeente kan vervolgens een overeenkomst gaan sluiten met stichting Oude Toren Puijfflijk.

Argumenten

1. t/m 7.

Met het aangaan van deze overeenkomsten wordt de gemeente eigenaar/erfpachter van het openbaar gebied en krijgt de gemeente de mogelijkheid om met de stichting Oude Toren Puijfflijk een huurovereenkomst aan te gaan. Ook worden gronden die feitelijk al bij de parochie horen, ook in eigendom van de Parochie gebracht.

Tegenargumenten en risico's

Er zijn geen bijzondere risico's verbonden aan dit voorstel

Financiële gevolgen

Ten aanzien van de bijkomende kosten voor de diverse transacties is in het collegebesluit van 9 november 2021 besloten de kosten tot € 5.000,- te dekken. Deze dekking komt ten laste van monumentenzorg.

De incidentele kosten verbonden met het aangaan/uitbreiden/ verlengen van de erfpachtrechten komen voor rekening van de gemeente en ten laste van overige gemeentelijke eigendommen.

De structurele jaarlijkse kosten verbonden aan de te verkrijgen erfpachtrechten (€ 50,- canon terp en € 50,- canon grond nabij Ewaldenkerk) worden gedekt vanuit overige gemeentelijke eigendommen.

Communicatie

In geval het college instemt met dit voorstel, wordt de Parochie hiervan op de hoogte gebracht.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na instemming van het college worden de overeenkomsten ondertekend en aan de parochie en notaris verzonden. Na passeren van de akte(s) en zodra de renovatie van de oude toren in Puijfflijk gereed is, kan de huurovereenkomst worden aangepast en mits worden aangegaan met de stichting Oude Toren Puijfflijk.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Openbaar

Zaaknummer: Z/19/034415

Voorstel
Advies
Financiën