Raadsvoorstel

Onderwerp:	Aankoop percelen Redichemse Waard
Portefeuillehouder:	D. Bijvoet
Datum college besluit:	20 december 2022
Behandelend ambtenaar:	Maaike Lange
Registratienummer:	GZDGCB674990/704673

Inleiding:

Provinciale Staten heeft op 30 augustus de Redichemse Waard aangewezen als N00.01 nog om te vormen tot natuur. Daarmee is er subsidie beschikbaar gekomen voor de natuurontwikkeling in de Redichemse Waard (zie informatienotitie GZDGCB674990/674992). Met deze subsidie is de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling enorm toegenomen. Deze subsidie zorgt tevens voor urgentie omdat de natuur in 2027 gerealiseerd moet zijn. Door deze subsidie drukt de aankoop van het perceel nauwelijks op de begroting. Zie hiervoor bijgevoegde -geheime- financiële paragraaf.

Tegelijkertijd staan de drie betrokken partijen positief tegenover het zetten van verder stappen in het proces. De gemeente heeft eerder bij de blooteigenaar aangegeven interesse te hebben om de grond over te nemen om zo de gebiedsontwikkeling gemakkelijker mogelijk te maken. Blooteigenaar van de Redichemse Waard heeft als eerste aanbod daarin, onder voorwaarden, de landtong aangeboden. Voor de relatie tussen gemeente en blooteigenaar is het van belang om op deze eerste stap in te gaan. De gemeente heeft zich dan ook positief geuit over dit voorstel. Om een betrouwbare partner te blijven voor de blooteigenaar moeten nu ook de benodigde stappen gezet worden.

Scenario's voor organisatie structuren

Om de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk verder te krijgen is de verkenner van de gemeente sinds 2021 in gesprek over de mogelijk inzet van verschillende partijen in het proces. De verkenner is in gesprek met alle drie de partijen (gemeente Culemborg, bloot eigenaar en het Collectief). De bloot eigenaar heeft een landschapsarchitect en een procesbegeleider aangetrokken en heeft een technisch plan van aanpak opgesteld waarover we in gesprek zijn. Het Collectief gaat door met de waardenwandelingen, draagt met vrijwilligers bij aan het onderhoud van de niet-verpachte delen en heeft een streefbeeld opgesteld met input van de stad. Dit streefbeeld heeft geen officiële status maar kan wel als inspiratie dienen voor de mogelijke inrichting van het gebied. De folder betreft een publiek verspreid stuk en is in een bijlage bijgevoegd ('folder Redichemse Waard Collectief GZDGCB674990/746943').

Op dit moment ligt er een concept plan van aanpak klaar voor de gebiedsontwikkeling. Hierin worden verschillende scenario's geschetst voor de organisatie (structuren) die een dergelijke

ontwikkeling kan trekken. De verschillende partijen spreken komende periode over de voorkeursscenario's. Op het moment dat hiervoor een keuze is gemaakt door de drie partijen (gemeente, bloot eigenaar en het Collectief Redichemse Waard) zal de verkenner de verdere inrichting van het scenario uitwerken. Daarnaast is er een uitgebreid plan van aanpak opgesteld waarin alle fases, stappen en onderzoeken zijn uitgewerkt die noodzakelijk zijn in de gebiedsontwikkeling.

Voorliggende scenario's

Voor de Redichemse Waard zijn er op hoofdlijnen 3 scenario's denkbaar.

o Private ontwikkeling onder regie van de bloot eigenaar.

o Publieke ontwikkeling onder regie van de Gemeente Culemborg.

o Collectieve ontwikkeling onder regie van een doelgerichte stichting (nog op te richten).

Private ontwikkeling

De kern van een private gebiedsontwikkeling is een commerciële business-case, waarin geïnvesteerd wordt door een private onderneming (ontwikkelaar, exploitant). De risico's worden geheel gedragen door de private investeerders. De primaire drive achter deze aanpak is optimalisatie van de exploitatie (lagere kosten, hogere opbrengst).

Kenmerkend is eigenstandig, autonoom werken, een snelle besluitvaardigheid en in het algemeen bereidheid om risico's en onzekerheden te accepteren. De ontwikkelaar bepaalt geheel zelfstandig de prijsvorming en de selectie van partijen (bureaus, aannemers) die worden ingeschakeld voor de uitvoering.

Betrokken overheden hebben een faciliterende én controlerende rol. Zij sturen de ontwikkeling bij door haar rol als bevoegd gezag (vergunningen, handhaving) en het al dan niet beschikbaar stellen van publieke subsidies.

Omgevingspartijen (omwonenden) hebben bij private ontwikkelingen een passieve, toeziende rol. Zij kunnen invloed uit oefenen via bezwaar- en beroepsmogelijkheden op de projectgebonden besluiten van de betreffende overheden. Of zij invloed kunnen uitoefenen via direct overleg met de private ontwikkelaar, is geheel afhankelijk van de ontvankelijkheid van de betreffende ontwikkelaar.

De omgevingswet stelt eisen aan participatie door de ontwikkelaar. De overheid kan toetsen op het doorlopen van een zorgvuldig proces. Bij onvoldoende participatie mag het bevoegd gezag een aanvraag buiten behandeling laten. Zolang de omgevingswet niet is ingegaan is er geen wetgeving voor participatie. Echter, het is de initiatiefnemer volledig duidelijk dat een voorstel dat niet in samenwerking met gemeente en Collectief Redichemse Waard is uitgewerkt, waarschijnlijk op weinig draagvlak kan rekenen bij de gemeenteraad.

Publieke ontwikkeling

De primaire drive achter publieke realisatie is het binnen het beschikbare budget tijdig realiseren van de opgave, binnen een brede set aan procedures, aanbestedingsprotocollen en verantwoordingen. Voor de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden selecteert de overheidsdienst geheel zelfstandig via formele openbare aanbestedingen de benodigde adviseurs en aannemers.

Kenmerkend zijn een zekere afstandelijkheid, het vermijden van risico's, beperkte mandaten en een tragere besluitvorming.

Voor private belanghebbenden betekent een publieke realisatie dat zij afhankelijk zijn van de aanpak en doorzettingsvermogen van de betrokken overheidsdienst. Het borgen van hun belangen moet via privaatrechtelijke overeenkomsten met de betrokken overheidsdienst worden vastgelegd.

Omgevingspartijen (omwonenden) hebben bij publieke ontwikkelingen geen actieve rol. Doordat overheidsorganisaties politiek aanspreekbaar zijn hebben kunnen zijn meer invloed uitoefenen via beïnvloeding en direct overleg met de betrokken bestuurders. Uiteraard staan ook bezwaar- en beroepsmogelijkheden open voor de projectgebonden besluiten van de betreffende overheden.

Subsidies en bijdragen van andere (semi) overheidspartijen zijn eerder en/of eenvoudiger toegankelijk voor een publieke partij dan voor een commerciële ontwikkelaar.

Collectieve ontwikkeling

De kern is dat de onafhankelijke particuliere partij de benodigde werkstappen oppakt, zelfstandig voorfinanciert, de benodigde investeringen doet, plannen ontwikkelt, vergunningsprocedures doorloopt, het werk realiseert en overdraagt aan de eindbeheerders. De financiering van de ontwikkeling wordt gedragen door een enerzijds publieke subsidies voor de gerealiseerde resultaten, het aantrekken van particuliere donaties (b.v. crowdfunding) én het benutten van bijkomend verdienvermogen (b.v. verkoop vrijkomende gronden).

Kenmerkend zijn de resultaat gedreven aanpak in combinatie met de grotere handelingsvrijheid, volledige transparantie en open communicatie.

De ontwikkelende stichting kan met elk van de betrokken partijen afspraken maken en privaatrechtelijke overeenkomsten sluiten over de onderlinge verdeling van risico’s, investeringsbijdragen en toekomstig eigendom en beheer. Op deze wijze kunnen private belangen (borging potentieel verdienvermogen) en publieke belangen (planschadevergoeding, oplossen erfpacht situatie), op een transparante wijze worden geborgd.

De doelgerichtheid van deze vorm geven een collectieve ontwikkeling meer snelheid en efficiëntie. De ontwikkeling werkt op basis van een vooraf met alle partijen onderhandelde overeenkomst. Nieuwe ontwikkelingen die te voorzien zijn kunnen daar onderdeel van uitmaken. Een dergelijke samenwerkingsvorm heeft voor de gemeentelijke overheid als voordeel en als nadeel dat zij niet eenvoudig van de ingezette weg kan afwijken.

Overwegingen bij drie scenario’s

Alle partijen zijn zich er van bewust dat een (natuur) beherende partij die het gebied uiteindelijk gaat beheren een rol moet hebben in het proces. Daarnaast heeft de gemeente voorkeur voor een ontwikkelscenario waarin de gemeente een rol/positie heeft om het publieke en maatschappelijke belang te borgen. Een dergelijk scenario kan waarschijnlijk ook op meer draagvlak rekenen.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Akkoord te gaan met de aankoop van één of meerdere kavels in de Redichemse Waard, ten behoeve van een herontwikkeling tot natuur, wanneer dit voor het proces opportuun is, en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen volgens het genoemde bedrag in de geheime bijlage “financiële onderbouwing voorstel Redichemse Waard” (GZDGCB674990/740451)
2. Die aankoop te doen met als doel de grond(en) te verkopen aan een derde partij die natuurbeheer als doel heeft
3. Daarbij ook de subsidie ‘Inrichting van het Gelders Natuurnetwerk’ van de Provincie Gelderland aan te vragen.

Argumenten:

1.1 Door de grond zelf aan te (kunnen) kopen kunnen we mogelijk een doorbraak creëren in het proces van de Redichemse Waard.

Het proces verloopt moeizaam omdat er verschillende belangen spelen in het gebied. Door een aankoop te doen kan de gemeente, geholpen door de subsidie, het vraagstuk van de waardevermindering van agrarisch naar natuur ‘oplossen’. Daarmee wordt de resterende opgave minder complex.

1.2 *Door de grond zelf aan te kopen kan de gemeente haar positie/rol behouden om maatschappelijke belangen te borgen.*

In de voorgestelde ontwikkel scenario’s gaat de voorkeur uit naar een scenario waarin de gemeente een rol/positie heeft om het publieke en maatschappelijke belang te borgen. Een dergelijk scenario kan waarschijnlijk ook op meer draagvlak rekenen.

1.3 Met de mogelijkheid om te kunnen aankopen kan het college handelen wanneer deze optie zich voordoet.

Ook al is er een eerste aanbod gedaan, het is nog niet duidelijk of en wanneer we precies voldoende zekerheid hebben dat we (een deel van) de grond ook kunnen aankopen. Maar wanneer die zekerheid in beeld komt is het van belang snel actie te kunnen nemen en daarmee betrokken partijen ook zekerheid vanuit de gemeente te geven.

1.4 Met het realiseren van natuur in de Redichemse Waard realiseren we een deel van het Gelders Natuurnetwerk en maken we natuurontwikkeling en biodiversiteit in dat deel van de uiterwaarden mogelijk en toegankelijk voor onze bewoners

Daarmee sluiten we aan op verschillende beleidsdoelstellingen van de gemeente, waaronder groenbeleid.

2.1 Er zijn andere partijen die (beter) toegerust zijn in het ontwikkelen en beheren van natuur en/of natuur in de uiterwaarden.

‘Stichting Geldersch Landschap en Kasteelen’ of Rijkswaterstaat zouden geëigende partijen voor het uiteindelijk eigendom en/of voor de ontwikkeling van het gebied kunnen zijn. Ook zou hiervoor specifiek een stichting opgericht kunnen worden. Het ontwikkelen en beheren van

natuur zoals in de Uiterwaarden is geen primaire taak van de gemeente en de gemeente is hier ook niet voldoende op ingericht.

2.2 Het plan wordt alleen haalbaar als er ook een toekomstige eigenaar is die het gebied wil beheren.

Er zal een eigenaar moeten worden gekozen die past bij de doelstellingen van het gebied op basis van een plan waar alle partijen achter staan (zie informatienotitie GZDGCB674990/674992). Met die eigenaar, de provincie en betrokken partners verwachten we een haalbare businesscase te kunnen realiseren, waardoor de Redichemse Waard heringericht kan worden.

3.1 Met de subsidie van de provincie kunnen we het verschil in waarde tussen agrarische grond en natuur compenseren.

Door het bestemmen van het gebied als natuur kan het gebied niet meer agrarisch gebruikt worden. Dat betekent ook dat het een lagere opbrengstwaarde voor de eigenaar en gebruikers heeft. Dat verschil in waarde zullen we moeten compenseren wanneer het gebied ook als natuur wordt ingericht. De Provincie wil deze transformatie stimuleren en biedt daar de mogelijkheid voor een subsidie voor aan.

3.2 Hiermee realiseren we de beleidsdoelstelling van de gemeente om het Gelders Natuurnetwerk uit te breiden.

De provincie wil bijdragen aan de ontwikkeling van het Gelders Natuur Netwerk omdat dat één van haar beleidsdoelstellingen is.

Kanttekeningen:

1.1 Er is nog geen zekerheid of de bloot eigenaar de grond ook daadwerkelijk zal verkopen, en of we het eens worden onder welke voorwaarden

Een verkoop kan alleen aan de orde zijn als de bloot eigenaar, de erfpachter en de koper het hierover eens zijn. De gemeente heeft zowel de rol van erfpachter als koper. De bloot eigenaar zal ook genegen moeten zijn tot verkoop. Dat betekent dat ook voor hem voldoende voorwaarden moeten zijn ingevuld. Hiervoor is een gezamenlijk plan van aanpak opgesteld (zie informatienotitie GZDGCB674990/674992)

1.2 Gemeente kan niet zelf ontwikkeling trekken

Voor de totale ontwikkeling door de gemeente ontbreekt het ons aan capaciteit en kennis waardoor het project niet de benodigde prioriteit kan krijgen. De totale ontwikkeling door de gemeente is daarmee minder wenselijk. En kan waarschijnlijk beter op zich genomen worden door een andere partij.

1.3 Met de aankoop van het perceel zullen afspraken gemaakt moeten worden over eventuele vervuiling in de grond.

Deze zullen opgenomen moeten worden in de overeenkomst.

1.3 Naast de aankoop van de grond zal ook een alternatieve oplossing moeten worden gevonden voor de pachter van gemeente.

Twee kavels in het gebied worden verpacht door de gemeente aan een derde pachter. De pachter is voor zijn bedrijfsvoering afhankelijk van het verbouwen van mais op deze kavels. De pachtovereenkomst is niet opzegbaar voor het aflopen van de subsidietermijn. Dat betekent dat er in overleg met de pachter een passende oplossing zal moeten worden gevonden. Dat is onderdeel van het gezamenlijke plan van aanpak. De gemeente heeft hierin de primaire verantwoordelijkheid en loopt dus ook het financiële risico.

2.2 er is nog geen partij bekend bij de gemeente die de ontwikkeling en/of het beheer van het gebied op zich wil nemen.

Er is een gezamenlijk plan van aanpak opgesteld waarin we werken naar een totaal plan met ontwikkelende partij, toekomstige eigenaar en financiële onderbouwing. Het kan zijn dan deze aankoop vooruitloopt op dat plan. Dat zou betekenen dat de gemeente het risico loopt dat het uiteindelijk niet gerealiseerd wordt, of dat zij de ontwikkeling voor eigen rekening zal moeten (laten) uitvoeren. Dat risico moet worden afgewogen tegen de kans dat het gebied niet ontwikkeld wordt. Ook voor de bloot eigenaar is dat geen gewenst perspectief. Beheersmaatregel voor alle betrokkenen is dat partijen dit plan in goede harmonie proberen uit te werken. Ook is de inzet van een adviseur met kennis van en een netwerk in dergelijke ontwikkelingen noodzakelijk.

3.1 *de subsidie kan tot uiterlijk 2026 aangevraagd worden, zolang er nog geld beschikbaar is.*

Voor de subsidieregeling ‘Inrichting van het Gelders Natuurnetwerk’ kan er tot 2026 subsidie aangevraagd worden zolang er nog geld beschikbaar is. En zal er in 2027 daadwerkelijk natuur gerealiseerd moeten zijn op het perceel. Dit vraagt dat er op korte termijn stappen worden gezet in de gebiedsontwikkeling van de Redichemse Waard. Dit legt druk op de planning van alle partijen, maar biedt ook de kans om er onder deze tijdsklem samen uit te komen.

Kosten, Baten, Dekking:

Zie voor deze paragraaf de geheime bijlage “Financiële onderbouwing voorstel Redichemse Waard” (GZDGCB674990/740451).

Personele en/of Juridische gevolgen:

De aankoop van de landtong heeft geen personele gevolgen. De personele bezetting op het dossier Redichemse Waard is reeds georganiseerd.

Met de aankoop van de landtong verandert de eigendomssituatie van het perceel. In de huidige situatie is de grond in bezit van de blooteigenaar en heeft de gemeente de grond in erfpacht. Met de aankoop van het perceel wordt de gemeente eigenaar. Over de pachtovereenkomsten die op verschillende kavels gelden zullen afspraken gemaakt moeten worden met de verkoop.

Communicatie en Burgerparticipatie:

In het proces met betrekking tot de Redichemse Waard het Collectief Redichemse Waard nauw betrokken. Zij vormen een gelijkwaardige gesprekspartner in het (toekomst) plan voor de Redichemse Waard. Op het moment dat er een gedragen voorstel is voor een trekkende partij (zie informatienotitie GZDGCB674990/674992) zal er breder gecommuniceerd worden over de vervolgstappen in de Redichemse Waard.

Bijlagen:

- Memo “Folder Redichemse Waard Collectief (GZDGCB674990/746943)
- Financiële onderbouwing voorstel Redichemse Waard (GZDGCB674990/740451) – Geheim
- Taxatie Redichemse Waard Arcadis (GZDGCB674990/758757) - Geheim

---

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/674990/704673

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Akkoord te gaan met de aankoop van één of meerdere kavels in de Redichemse Waard, ten behoeve van een herontwikkeling tot natuur, wanneer dit voor het proces opportuun is
2. Die aankoop te doen met als doel de grond(en) te verkopen aan een derde partij die natuurbeheer als doel heeft
3. Daarbij ook de subsidie 'Inrichting van het Gelders Natuurnetwerk' van de Provincie Gelderland aan te vragen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 2 februari 2023

De griffier De voorzitter

D. van der Harst G. van Grootheest