Datum

16 december 2021

Onderwerp

Beëindiging erfpachtovereenkomst Geffense Plas

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *Op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet heeft de raad geen wensen of bedenkingen bij dit voorstel van het college. Dit betekent dat:*
    a. *de raad akkoord gaat met de beëindiging van de bijgevoegde erfpachtovereenkomst, zodat een nieuwe recreatieve ontwikkeling op de Geffense Plas mogelijk gemaakt kan worden;*
    b. *de raad akkoord gaat om een investeringskrediet en onttrekking aan de algemene reserve beschikbaar te stellen conform de genoemde bedragen, zoals weergegeven in bijlage 1, voor de voorliggende overeenkomst 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss'.*

Volgvel	Ons kenmerk
2	VELD_kenmerkvervolgvel

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De Geffense Plas is onderdeel van de Geffense Bosjes. De waterplas is begin jaren zeventig ontstaan door ontgronding ten behoeve van de ophoging van rijksweg A50 (nu A59). Eigendom en beheer van de Geffense Bosjes was aanvankelijk in handen van de toenmalige gemeenten Oss en Geffen. De beheerkosten van de voorzieningen rond de plas werden echter dermate hoog, dat besloten werd een gebied van ruim 13 hectare in erfpacht uit te geven. PECO Recreatie BV bleek daarvoor toentertijd de meest geschikte exploitant. De plas wordt nu gebruikt voor recreatieve doeleinden en horeca. Sporadisch wordt het terrein ook ingezet voor evenementen (denk aan Fatality en Car boot sale).
De Geffense Plas heeft gaandeweg de jaren aan kwaliteit ingeboet, door te weinig onderhoud en investeringen in het terrein, het strand, de toiletten en het meubilair. De Geffense Plas wordt door veel inwoners gezien als de recreatieplas van Oss met veel potentie. Maar door de huidige staat van het gebied wordt er (te) weinig gerecreëerd. Dit dient te veranderen. Ook het college heeft de ambitie om van deze locatie een kwalitatief hoogwaardig concentratiepunt voor recreatie te maken. Om deze reden is onderzocht hoe we met de erfpachtovereenkomst om kunnen gaan en welke mogelijkheden er zijn om de plas weer nieuw leven in te blazen. Gevolg is dat er vanuit de gemeente onderhandelingen zijn opgestart met de erfpachter met de intentie om de overeenkomst te beëindigen. Met de erfpachter zijn afspraken vastgelegd in de voorliggende overeenkomst ‘Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss’.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het aangaan van de overeenkomst ‘Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss’. De overeenstemming tussen partijen zorgt ervoor dat het erfpachtrecht op het perceel wordt beëindigd. De gemeente wordt dan weer volledig (100%) eigenaar van het perceel en kan vervolgens het perceel opnieuw uitgeven (verkoop of erfpacht) tegen een marktconforme prijs.
Om dit resultaat te bereiken dient er ook krediet vrijgemaakt te worden voor de gemeentelijke kosten voor de ondersteuning van dit project.
Het doel hiervan is om uiteindelijk een hoogstaande recreatieve locatie in Oss te realiseren.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Einde van huidige situatie

Door het aangaan van voorliggende overeenkomst wordt de langlopende erfpachtovereenkomst tussen partijen beëindigd. Hiermee nemen beide partijen afscheid van elkaar.

1.2 Gemeente kan het perceel opnieuw uitgeven aan een nieuwe ondernemer.
Na ondertekening van voorliggende overeenkomst zal het recht van erfpacht op het perceel met ingang van 1 februari 2022 eindigen, met als gevolg dat de gemeente weer vol eigenaar wordt van het perceel. De gemeente kan het perceel opnieuw uitgeven voor een grondwaarde die past binnen het gemeentelijk grondprijsbeleid.

1.3 Gemeente kan gronden inzetten voor een nieuwe (recreatieve) ontwikkeling
De Geffense Plas heeft door de jaren heen aan kwaliteit ingeboet, waardoor er (te) weinig gerecreëerd wordt. Hierdoor is de Geffense Plas voor veel inwoners een doorn in het oog geworden. Temeer omdat deze plas door de inwoners gezien wordt als een locatie met veel potentie.
Doordat de gemeente weer volledige zeggenschap over de gronden heeft kan er besloten worden om een nieuwe recreatieve ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Ook kan worden besloten om een groter deel van de plas en omliggende grond uit te geven voor recreatie. Hiermee kan de ambitie van het college om van deze locatie een kwalitatief hoogwaardig concentratiepunt voor recreatie te maken waar gemaakt worden.

1.4 Door de uitgifte van de grond aan een nieuwe ondernemer kan de gemeente een nieuwe canon vragen.
In de huidige erfpachtovereenkomst is een canon vastgesteld op basis van een verouderd businessmodel. Als de grond van de Geffense Plas weer wordt uitgegeven gebeurt dat tegen de nieuwe waarde. Deze waarde is afhankelijk van de businesscase. Aannemelijk is dat de canon naar alle waarschijnlijkheid gaat stijgen.

1.5 De locatie Geffense Plas is als speerpunt opgenomen in de recreatieve en toeristische visie
De Geffense Plas wordt genoemd als belangrijk gebied voor recreatie en toerisme. De recreatieve behoeften vragen om doorontwikkeling van deze voorzieningen. Door beëindiging van de erfpacht kan de gemeente Oss hierop inspelen en op deze manier voldoen aan de ambities uit de visie.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Nog geen afspraken over opvolger(s)
Nadat wij weer volledige zeggenschap over de grond hebben kan de grond weer ingezet worden voor een nieuwe ontwikkeling. Er zijn diverse partijen geïnteresseerd in een recreatieve ontwikkeling. Echter, het vervolgtraject om te komen tot een nieuwe partij is nog

niet vormgegeven. Hierdoor is het nog onduidelijk op welke manier de businesscase sluitend wordt gemaakt. Het vervolgtraject wordt de komende maanden vormgegeven. Ook moet er een tussentijdse oplossing gezocht worden voor de openstelling van de Geffense Plas vanaf 1 februari 2022, aangezien er geen erfpachter meer voor de locatie is.

1.2 Scenario Geffense Plas nog niet vastgesteld
In het verleden zijn er diverse scenario's bedacht voor de locatie Geffense Plas. Hiermee wordt bedoeld dat de omgeving inspraak heeft gehad in de vorm en zwaarte van de activiteiten op de Geffense Plas. Deze scenario's lopen van een rustig natuurpark (scenario natuur en educatie) tot en met een druk intensief evenemententerrein (scenario evenementen). Een tussenliggend scenario is een gebied gericht op recreatie (scenario recreatie). De scenario's zijn in het verleden in samenspraak met de omgeving, andere stakeholders en marktpartijen opgesteld. Er is echter nooit een besluit genomen welk scenario de gemeente Oss moet opvolgen, maar uit de bijeenkomsten kwam naar voren dat het scenario 'recreatie' het meeste aanspreekt. Op dit traject dient nog wel een vervolg te komen, voordat we de Geffense Plas "in de markt zetten".

1.3 De pachtovereenkomst moet worden afgekocht
De pachtovereenkomst is in 1993 voor 50 jaar overeengekomen. Dit betekent dat de looptijd van de overeenkomst pas afloopt in 2043. Zolang kunnen en willen we als gemeente niet wachten. Daarom zijn we in onderhandeling gegaan met PECO over de afkoop van de pachtovereenkomst. Ten behoeve van deze onderhandeling hebben we de locatie en de opstallen ook getaxeerd. Na een lang onderhandelingsproces ligt de onderhavige overeenkomst voor om de pachtovereenkomst te beëindigen.

Vervolgtraject
We willen op korte termijn een koers gaan bepalen voor de Geffense Plas. Hier zijn verschillende varianten voor mogelijk, zoals natuurlocatie of evenementenlocatie. Uit eerdere participatie processen lijkt er het meeste draagvlak te zijn voor de variant kwalitatieve recreatielocatie. Maar dit kan ook weer op veel verschillende manieren worden ingevuld. Binnen enkele maanden willen we hierover opiniërend in gesprek gaan met de raadscommissie. Ook de omwonenden willen we meenemen in het proces. Er loopt ook al een participatieproces vanuit het evenementenbeleid met betrekking tot de Geffense Plas. We kijken of dit proces breder kan worden getrokken of dat er een apart participatieproces plaats moet vinden over de toekomst van de Geffense Plas.

Belangrijk is dat we met het voorliggende dossier de regie weer in eigen hand hebben als gemeente, en dat de gemeenteraad aan zet komt om de toekomst van de Geffense Plas mee vorm te geven.

Verder is het de bedoeling dat de Geffense Plas open blijft voor publiek. Voor het recreatieseizoen van 2022 zoeken we tijdelijke oplossing voor het beheer van de Geffense Plas en eventueel de horeca.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
De financiele paragraaf is vertrouwelijk en is opgenomen in bijlage 1.

b. Privacy
Erfpachter hecht aan vertrouwelijkheid met betrekking tot de transactie. De overeenkomst dient dan ook vertrouwelijk te blijven.

c. Communicatie
De overeenkomst 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss' is een vertrouwelijke overeenkomst tussen gemeente en de erfpachthouder. Alleen de partijen en hun adviseurs zijn betrokken bij het opstellen van bijgaande overeenkomst. Over de inhoud wordt niets naar buiten gecommuniceerd. Echter, de transactie zelf is wel nieuws dat naar buiten gebracht moet worden. Temeer, omdat het een bekende locatie is waarover de omgeving van Oss meer wil weten. Ook is het goed voor de omgeving om te weten dat er ontwikkelingen op deze locatie zitten aan te komen.

d. Uitvoering
Nadat er krediet is verleend en de erfpachtovereenkomst is beëindigd kan het project verder opgepakt worden. Hiervoor zijn diverse afdelingen nodig, waaronder:

- RO
- IBOR
- Vastgoed
- VTH
- LWE

Volgvel	Ons kenmerk
6	VELD_kenmerkvervolgvel

Het vervolgtraject ziet er samenvattend als volgt uit:

1. Planvorming met omgeving

Optie 1: Visie scenario	**Optie 2: Visie scenario**
1. Actualiseren scenario adhv visies	1. Actualiseren scenario adhv visies
2. (optie) scenario voorbespreken college	2. Voorbespreken scenario collegeleden
3. Scenario bespreken omwonenden	3. Besluitvorming college
4. Voorbespreken scenario collegeleden	4. Opiniecommissie raad
5. Besluitvorming college	5. Scenario bespreken omwonenden
6. Besluitvorming raad	6. Besluitvorming raad

2. Aanbesteding/keuze marktpartij
3. Ruimtelijke procedure
4. Nieuwe erfpachtovereenkomst

e. Overlegd met

Intern

GVVO, RO, PB en F&C

Extern

Gloudemans taxatie- en adviesbureau

Forvalue taxatie- en adviesbureau

Bijlagen

- Financiële paragraaf bijlage 1. (vertrouwelijk)
- Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss (vertrouwelijk)

Volgvel	Ons kenmerk
7	VELD_kenmerkvervolgvel

Samenvatting

Naar aanleiding van de huidige situatie op de Geffense Plas heeft de gemeente afspraken gemaakt met de erfpachter over beëindiging van het erfpachtrecht. Met de partij is overeenstemming bereikt over de beëindiging van het erfpachtrecht op het desbetreffende perceel aan de Geffense Plas. De afspraken zijn vastgelegd in bijgaande vertrouwelijke overeenkomst. Gevraagd wordt om akkoord te gaan met de beëindiging van de overeenkomst en daarmee in te stemmen met de gevraagde gelden.