

## Raadsnota

Raadsvergadering de dato 18 december 2017  
Onderwerp: afkoop erfpacht Kasteel Oost

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Onze gemeente wil een nieuwe toekomst voor Kasteel Oost. Na onderhandelingen met diverse ideële stichtingen, heeft de “Stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella”, vallend onder Metroprop, tevens eigenaar van de Rijksmonumenten Parkhotel Valkenburg en Villa Valkenburg, interesse in de koop van Kasteel Oost. Deze stichting zal het Kasteel tot hotel gaan verbouwen waardoor zowel het kasteel als het park toegankelijk blijft voor het publiek. Verder wil stichting Natuurmonumenten de aangrenzende gronden van de gemeente aankopen waardoor het hele gebied tot aan Schin op Geul in eigendom komt van Natuurmonumenten. Zo kan het beoogde “Kastelenpark” ontstaan. Een goed ontsloten natuurgebied voor wandelaars en fietsers met diverse kastelen. Stichting Natuurmonumenten wil tevens een bezoekerscentrum in dit gebied vestigen (bij/in Kasteel Oost). Het project Kastelenpark is opgenomen in het Buitengoed Geul en Maas. Voor de restauratie van Kasteel Oost staat bij de Provincie nog € 500.000,= gereserveerd. Uiteraard wordt de verkoop van Kasteel Oost en de daaraan verbonden voorwaarden in de loop van 2018 aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Om de plannen te kunnen realiseren moet Kasteel Oost volledig ter vrije beschikking komen. Daartoe zijn in 2013 besprekingen met het hoveniersbedrijf gestart. Dit bedrijf heeft een pachtovereenkomst voor een woning, bedrijfsruimte en kweekgrond. Nadat de minnelijke poging om tot overeenstemming te komen vastliep, heeft de gemeente in maart 2014 een juridische procedure gestart om te komen tot de ontbinding van de pachtovereenkomst.

Na een eerste zitting heeft de rechtbank de vorderingen afgewezen. Tegen dit vonnis is door onze gemeente hoger beroep ingesteld. Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft in hoger beroep de uitspraak gedaan dat de pachtovereenkomst in de toekomst als huurovereenkomst moet worden gekwalificeerd. Het Hof is van oordeel dat de tussen partijen bestaande rechtsverhouding moet worden gekwalificeerd als huur (ondanks het feit dat er een schriftelijke pachtovereenkomst is). Dit heeft te maken met wijzigingen in de pachtwet waardoor pacht kan worden gekwalificeerd als huur.

De zaak is eind 2016 verwezen naar de kantonrechter die als bevoegde rechter met betrekking tot huurgeschillen moet oordelen. Nu duidelijk was dat de pacht omgezet kan worden in huur, hebben wij wederom gesprekken opgestart om te komen tot een minnelijke regeling. Wij hebben het hoveniersbedrijf de keuze geboden:

- kiezen voor een afkoop som en binnen maximaal 1 jaar Kasteel Oost verlaten;
- kiezen voor een huurrelatie waarbij drie huurovereenkomsten worden aangegaan. 1 voor de woning, 1 voor de bedrijfsruimte en 1 voor de kweekgrond. Deze huurovereenkomsten zouden bij het aangaan ook direct (binnen de wettelijke mogelijkheden en termijnen) worden opgezegd.

Na enkele gesprekken is overeenstemming bereikt over een afkoopsom van € 350.000,= en het vertrek uit Kasteel Oost vóór 1-1-2019. Wij stellen uw raad voor:

- een afkoopsom van € 350.000,= aan het hoveniersbedrijf dat gevestigd is in Kasteel Oost te betalen onder de voorwaarde dat het hoveniersbedrijf vóór 1 januari 2019 Kasteel Oost verlaat;
- ten laste van het resultaat van de jaarrekening 2017 een voorziening van € 350.000,= te treffen;
- ingevolge artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet op de “analyse van de minnelijke regeling” en de daarbij behorende bijlage de opgelegde geheimhouding voor onbepaalde tijd te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van belangen genoemd in artikel 10, lid 2, sub b en sub e van de Wob.

## 2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Zie onder 1.

## 3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

## 4. Gewenst beleid en mogelijke opties

In de afgelopen maanden is met het hoveniersbedrijf overeenstemming bereikt over een minnelijke regeling.

Op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet kan op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), geheimhouding worden opgelegd door burgemeester en wethouders ten aanzien van de stukken die zij aan de raad overleggen. Het college heeft op 12 december 2017 besloten om geheimhouding op te leggen op de analyse van de minnelijke regeling en de daarbij behorende bijlage.

De hierboven genoemde geheimhouding betreft een voorlopige geheimhouding. Deze geheimhouding vervalt namelijk op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet als deze niet in de eerstvolgende raadsvergadering (i.c. de raadsvergadering d.d. 18 december 2017) wordt bekrachtigd.

Het College besluit op de “analyse van de minnelijke regeling” inzake de ontbinding van de pachtovereenkomst geheimhouding op te leggen ex art 10 lid 2 sub b en sub e van de WOB. De voornoemde analyse van de minnelijke regeling zou de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen aantasten. De economische en financiële belangen van de gemeente dienen in dit geval dan ook zwaarder geacht te worden dan het algemeen belang van openbaarmaking. Daarnaast dient de gemeente de persoonlijke levenssfeer van de hovenier te eerbiedigen. De geheimhouding zal ook in de toekomst niet worden opgeheven. De geheime bijlage ligt ter inzage bij de griffie.

Met een minnelijke regeling bereiken wij de volgende voordelen voor de gemeente:

- het is voor iedereen zeker dat Kasteel Oost per 1 januari 2019 vrij van gebruik kan worden opgeleverd;
- de onderhandelingen met de Stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella kunnen voortgezet worden;
- de Stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella kan beginnen met de voorbereidingen van de restauratie en verbouwing zodat direct na het vertrek van het hoveniersbedrijf gestart kan worden;
- de gebiedsontwikkeling van het Kastelenpark met Natuurmonumenten kan voortgezet worden (de verkoop van de gronden en Geulvijver inbegrepen);

*aangepast tijdens  
Raadsverg. 18.12.17*

Na enkele gesprekken is overeenstemming bereikt over een afkoopsom van € 350.000,= en het vertrek uit Kasteel Oost vóór 1-1-2019. Wij stellen uw raad voor:

- een afkoopsom van € 350.000,= aan het hoveniersbedrijf dat gevestigd is in Kasteel Oost te betalen onder de voorwaarde dat het hoveniersbedrijf vóór 1 januari 2019 Kasteel Oost verlaat en er sprake is van een volledige kwijting over en weer;
- ten laste van het resultaat van de jaarrekening 2017 een voorziening van € 350.000,= te treffen;
- ingevolge artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet op de “analyse van de minnelijke regeling” en de daarbij behorende bijlage de opgelegde geheimhouding voor onbepaalde tijd te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van belangen genoemd in artikel 10, lid 2, sub b en sub e van de Wob.

## 2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Zie onder 1.

## 3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

## 4. Gewenst beleid en mogelijke opties

In de afgelopen maanden is met het hoveniersbedrijf overeenstemming bereikt over een minnelijke regeling.

Op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet kan op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), geheimhouding worden opgelegd door burgemeester en wethouders ten aanzien van de stukken die zij aan de raad overleggen. Het college heeft op 12 december 2017 besloten om geheimhouding op te leggen op de analyse van de minnelijke regeling en de daarbij behorende bijlage.

De hierboven genoemde geheimhouding betreft een voorlopige geheimhouding. Deze geheimhouding vervalt namelijk op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet als deze niet in de eerstvolgende raadsvergadering (i.c. de raadsvergadering d.d. 18 december 2017) wordt bekrachtigd.

Het College besluit op de “analyse van de minnelijke regeling” inzake de ontbinding van de pachtovereenkomst geheimhouding op te leggen ex art 10 lid 2 sub b en sub e van de WOB. De voornoemde analyse van de minnelijke regeling zou de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen aantasten. De economische en financiële belangen van de gemeente dienen in dit geval dan ook zwaarder geacht te worden dan het algemeen belang van openbaarmaking. Daarnaast dient de gemeente de persoonlijke levenssfeer van de hovenier te eerbiedigen. De geheimhouding zal ook in de toekomst niet worden opgeheven. De geheime bijlage ligt ter inzage bij de griffie.

Met een minnelijke regeling bereiken wij de volgende voordelen voor de gemeente:

- het is voor iedereen zeker dat Kasteel Oost per 1 januari 2019 vrij van gebruik kan worden opgeleverd;
- de onderhandelingen met de Stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella kunnen voortgezet worden;
- de Stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella kan beginnen met de voorbereidingen van de restauratie en verbouwing zodat direct na het vertrek van het hoveniersbedrijf gestart kan worden;
- de gebiedsontwikkeling van het Kastelenpark met Natuurmonumenten kan voortgezet worden;
- verpaupering van de leegstaande delen van Kasteel Oost wordt voorkomen;

- verpaupering van de leegstaande delen van Kasteel Oost wordt voorkomen;
- de anti-kraak bewoning kan over een jaar beëindigd worden.

## 5. Samenwerking

Door het vrijkomen van Kasteel Oost kan de samenwerking met meerdere partijen weer opgepakt worden :

- Stichting tot behoud van Monumenten Laurentius en Petronella
- Stichting Natuurmonumenten
- Buitengoed Geul en Maas
- Provincie Limburg

## 6. Aanbestedingen

N.v.t.

## 7. Financiën

De afkoopsom van € 350.000,= kan als voorziening ten laste van het resultaat van de jaarrekening 2017 worden gebracht.

## 8. Communicatie

N.v.t.

## 9. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor:

- een afkoopsom van € 350.000,= aan het hoveniersbedrijf dat gevestigd is in Kasteel Oost te betalen onder de voorwaarde dat het hoveniersbedrijf vóór 1 januari 2019 Kasteel Oost verlaat;
- ten laste van het resultaat van de jaarrekening 2017 een voorziening van € 350.000,= te treffen;
- ingevolge artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet op de “analyse van de minnelijke regeling” en de daarbij behorende bijlage de opgelegde geheimhouding voor onbepaalde tijd te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van belangen genoemd in artikel 10, lid 2, sub b en sub e van de Wob.

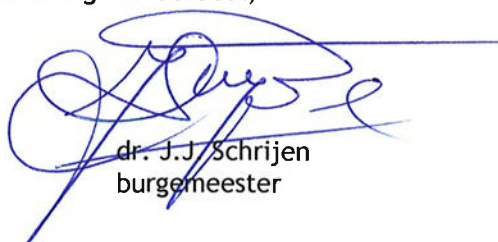
## 10. Bijlagen

- analyse van de minnelijke regeling (geheim, ligt ter inzage bij de griffie).

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

b.a. 

L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris



dr. J.J. Schrijen  
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 12 december 2017;

**Besluit:**

- een afkoopsom van € 350.000,= aan het hoveniersbedrijf dat gevestigd is in Kasteel Oost te betalen onder de voorwaarde dat het hoveniersbedrijf vóór 1 januari 2019 Kasteel Oost verlaat en er sprake is van een volledige kwijting over en weer;
- ten laste van het resultaat van de jaarrekening 2017 een voorziening van € 350.000,= te treffen;
- ingevolge artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet op de “analyse van de minnelijke regeling” en de daarbij behorende bijlage de opgelegde geheimhouding voor onbepaalde tijd te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van belangen genoemd in artikel 10, lid 2, sub b en sub e van de Wob.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 18 december 2017.

De raad voornoemd,



mr. J.W.L. Pluijmen,  
griffier



dr. J.J. Schrijen,  
voorzitter