

Aan de leden van de gemeenteraad van
's-Hertogenbosch.

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : **SO/PRO**
Datum : **14.05.2013**

Ref. : **Van de Wiel**
Tel. : **073.6155638**
Fax :
E-mail : **w.vandewiel@s-
hertogenbosch.nl**

Onderwerp : **behandeling motie VVD en Rosmalens Belang
verplaatsing WSV Neptunus (eventueel opname in
de voorjaarsnota 2014)**

Geachte raadsleden,

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch heeft in zijn openbare vergadering van 12 november 2012 de volgende motie van de VVD en Rosmalens Belang aangenomen. Motie met als titel: Middelen voor 'Een plek voor Neptunus en bedrijvigheid'.

Hierin wordt het college verzocht om (citaat):

"Zich uitermate in te spannen uiterlijk voor de Voorjaarsnota de omvang van noodzakelijke middelen voor uitkoop c.q. verplaatsing van Neptunus in beeld te brengen en bij de Voorjaarsnota een voorstel hieromtrent te doen."

Alvorens hierop in te gaan wordt voor een goed begrip eerst de context geschetst waarin het vraagstuk van de verplaatsing van WSV Neptunus een plaats heeft gekregen.

Eigendomssituatie.

De gemeente heeft geen eigendom in de Koornwaard. Eigenaar is de BV Koornwaard (afgekort: BVK). In brief van 8 november 2011 aan de gemeenteraad heeft het college al toegelicht waarom het niet verstandig en noodzakelijk is gronden in de Koornwaard te verwerven.

Het proces.

Gebruikelijk is dat de initiatiefnemer van een bestemmingsplanherziening de grondeigenaar is. Dat betekent dat de BVK als grondeigenaar als trekker van het overleg over het inrichtingsplan zou dienen te fungeren. Een financieel onderbouwd inrichtingsplan is een voorwaarde voor herziening van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk voor eventuele verplaatsing van WSV Neptunus naar de Koornwaard.

Het hele proces om te komen tot een inrichtingsplan met zicht op de financiële consequenties daarvan, loopt ondanks de grote inzet van de gemeente nu al ruim anderhalf jaar. Het overleg verloopt traag en moeizaam vanwege de vele belangen die iedere partij in het gebied de Koornwaard

heeft, de complexiteit van de vele processen en het tot op heden niet nakomen van afspraken door een initiatief nemende eigenaar BVK.

Herhaaldelijk is door de gemeente bij de BVK aangedrongen op nakoming van de gemaakte afspraken waarbij de BVK de trekker is van het integraal en financieel op te stellen Inrichtingsplan. Na vaststelling hiervan door betrokken partijen en omwonenden van de Koornwaard is dit de basis voor de bestemmingsplanherziening Buitengebied.

Zonder bestemmingsplanherziening is verplaatsing van WSV Neptunus naar de Koornwaard niet mogelijk. De bestemmingsplanherziening is noodzakelijk omdat binnen het vigerende bestemmingsplan de uitbreiding van (o.a.) de botenhaven niet past. Om het bestemmingsplan aan te kunnen passen moeten de volgende belangen in acht worden genomen:

- de natuurwaarden van de Koornwaard en de opvattingen van de provincie betreffende 'Verordening Ruimte';
- de belangen van RWS Zuid Limburg betreffende 'Beleidslijn Grote Rivieren';
- de belangen van de BVK vanuit de exploitatie van het gebied;
- de uitbreidingsvraag van WSV Neptunus.

Voorafgaande aan de start van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied moet met de BVK tot een kostenverhaalsafpraak (anterieure overeenkomst) gekomen worden.

Proces samengevat.

Het is een complex project met veel extern betrokken partijen en het verloopt moeizaam. Er is geen duidelijk perspectief op een inrichtingsplan met financiële onderbouwing. Voor het eventueel verplaatsen van WSV Neptunus is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. Hiervoor moet vooraf tot een kostenverhaalsafpraak met de BVK gekomen worden.

Gesprek met WSV Neptunus en BVK.

Op 1 mei 2013 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met WSV Neptunus en de BVK. In het kort zijn door de BVK de volgende uitspraken/toezeggingen gedaan.

- Eigenaar Koornwaard de BVK is in gesprek met Natuurmonumenten over toekomstig herbestemmen van agrarische gronden en toekomstig beheer van gronden in de Koornwaard van de BVK.
- De BVK is met WSV Neptunus in gesprek om onder voorwaarden (vrijwaren van bodemverontreiniging, nog te sluiten financiering, onherroepelijk worden bestemmingsplanherziening e.d.) tot verkoop van grond en water te komen voor de toekomstige jachthaven in de Koornwaard.
- Partijen hebben aangegeven dat zij verwachten dat komend najaar hier meer duidelijkheid over zal ontstaan.
- Hierna kan op basis van een financieel haalbaar Inrichtingsplan gezamenlijk actie ondernomen worden richting RWS en de Provincie alvorens na vaststelling van het Inrichtingsplan kan worden gestart met de bestemmingsplanherziening.

Taxatie/kostenraming verplaatsing WSV Neptunus.

De omvang van de benodigde middelen voor uitkoop c.q. verplaatsing van WSV Neptunus zijn conform voornoemde motie als volgt in beeld gebracht.

1. In opdracht van de gemeente heeft bureau Arcadis een taxatierapport gemaakt over de waarde van de bezittingen van WSV Neptunus aan de Industriehaven. Dat rapport komt uit op een bedrag van € 452.868,- (ter inzage).
2. WSV Neptunus heeft als “second opinion” bureau Gloudemans eenzelfde opdracht gegeven. Gloudemans komt - voor wat betreft de waarde bezittingen aan de Industriehaven - nagenoeg op hetzelfde bedrag uit, zij het dat nog enig voorbehoud wordt gemaakt t.a.v. de (hijs)kraan. Geconcludeerd wordt dat de beide adviseurs voor wat betreft de ‘waarde bezittingen’ op één lijn zitten. WSV Neptunus echter heeft Gloudemans verzocht een stap verder te gaan en een rapport te maken op basis van ‘gedwongen verplaatsing’, als ware er sprake van ‘onteigening’. Het rapport komt uit op een bedrag van ongeveer € 680.000,- (ter inzage) en komt dus ongeveer € 230.000,- hoger uit dan in het geval de waarde van de bezittingen wordt vergoed. WSV Neptunus geeft voorts te kennen voor (ongeveer) € 680.000,- zaken te willen doen met de gemeente, onder de nadrukkelijke aantekening, dat dit slechts geldt voor dit moment.
3. Als bijkomende kosten, zowel bij punt 1 als bij 2 (als hiervoor omschreven), komt nog een bedrag van ongeveer € 120.000,- dit betreft onder andere, interne-, onderzoeks-, nog onvoorziene- en indexeringskosten e.d. Daarbij is uitgangspunt dat de plankosten voor de mogelijk toekomstige bestemmingsplanherziening betaald worden door de BVK.

Eventuele middelen tot vergoeding/uitkoop.

- Noodzaak verplaatsing vanuit visie Industriehaven/Brabanthallen.

Vanuit de huidige visie “Ontwikkelingspotenties Industriehaven” blijkt dat er geen reden is voor verplaatsing en zeker niet om tot gedwongen verplaatsing over te gaan. Naar alle waarschijnlijkheid zal door de gemeenteraad eind dit jaar een beslissing worden genomen over welke “parkeer-/ontsluitingsvariant” het gaat worden. Maar duidelijk dient te worden gesteld dat voor de uitvoering van de voorgestelde variant er geen noodzaak is voor uitkoop (noch onteigening) c.q. verplaatsing van WSV Neptunus uit de Industriehaven naar de Koornwaard.

- Noodzaak verplaatsing vanuit sportbeleid.

De verplaatsing van de WSV Neptunus uit de Industriehaven naar de Koornwaard is vanuit het sportbeleid niet noodzakelijk. Wel is er begrip voor het feit dat verhuizing voor WSV Neptunus voordelen heeft, namelijk:

- In de huidige situatie liggen de boten van de leden van de vereniging verspreid, in de Industriehaven en in de Koornwaard. Een locatie waar alle leden een ligplaats hebben, heeft zonder meer een positief effect op het verenigingsleven;
- Vele leden hebben een zeilboot. Voor hen is het aantrekkelijk om direct vanuit de Koornwaard op de Maas te gaan varen. Nu moet men bruggen en de sluis passeren alvorens men het vaargebied heeft bereikt.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de watersport is dat de gemeente, wanneer deze eigenaar is, grond en water beschikbaar stelt tegen een daarvoor vastgesteld tarief. Het beleid voorziet er niet in, ten behoeve van watersportverenigingen gronden en water aan te kopen en deze vervolgens aan hen uit te geven. De inrichting van de haven is een verantwoordelijkheid voor de vereniging zelf. Het water en de omliggende grond van de Koornwaard is eigendom van BV Koornwaard en kan daarom niet door de gemeente worden uitgegeven.

Hierbij is aan WSV Neptunus het advies gegeven om tot een schriftelijke afspraak met de BVK te komen over langdurig voortgezet gebruik van de jachthaven in de Koornwaard.

Noodzaak samengevat:

- Vanuit de Industriehaven, 2e auto ontsluiting Brabanthallen: geen noodzaak tot vergoeding/aankoop.
- Vanuit Sportbeleid: geen noodzaak tot vergoeding/aankoop.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Het is een bestendig beleid dat in geval een derde partij moet “wijken” voor gemeentelijke plannen, die derde partij van de gemeente een schadeloosstelling ontvangt die berekend wordt aan de hand van de bij onteigening gebruikelijke methodiek. Bij ontbreken gemeentelijke plannen, dan is – zoals thans het geval van WSV Neptunus – er geen sprake van noodzakelijk vertrek. Nu de noodzaak ontbreekt, ontbreekt ook enige aanleiding tot het toekennen van een ‘onteigeningsschadeloosstelling’.

Het feit dat de gemeente in 2008 (raadsbesluit 16 december 2008) besloten heeft om de Wvg te vestigen op het eigendom van WSV Neptunus brengt daarin geen verandering. De Wvg is toen niet alleen gevestigd op het eigendom van WSV Neptunus, maar ook op een drietal andere percelen. Dit is gebeurd in het kader van de ‘Ontwikkelingsvisie Brabanthallen’ en het ‘Masterplan De Rietvelden/De Vutter/Ertveld’, en daarmee op basis van plannen die hun nadere uitwerking nog moesten krijgen. Nu die nadere uitwerking uitwijst dat niet over de eigendom van WSV Neptunus hoeft te worden beschikt, blijkt dat vestiging van de Wvg achteraf bezien niet noodzakelijk is geweest. Dit laatste verhoudt zich met de aard van de Wvg: die wet beoogt voor de gemeente - ook bij plannen die zich nog in een vroegtijdig stadium bevinden - een voorkeursrecht tot koop te geven in het geval een eigenaar tot vervreemding wenst over te gaan. In dat geval dient een eigenaar zijn te vervreemden vastgoed eerst aan de gemeente in koop aan te bieden. Op dat moment kan de gemeente de afweging maken of zij – naar de omstandigheden van dat moment (welke dus anders kunnen zijn dan die ten tijde van de vestiging van de Wvg) – van haar recht gebruik wenst te maken. De wet leidt nadrukkelijk niet tot een koopplicht van de gemeente. Het is om die reden dat in het betreffende raadsvoorstel (16 december 2008) tot vestiging van de Wvg onder het kopje “Financiële paragraaf” vermeld staat dat *“Aan het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn geen investeringen verbonden”*.

Conclusie:

1. Er is geen directe noodzaak vanuit ontwikkelingen of beleidsmatige argumentatie noch uit de Wvg voor verplaatsing van WSV Neptunus naar de Koornwaard.
2. Het gebied Koornwaard is omgeven met tal van belanghebbenden waardoor het maar zeer de vraag is of binnen afzienbare tijd tot een bestemmingsplanherziening kan worden gekomen, die volledige verplaatsing van WSV Neptunus en de belangen die BVK (met partijen) heeft mogelijk maakt.
3. WSV Neptunus kan als watersportvereniging door blijven functioneren in de Industriehaven. Op advies van de gemeente zouden zij met de BV Koornwaard afspraken moeten maken over voortgezet gebruik van de huidige zomerhaven in de Koornwaard.
4. Hiermee is uw verzoek om de kosten van verplaatsing van WSV Neptunus inzichtelijk te maken uitgevoerd. Wij zullen gelet op het voorgaande, bij de Voorjaarsnota 2014 geen dekkingvoorstel voor verplaatsing van WSV Neptunus doen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Ter inzage:

1. Cijfermatige taxatie Arcadis (i.o.v. gemeente).
2. Cijfermatige taxatie Gloudemans (i.o.v. WSV Neptunus).