

Afdeling	: R&E - Vastgoed - Contractbeheer	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nathalie Konings N.Konings@weert.nl, 0495-575982	DJ-2362642
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer: 2355986
		Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Erfpachtovereenkomst voor de realisatie van padelbanen T.P.C. Boshoven nabij Vrakkerveld 4 in Weert.

### Voorstel

1. In te stemmen met de erfpachtovereenkomst met T.P.C. Boshoven betreffende het aanleggen van een drietal padelbanen nabij Vrakkerveld 4 in Weert tot 13 december 2040.
2. Aan A.A. van Mensvoort, afdelingshoofd Ruimte & Economie, mandaat, volmacht en machtiging te verlenen om uitvoering te geven aan het bepaalde in artikel 14 lid 4 van de erfpachtovereenkomst zoals genoemd in beslispunt 1.

### Inleiding

T.P.C. Boshoven heeft een verzoek ingediend om drie extra padelbanen te mogen aanleggen nabij Vrakkerveld in Weert. Voor deze padelbanen is in overleg met T.P.C. Boshoven en de Bosuil een plan opgesteld. Dit is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. In het plan is maximaal ingezet op het behoud van het groen en zijn er afspraken gemaakt over de inrichting van het terrein. Het merendeel van de bomen kan blijven staan, twee bomen worden gekapt. Ook wordt voldoende afstand gehouden tot de bomen.

De uitbreiding is voorzien op gemeentegrond. In 2010 is er een recht van erfpacht gevestigd ten behoeve van Tennisclub Boshoven voor de aanleg van de huidige tennisbanen, padelbanen en een clubgebouw. Voor de aanleg van de extra padelbanen is een aanvullend recht van erfpacht nodig. Er is een overeenkomst opgesteld voor het vestigen van een recht van erfpacht tot 13 december 2040. Hiermee wordt aangesloten op de duur van het huidige, al gevestigde, recht van erfpacht. De erfpachtovereenkomst en de bijbehorende situatieschets zijn opgenomen in de bijlage.

Op basis van de Wet Markt en Overheid is de gemeente verplicht om minimaal kostprijsdekkende tarieven te hanteren. Momenteel wordt nieuw beleid voorbereid ten aanzien van de te hanteren prijzen, waaronder de erfpachtcanon. Vooralsnog is er nog geen sprake van vastgesteld beleid. Daarom wordt in de voorliggende erfpachtovereenkomst uitgegaan van de tarieven zoals opgenomen in het

Weert, 5 februari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 5 maart 2024

Nummer: 7

De secretaris, 

Grondprijsbeleid. Zodra het nieuwe beleid is vastgesteld, wordt beoordeeld hoe zich dit verhoudt tot de voorliggende erfpachtovereenkomst.

### **Doel(en)**

Het vastleggen van de eigendomsverhoudingen ten behoeve van het realiseren van padelbanen nabij Vrakkerveld 4 in Weert. Het maakt de uitbreiding van T.P.C. Boshoven mogelijk, waardoor de vereniging toekomstbestendig wordt.

### **Resultaten**

Het vestigen van een recht van erfpacht voor de locatie nabij Vrakkerveld 4 in Weert.

### **Activiteiten**

Instemmen met het sluiten van een erfpachtovereenkomst betreffende de locatie van aan te leggen padelbanen nabij Vrakkerveld 4 in Weert. Vervolgens kan de overeenkomst worden gesloten en kan er een notariële akte worden opgemaakt. Deze akte kan vervolgens worden ingeschreven in de openbare registers. Per datum van de notariële akte zal de termijn tot 13 december 2040 ingaan.

### **Argumenten**

#### *1.1 De aanleg van padelbanen draagt bij aan de sportfaciliteiten in Weert en het project Open park Weert*

Open park weert (ook bekend als Sportpark Boshoven) is een uitbreidingslocatie voor de clustering van verenigingen. De komende jaren wordt het park gerevitaliseerd. Hiervoor is een herinrichtingsplan vastgesteld. De gewenste uitbreiding van T.P.C. Boshoven past in dit plan. Het draagt bij aan de ontwikkeling van het sportpark en aan een positieve ontwikkeling richting de toekomst van T.P.C. Boshoven als vereniging.

#### *1.2 De erfpachtovereenkomst legt de eigendomsverhouding en rechten en plichten vast.*

Met de erfpachtovereenkomst worden de rechten en plichten van de gemeente, als grondeigenaar, en T.P.C. Boshoven, als erfpachter, voldoende geborgd.

#### *1.3 De Erfpachtcanon is bepaald op basis van het grondprijsbeleid.*

Op basis van de overgangstermijn in de Grondprijsbrief 2024, is het grondprijsbeleid van 2023 van kracht. Dit omdat de gesprekken over het te vestigen erfpachtrecht voor 2024 zijn gestart. Op basis hiervan geldt voor het recht van erfpacht een canon van € 3788,75 per jaar. Hierbij wordt gerekend met een grondprijs van € 35,00 per m<sup>2</sup>, waarvan een percentage van 5% geldt voor de canon.

#### *2. De algemene erfpachtvoorwaarden worden aangepast op de Omgevingswet.*

De bij voorliggende erfpachtovereenkomst toegevoegde "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht voor niet-woningbouw gemeente Weert juni 2023" zijn op het moment van ondertekenen van de erfpachtovereenkomst onderdeel hiervan.

De algemene voorwaarden worden echter herzien in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. T.P.C. Boshoven is op de hoogte van deze herziening. De benodigde wijzigingen betreffen enkel technische wijzigingen, zoals aanpassing van begrippen en verwijzingen naar wetsartikelen. De T.P.C. Boshoven accepteert op grond van artikel 14 van de erfpachtovereenkomst bij voorbaat dat de nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden op deze Erfpachtovereenkomst van toepassing zijn vanaf het moment dat de nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden zijn goedgekeurd en door een door de Grondeigenaar aan te wijzen notaris zijn ingeschreven en aan de Notariële akte zijn gehecht.

Het is niet uit te sluiten dat het nodig is dat er nog besluiten, rechtshandelingen of feitelijke handelingen nodig zijn om de nog vast te stellen algemeen erfpachtvoorwaarden op voorliggende erfpachtovereenkomst van toepassing te verklaren. Om deze reden is het noodzakelijk dat voor deze specifieke overeenkomst mandaat, volmacht en machtiging wordt verleend.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Publicatie voornemen aangaan erfpachtvereenkomst.*

Het voornemen om een erfpachtvereenkomst aan te gaan met T.P.C. Boshoven is op 22 november 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Dit om uitvoering te geven aan het op basis van artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek geldende gelijkheidsbeginsel en het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Derden hadden een reactietermijn tot uiterlijk 13 december 2023, waarin zij hebben kunnen aangeven het niet eens te zijn met de vestiging van een recht van erfpacht. De reden hiervan kan zijn dat de betreffende derde zichzelf als potentiële gegadigde beschouwd.

Er zijn geen reacties van derden ontvangen die de vestiging van het recht van erfpacht ten behoeve van T.P.C. Boshoven belemmeren.

### *1.2 Benodigde omgevingsvergunning padelbanen.*

Voor de aanleg van de padelbanen dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend. De aanvraag voor deze vergunning kan pas in behandeling worden genomen na instemming van uw college met het aangaan van de erfpachtvereenkomst. Hiermee wordt T.P.C. Boshoven namelijk belanghebbende. De erfpachtvereenkomst wordt formeel afgehandeld bij de notaris nadat de benodigde vergunning onherroepelijk is geworden. Uit een eerste beoordeling van de situatie (het vooroverleg) blijkt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend zodra T.P.C. Boshoven alle benodigde gegevens heeft aangeleverd.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

De erfpachtcanon bedraagt € 3.788,75 per jaar. De canon komt ten goede van het exploitatieresultaat van Vastgoed. De erfpachter is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud, reparatie en vervanging en bijbehorende risico's van het gebied.

De erfafscheiding rondom de in erfpacht uit te geven grond moet aansluiten bij de ontwikkeling en het karakter van Open Park Weert. Om zoveel mogelijk de regie te behouden, is in de erfpachtvereenkomst opgenomen dat de gemeente een passende erfafscheiding realiseert in plaats van de erfpachter. Ook zal de gemeente de bomen kappen. De tennisvereniging zal hiervoor de benodigde voorbereidingen treffen. De kosten voor de gemeente zijn geraamd op circa € 8.500,00. Deze kosten worden betaald uit het budget voor het herinrichtingsplan Open Park Weert: 00390 43800 60067.

Ten behoeve van het vestigen van het recht van erfpacht dient daarnaast de buitenruimte van het Oefenlokaal van de Bosuil aan Vrakerveld 6 te wijzigen. Dit om de benodigde ruimte voor de padelbanen te creëren. Deze wijzigingen zijn besproken met de Bosuil, die hiermee instemt.

De wijziging moet worden vastgelegd. Aan de huidige huurovereenkomst met de Bosuil worden hiertoe een addendum en een gewijzigde situatietekening toegevoegd. De inhoud en voorwaarden van de huurovereenkomst blijven verder ongewijzigd. De Bosuil is akkoord met deze werkwijze.

De werkzaamheden aan het buitenterrein van het Oefenlokaal betreffen het verplaatsen van het hekwerk en het verwijderen en opnieuw aanleggen van de bestrating. In de erfpachtvereenkomst is opgenomen dat TPC Boshoven voor zijn rekening verantwoordelijk is voor deze werkzaamheden.

De mogelijke kosten voor inschrijving van de nieuwe algemene voorwaarden en aanhechting aan de notariële akte zijn voor rekening van de gemeente.

## **Overleg gevoerd met**

*Intern:*

Afdeling Ruimte en Economie

- Orte Hermus, Planeconoom
- Werner Mentens, Beleidsadviseur natuur en landschap
- Paul Cuppen, Stedenbouwkundige

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

- Wim Kleeven, Casemanager Wabo

Afdeling Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn

- Ken Diederling, Beleidsadviseur Sport

Afdeling Openbaar Gebied

- Wil op het Roodt, Functioneel beheerder Groen

Afdeling Projectbureau

- Gaby Jansen, Projectmanager
- Sjoerd Leppers, Projectleider civiele techniek

Afdeling Financiën

- Mark Hoeben, Projectcontroller
- Vivian Ingeveld-Jongen, Financieel Consulent

*Extern:*

Niet van toepassing.

**Participatie**

Niet van toepassing.

**Communicatie**

Na positief besluit van uw college wordt T.P.C. Boshoven geïnformeerd.

**Planning**

Na positief besluit van uw college dient T.P.C. Boshoven de vergunningaanvraag in. Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is, neemt de notaris de erfpachtovereenkomst in behandeling.

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlage(n)**

- Eenzijdig getekende erfpachtovereenkomst betreffende locatie padelbanen nabij Vrakkerveld 4 in Weert.
- Situatieschets Vrakkerveld 4 in Weert.
- Plan uitbreiding Open Park Weert