



## Controle ter plaatse POP3

### Inspectiegegevens

Geïnspecteerde	Stichting Heyerhoven	NVWA Afdeling	NVWA HH II Afd Plant Vis EU en Natuur
Adres	Heierkerkweg 5	Teamleider	10.2.e
Postcode	5928RM	Inspecteur	10.2.e
Woonplaats	VENLO	Rapportnummer	1797/20/0003
KVK	674401340000	Datum rapport	26-03-2020
Aanvraagnummer	10.2.g	SA code	ELFPO3-NPINVWA20
BRS-nummer	10.2.g	Controledatum	13-03-2020 e.v.

Openstelling: Niet productieve investeringen water (par. 6) 2017

### Inspectiebevindingen

#### Algemeen

- 1 Afstemming met contactpersoon RVO.nl Ja

Toelichting: voorafgaand aan de controle ter plaatse is op 02/03/2020 per email en na de controle ter plaatse is op 17/03/2020 telefonisch overleg gevoerd met 10.2.e van RVO over de controleopdracht, de controlebevindingen en de wijze van afronding.

- 2 Contactpersoon / functie van de aanvrager 10.2.e van Stichting Heyerhoven  
10.2.e van Stichting Heyerhoven  
10.2.e van adviesbureau Arvalis

- 3 Is de controle aangekondigd? Aangekondigd

- 4 Datum van aankondiging 02-03-2020

#### Bevindingen

#### Akkoord

- 5 Heeft de aanvrager een administratie die voldoende gegevens bevat? Akkoord

Toelichting: De aanvrager Stichting Heyerhoven voert een digitale projectadministratie waarbij ook de stukken grotendeels op papier worden bewaard. De digitale projectadministratie wordt 'in de cloud' gevoerd. Daarnaast wordt een financiële administratie gevoerd d.m.v. het softwarepakket Twinfield. De externe accountant is E.J.P. Accountants & adviseurs in Den Bosch. Contactpersoon bij accountant 10.2.e.

De aanvrager is gewezen op de bewaarplicht en bewaarduur van de gehele administratie. Er zijn nu geen redenen te twijfelen dat niet aan de bewaarplicht zal worden voldaan.

- 6 Zijn, indien de aanvrager aanbestedingsplichtig is, de documenten m.b.t. de aanbesteding aanwezig in de administratie van de aanvrager? Niet van toepassing, de aanvrager is niet aanbestedingsplichtig

Toelichting: niet van toepassing (na afstemming met RVO).

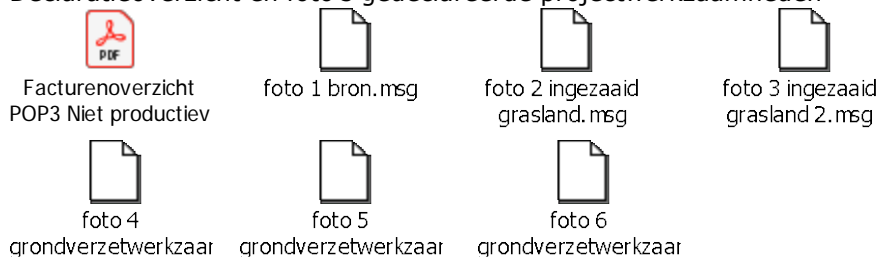
- 7 Zijn de gedeclareerde investeringen aanwezig en gebruiksklaar? Akkoord investering(en) aanwezig en gebruiksklaar

**Toelichting:**

De volgende gedeclareerde investeringen zijn middels een waarneming ter plaatse gecontroleerd:

- 1.) Bron voor beregeningsdoeleinden (volgnr. 1) door 10.1.c : foto 1
- 2.) Ingezaaid gras in percelen (volgnr. 2) door 10.1.c : foto 2 en 3
- 3.) Grondverzetwerkzaamheden (volgnrs. 7, 8 en 9) door 10.1.c : foto 4, 5 en 6.

**Declaratieoverzicht en foto's gedeclareerde projectwerkzaamheden**



Ook is een foto bijgesloten van de huidige nog onbewerkte staat van de Mierbeek (foto 7):



Grondwerkzaamheden voor natuurcompensatie zijn nu uitgevoerd. Later moet het rechterdeel van de eerste vijver nog aangeplant worden. Dat betreft latere werkzaamheden die bij volgende subsidie- deelbetalingsaanvragen eventueel gedeclareerd zullen worden.

De grondwerkzaamheden zijn uitgevoerd in het kadastrale perceel met de nummers VLO X 700.

Met betrekking tot de vraag of deze uitgevoerde grondwerkzaamheden voor natuurcompensatie de beschreven werkzaamheden onder besteknummer 010500 van de inschrijfstaat van aannemingsbedrijf 10.1.c betreffen, gaf 10.2.e van Stichting Heyerhoven de volgende schriftelijke toelichting:

*'Het besteknummer 010500 valt onder de voorbereidende kosten van 10.1.c en heeft als titel natuurcompensatie. Onder deze post zijn diverse kosten begroot opgenomen, welke bij indiening van de aanvraag RVO in november 2017 nog niet in detail bekend waren. Diverse kosten van archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek, salderingsplan en het leidende dassenplan (inclusief werkprotocol) waren bekend, maar de definitieve consequenties daarvan op dat moment nog niet.*

*Deze onderzoeken en opgestelde rapporten werden pas in 2018 en deels in 2019 definitief, mede na goedkeuring bevoegde instanties (Provincie Limburg, gemeente Venlo en grondeigenaar).*

*Door de verstoringen welke de werkzaamheden aan de herinrichting Mierbeek veroorzaken, met name voor de beschermde dassen en te rooien en kappen bomen in de zilver- en bronsgroene natuur, is met name vanuit de provincie besloten dat compensatie plaats moesten vinden buiten het bij indiening RVO toentertijd bekende projectgebied. Mede ingegeven dat Greenport reeds eigenaar van deze gronden was. Ten tijde van indiening van het projectplan was dit niet bekend, maar wel de te nemen verplichting, wat geleid heeft tot de begrootte post.'*

Met betrekking tot de vraag of deze uitgevoerde grondwerkzaamheden voor natuurcompensatie in het POP-projectgebied gelegen zijn, heeft Stichting Heyerhoven de volgende aanvullende toelichting per mail gegeven:

*'De foto's die de NVWA heeft genomen betreft het kadastrale perceel VLO X 700 alleen, slechts gedeeltelijk. Door Provincie Limburg is aangegeven dat dit perceel, welke aansluit op het provinciaal ecoduct, over de gehele lengte en aan de oostzijde 100m gemeten vanaf de weg, hiervoor als natuurcompensatie gebied moet worden aangemerkt. Zie bijlagen.*

*Bijgevoegde bijlagen zijn uitsneden uit de rapporten, welke bij uw bezoek van afgelopen vrijdag ter beschikking waren.*

*Door de afronding van de diverse rapporten in 2018 en 2019 werden de verplichtingen voor de herinrichting Mierbeek in detail duidelijk. Daardoor is er eigenlijk sprake van voortschrijdend inzicht waarbij de definitieve contouren van het projectgebied groter zijn geworden dan het in 2017 aangegeven (globale) gebied.'*

De Stichting heeft ter verduidelijking de volgende bijlage verstrekt:



uitsnedes  
rapportenRVO.pdf

Het is aan RVO te oordelen of deze informatie in een tussentijdse wijziging door Stichting Heyerhovengemeld had moeten worden, en zo ja, wat de conclusie van de beoordeling is.

8 Zijn de facturen betaald?

Akkoord, kosten betaald voor indiening van de aanvraag voor deelbetaling

Toelichting:

Gecontroleerd is of de gedeclareerde facturen zijn betaald na de ontvangst van de subsidieaanvraag (> 21/12/2017) en voordat de aanvraag voor voorschotverzoek is ingediend (< 30/01/2020). Met behulp van de originele bankafschriften en boekingen in het grootboek (grootboekrekeningen '1510 Te vorderen BTW hoog', '1600 Crediteuren', '7020 Doorbelaste inkopen hoog' en '7100 Kostprijs projecten) over 2018 en 2019 van Stichting Heyerhoven kon dit conform worden vastgesteld.

De betalingsdata van de gedeclareerde facturen (incl. BTW) was als volgt:

factuurnr	Factuurbedrag incl. BTW	leverancier	Betalingsdatum/bank
37438	10.1.c	10.1.c	31-08-2018 ABNAMRO
658			01-03-2019 RABO
2018/D021			08-12-2018 ABNAMRO
2018/D023			02-12-2018 ABNAMRO
2018/D001			20-01-2018 ABNAMRO
20190429			04-10-2019 ABNAMRO
20190430			04-10-2019 ABNAMRO
20190431			04-10-2019 ABNAMRO

Ook is nagegaan of er een onderbouwing was voor de gedeeltelijke declaratie van de factuurbedragen van Diamond Golf Architects (volgnrs. 4, 5 en 6 van de declaratie). De NVWA heeft hiervoor stukken opgevraagd, die de Stichting Heyerhoven al op eerder verzoek van RVO aan RVO had gestuurd.

Facturen van 10.1.c en onderbouwing gedeeltelijke declaratie:



Bijlage facturen  
10.1.c



antwoorden  
POP3.pdf

Op pagina 5 en 6 is de onderbouwing van de gedeeltelijke declaratie van de facturen van 10.1.c vermeld. Deze onderbouwing beoordeeld en afdoende bevonden.

Tenslotte is gecontroleerd of er sprake was van terugboekingen/creditnota's op betaalde gedeclareerde facturen.

Dit is gecontroleerd door het grootboek over 2018 en 2019 van Stichting Heyerhoven op dit punt te controleren. Uit de originele bankafschriften en de boekingen in het grootboek bleek dat er geen sprake was van terugboekingen of creditnota's op betaalde gedeclareerde facturen.

Geconstateerd werd dat de betaling van de gedeclareerde factuur 658 (10.1.c) plaats vond uit een kredietfaciliteit van de Rabobank van maximaal 10.1.c.

De andere betalingen vonden plaats van de ABN AMRO-bankrekening 10.2.e. Omdat de liquiditeit op de ABN AMRO-bankrekening soms onvoldoende bleek is er voor de betaling van de facturen van aannemingsbedrijf 10.1.c een voorfinanciering (lening) verstrekt door aannemingsbedrijf 10.1.c aan Stichting Heyerhoven ter grootte van de te betalen facturen 20190429, 20190430 en 20190431. Uit deze voorfinanciering (lening) van aannemingsbedrijf 10.1.c kon daarna Stichting Heyerhoven de gedeclareerde facturen van aannemingsbedrijf 10.1.c betalen. De betalingsmutaties d.d. 04/10/2019 zijn weergegeven in onderstaand overzicht:



blad 5 van  
ABNAMRO betalingsr

Geconcludeerd kan worden dat de facturen van aannemingsbedrijf 10.1.c betaald zijn, maar dat tegelijkertijd daarmee een openstaande schuld (lening) aan 10.1.c ontstaan is. Het is aan RVO om te oordelen of dit akkoord is.

- 9 Zijn er andere (overheids-)bijdragen die ten bate komen van het project/de investering? Akkoord, geen andere bijdragen

Toelichting:

Aan de hand van de grootboeken 2018 en 2019 is nagegaan of er andere overheidsbijdragen (subsidies) door de Stichting Heyerhoven zijn ontvangen. Na controle bleken geen andere overheidsbijdragen (subsidies). Daarnaast zijn alle mutaties op de bankrekeningen Rabobank 10.2.e en 10.2.e gedurende 2018 en 2019 doorgenomen. Daar zijn geen bijdragen die wijzen op een (andere) overheidssubsidie waargenomen.

Ook is gevraagd aan Stichting Heyerhoven of er, in verband met liquiditeitsvoorziening, een financiering via het Groenfonds (Groenfinanciering) bestond. De Stichting Heyerhoven gaf aan dat men geprobeerd heeft om op deze wijze in de (voor-)financiering te voorzien, maar dat dit geen haalbare optie bleek. Uit het de grootboeken 2018 en 2019 en uit de bankafschriften bleken geen boekingen die wezen op een groenfinanciering.

De liquiditeitsbehoefte is door de Stichting Heyerhoven opgelost door een ruime kredietfaciliteit bij de Rabobank (10.2.e) en door middel van een lening bij aannemingsbedrijf Liebrechts BV voor haar in rekening te brengen projectkosten.

- 10 Worden er inkomsten gegenereerd met het project? Akkoord, de ontvangen inkomsten zijn doorgegeven aan RVO.nl (geen inkomsten)

**Toelichting:**

Het POP-project bestaat uit de herinrichting van de huidige gekanaliseerde Mierbeek naar een meanderende beek met verbrede oevers en poelen, en door hiermee een ecologische verbinding tot stand te brengen tussen de Natura 2000 / EHS gebieden in het noorden en in het zuiden van het gebied.

De projectuitvoering bevindt zich nog in de beginfase. Naast het boren van een beregeningsbron, het inzaaien van gras, het ontwerp van de te creëren nieuwe Mierbeek, zijn er nu alleen nog maar graafwerkzaamheden door aannemingsbedrijf 10.1.c verricht voor natuurcompensatie. Hieruit volgt logischerwijs dat er geen sprake kan zijn van inkomsten, welke gegenereerd zijn uit het POP-project, aangezien het POP-project nog in de beginfase van uitvoering bevindt.

Wel kan het volgende opgemerkt worden: omdat de Stichting Heyerhoven kosten heeft (onder andere huurkosten voor de gronden van grondeigenaar Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo BV en andere reguliere uitvoeringskosten zoals advieskosten, gas/water/elektriciteit, administratie/boekhoudkosten, accountantskosten, vergunningskosten en diverse algemene kosten), heeft Stichting Heyerhoven gedurende 2017 en 2018 de gronden in onderverhuur gegeven aan 10.2.e (paardenopfokbedrijf) om zodoende enige inkomsten te genereren. De onderverhuurinkomsten zijn geen inkomsten die gegenereerd worden door de realisering van het project, maar inkomsten die gegenereerd worden in aanloop naar de realisering van het project.

- 11 Wordt voldaan aan de publicatievoorwaarden? Akkoord. Voldoet aan publicatie-eisen.

**Toelichting:**

Op vrijdag 13/03/2020 is een controle ter plaatse uitgevoerd. Daar is de informatie-affiche op het kantoor van de Stichting Heyerhoven aan de Heierkweg 5 gezien. Buiten stond het grote bouwbord. Daarvan is een foto gemaakt.



foto 8 bord.msg

- 12 Zijn er aanwijzingen van discriminatie door de subsidieontvanger? Akkoord, er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van discriminatie

**Toelichting:**

Tijdens de controle ter plaatse zijn gedurende het vraaggesprek, de beoordeling van de administratieve projectstukken en de boekhouding en tijdens het bezoeken van de projectlocatie geen aanwijzingen aangetroffen die zouden wijzen op discriminatie door de subsidieaanvrager.

- 13 Heeft RVO.nl dossier specifieke vragen gesteld? Ja, zie toelichting

**Toelichting:**

RVO heeft twee dossierspecifieke vragen gesteld. Dit betrof vragen over de onderverhuurovereenkomst en over het erfpachtcontract.

### Onderverhuurovereenkomst:

Tussen de Stichting Heyerhoven en 10.2.e (paardenopfokbedrijf) bestaat over 2018 een onderverhuurovereenkomst. Ook in het laatste deel van 2017 was er tussen beiden een onderverhuurovereenkomst. In een gesprek is de Stichting Heyerhoven gevraagd of er over 2019 ook nog een onderverhuurovereenkomst bestaat. 10.2.e gaf aan dat er over 2019 geen onderverhuurovereenkomst met 10.2.e bestond. De ondertekende onderverhuurovereenkomst over 2018 is doorgenomen. Zie de bijlagen:



onderhuurovereenko  
mst 10.2.e 2018.p



onderhuurovereenko  
mst 10.2.e bijlage



onderhuurovereenko  
mst 10.2.e bijlage

In de onderverhuurovereenkomst valt te lezen dat het gaat om de kadastrale percelen:

VLO V 229, VLO X 24, VLO X 25, VLO X 26, VLO X 28, VLO X 29, VLO X 30, VLO X 31, VLO X 32, VLO X 34, VLO X 36, VLO X 37, VLO X 112, VLO X 486, VLO X 487, VLO X 723, VLO X 1344, VLO X 10 (gedeeltelijk), VLO X 107 (gedeeltelijk), VLO X 1320.

In totaal groot 47 hectare en 71,94 are.

In artikel 1 staat onder andere:

#### ARTIKEL 1

Deze overeenkomst is aangegaan voor wat betreft het gehuurde voor 12 maanden. De huur van de percelen vallend onder het gehuurde gaat in 1 januari 2018 en eindigt voor het geheel op 31 december 2018, resp. op welke datum het gehuurde moet worden ontruimd en opgeleverd.

In artikel 5 staat:

#### ARTIKEL 5

De huurder is verplicht alle aanwijzingen met betrekking tot het juiste gebruik van het gehuurde, door of vanwege verhuurder gegeven, onmiddellijk op te volgen. Verhuurder en eigenaar hebben te allen tijde het recht het gehuurde te inspecteren, te betreden of ter plaatse onderzoek uit te laten.

In artikel 10 staat onder andere:

#### ARTIKEL 10

Verhuurder is voornemens het gehuurde te ontwikkelen tot natuur met recreatiemogelijkheden. Huurder is er mee bekend dat onderhavige onderhuurovereenkomst is aangegaan om de betreffende gronden tot het moment van realisatie van die natuur met recreatiemogelijkheden tijdelijk te beheren. Indien gedurende de huurperiode verhuurder (een gedeelte van) het gehuurde in gebruik wil nemen om te starten met de realisatie dan zal huurder hieraan zijn volledige medewerking verlenen en levert hij (dat deel van) het gehuurde vervoegd op aangeven van verhuurder. Verhuurder is voor het vervoegd opleveren van het gepachte aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd of recht op vervangende percelen. Verhuurder zal van de feitelijke ontruiming door huurder het desbetreffend deel van de huurprijs niet meer berekenen aan huurder.

In artikel 15 staat:

#### ARTIKEL 15

Na beëindiging van deze overeenkomst is de huurder verplicht het gehuurde op te leveren in onbebouwde en vrije staat tenzij verhuurder schriftelijk akkoord gaat met een afwijkende oplevering ten opzichte van de oorspronkelijke staat. Bij het aangaan van deze overeenkomst bestaat het gehuurde uit onbebouwde grond met natuurcompensatie, kruiden- en florairlijk grasland en een recent ingezaaid grasmengsel.



In artikel 16 staat:

#### ARTIKEL 16

Partijen laten de kwalificatie van onderhavige onderhuurovereenkomst in het midden. Voor zover op enig moment zou blijken dat dit gebruik gekwalificeerd wordt als een pachtovereenkomst dan wel een huurovereenkomst, dient deze overeenkomst als een pachtbeëindigingsovereenkomst dan wel een huurbeëindigingsovereenkomst te worden aangemerkt. In geval van pacht draagt in dat geval de meest gereede partij zorg voor de indiening van deze overeenkomst ter goedkeuring aan de grondkamer. De deswege verschuldigde kosten zijn voor rekening van verhuurder.

Uit de onderverhuurovereenkomst zijn diverse artikelen opgenomen om te verzekeren dat de Stichting Heyerhoven weer over (een deel van) de gronden kan beschikken op het moment van realisatie van natuur (herinrichting Mierbeek) met recreatiemogelijkheden.

#### Juridische procedure m.b.t. onderverhuur gronden:

Op het moment van de controle ter plaatse was er echter sprake van een juridische procedure tussen Stichting Heyerhoven en 10.2.e. In de kern gaat het juridische conflict over het gebruik van de gehuurde gronden na 31/12/2018. Stichting Heyerhoven heeft per 31/12/2018 schriftelijk aan 10.2.e laten weten dat laatstgenoemde vanaf 2019 niet meer over de gronden kon beschikken. Zie onderstaande bijlage:



Onderverhuur  
beëindigingsbrief aan

Uit de financiële administratie van Stichting Heyerhoven kon vastgesteld worden dat over de 12 maanden in 2018 er een huuropbrengst in het grootboek 2018 stond. In de eerste helft van 2018 was het huurbedrag € 10.1.c per kalendermaand. In de laatste deel van 2018 was er een huuropbrengst van € 10.1.c per kalendermaand, omdat sindsdien ook nog 37,58 ha natuurgrond gehuurd werd. Genoemde bedragen zijn excl. BTW. Inclusief BTW bedraagt de huursom in de tweede helft van 2018 aldus: € 10.1.c.

Een specificatie van het huurbedrag uit de tweede helft 2018 is als volgt:

Areaal (in ha)	omschrijving	Huurbedrag per ha per jaar	Huursom per maand (excl BTW)	Huursom per jaar (excl. BTW)
47,7194	Agrarische grond	10.1.c	10.1.c	10.1.c
37,5814	Natuurgrond			
	TOTAAL			

Als bijlage is de huurfactuur van september 2018 toegevoegd:



onderverhuur  
factuur sept 2018.pdf

Nadat de Stichting Heyerhoven aan 10.2.e de huur had opgezegd, heeft 10.2.e juridische stappen ondernomen met het doel de gronden ook vanaf 2019 te kunnen blijven gebruiken. 10.2.e wil de huur van de gronden in 2019 continueren en volgens een toelichting van 10.2.e van Stichting Heyerhoven heeft 10.2.e de gronden vanaf 2019 ook daadwerkelijk gebruikt voor paarden en schapen te weiden.

Het juridische conflict is als volgt te omschrijven:

10.2.e stelt zich op het standpunt dat de (huur-)overeenkomsten uit 2017 en 2018 uit hoofde waarvan 10.2.e percelen grond tegen een betaling van een vergoeding in gebruik heeft, kwalificeren als pachtovereenkomsten in de zin van artikel 311 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. 10.2.e stelt zich op het standpunt dat, omdat een goedkeuring van de overeenkomst door de grondkamer ontbreekt, deze (huur-)overeenkomsten op grond van artikel 322 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek voor onbepaalde tijd gelden zonder dat zij door één van bepaalde partijen kunnen worden opgezegd.

De Stichting Heyerhoven stelt zich daarentegen op het standpunt dat er sprake is van een kortlopende huurovereenkomst c.q. geliberaliseerde pachtovereenkomst van kortere duur met als einddatum 31/12/2018.

De juridische procedure tussen Stichting Heyerhoven en 10.2.e leidde op 15/04/2019, 01/05/2019 en op 28/08/2019 tot een zitting bij de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, Afdeling Grondzaken/Pachtkamer. Het zaaknummer van de rechtszaak is 7581698 CV EXPL 19-1264.

Op 24/12/2019 heeft de Rechtbank Limburg, locatie Roermond een uitspraak gedaan in deze rechtszaak. Het vonnis is als bijlage bijgesloten:



uitspraak  
pachtkamer 24 decen

In het vonnis bepaalt de Rechtbank Limburg, locatie Roermond het volgende:

*'Daarmee is al met al sprake van gebruik, tegen vergoeding, ter uitoefening van de landbouw, zoals in artikel 7:311, juncto 7:312 BW wordt bedoelden dus: van dwingendrechtelijke pacht.'*

maar ook:

*'Wellicht is er daartegenover wel sprake van pacht voor een kortere duur, zoals bedoeld in het door gedaagde aangehaalde artikel 7:325 lid 3 BW. In de op schrift gestelde afspraken tussen partijen is immers wellicht telkens sprake van een vaststaande datum van beëindiging van gebruik. Het oordeel op dit punt, mede ook voor wat betreft de toelaatbaarheid van zo een pacht voor kortere duur, is uitsluitend aan de Grondkamer. Te dien aanzien komt de Pachtkamer geen oordeel toe.'*

en afsluitend:

*'Aldus gaat de Pachtkamer thans nader uit – hangende inzending aan en en goedkeuring door de Grondkamer – van reguliere pacht.'*

Naar aanleiding van het vonnis van 24/12/2019 in de bodemprocedure heeft Stichting Heyerhoven hoger beroep ingesteld. Het hoger beroep heeft op 18/02/2020 plaatsgevonden bij de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem. De dagvaarding van het hoger beroep op 18/02/2020 is als bijlage hierna bijgesloten:



dagvaarding voor  
het hoger beroep.pdf

Het Gerechtshof Arnhem heeft op 17/03/2020 in hoger beroep een (eerste) arrest uitgesproken. Het Gerechtshof ziet aanleiding om een mondelinge behandeling te gelasten. Het doel is het beproeven van een minnelijke regeling, maar de zitting kan daarnaast benut worden om



inlichtingen in te winnen, de mogelijkheden van mediation te bezien en/of om bewijsvoering of rapportage door deskundigen te bespreken. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden. Het Gerechtshof beslist om, voor het hierboven omschreven doel, opnieuw zitting te houden op 12/05/2020 te Arnhem.

Het arrest van het Gerechtshof Arnhem van 17/03/2020 is als bijlage bijgesloten:



arrest van de  
pachtkamer Arnhem v

Daarnaast is er door de grondeigenaar Ontwikkelberijf Greenport BV gedurende 2019 een kort geding aangespannen tegen 10.2.e met als eis de gronden te ontruimen en deze beschikbaar te stellen. Volgens 10.2.e van Stichting Heyerhoven staat het kort geding op 25/03/2020 op de rol.

De behandeling van de onderverhuurovereenkomst door de Grondkamer (toetsing op 'reguliere pacht' of 'pacht voor kortere duur') heeft nu nog niet plaatsgevonden. 10.2.e gaf hierover de volgende informatie: *'Onze advocaat is in overleg met de Grondkamer en heeft inlichtingen ingewonnen omtrent de indiening en beoordeling. Op zeer korte termijn zal dit voorgelegd worden aan de Grondkamer'.*

Omdat 10.2.e vanaf 2019 de gronden wilde blijven gebruiken (en ook daadwerkelijk gebruikte), heeft 10.2.e op 02 januari 2019 de gebruikelijke huursom a 10.1.c overgemaakt naar de bankrekening van Stichting Heyerhoven onder vermelding van 'pacht januari 2019 voor 37,5814 hectare en 47,7194 hectare'.

Stichting Heyerhoven heeft dit bedrag op 16 januari 2019 teruggestort aan de 10.2.e onder vermelding van 'Naam: 10.2.e Paardenopfok omschrijving: retour'.

In februari 2019 heeft Mts. Frencken-Textor op 04 februari 2019 een afwijkende huursom a 10.1.c overgemaakt naar de bankrekening van Stichting Heyerhoven onder vermelding van 'pacht parc zaarder heiken februari 2019 47,7194 ha a € 10.1.c /jaar plus 37,5814 ha a 10.1.c jaar.

Stichting Heyerhoven heeft dit bedrag op 05 februari 2019 teruggestort aan de 10.2.e onder vermelding van 10.2.e omschrijving: terugboeking'.

In het verdere verloop van 2019 zijn geen bedragen tussen 10.2.e en Stichting Heyerhoven meer uitgewisseld. Uit de processtukken bleek dat 10.2.e heeft aangegeven dat men de maandelijkse bedragen reserveert om te zijner tijd alsnog te kunnen betalen. Vooralsnog is dat niet gebeurd.

Op het moment van de controle ter plaatse (13/03/2020) kon ik constateren dat er nog schapen op de gronden liepen. Volgens 10.2.e waren deze schapen van 10.2.e .

#### Erfpachtcontract:

Het erfpachtcontract tussen de grondeigenaar Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo BV en de erfpachter Stichting Heyerhoven is opgevraagd en tijdens de controle ter plaatse doorgenomen. Nagegaan is of er in het erfpachtcontract voorwaarden zijn opgenomen die van invloed kunnen zijn op het uitvoeren van het project Mierbeek en die (eventueel) ook gevolgen kunnen hebben voor het contract tussen de Stichting en het paardenopfokbedrijf.

Bij de beoordeling van het erfpachtcontract zijn door mij enkele artikelen gezien die m.b.t. de gestelde dossierspecifieke vraag relevant zijn. Dat zijn de artikelen 6 en 13. Deze artikelen zijn hier als bijlage toegevoegd.



Erfpachtcontract art  
6.pdf



Erfpachtcontract art  
13.pdf

Beide artikelen hebben betrekking op de noodzakelijke verlening van de bestemmingsplanwijziging om te kunnen komen tot de realisatie en exploitatie van het Integraal Ontwerp (de herinrichting van de Mierbeek is een onderdeel van het Integraal Ontwerp voor Parc Zaarderheiken), en de noodzakelijke verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen en aanleggen van Parc Zaarderheiken. Een vertraagde verlening van de bestemmingsplanwijziging en/of de omgevingsvergunning zou de start van het project Mierbeek kunnen vertragen. Het niet verlenen van een bestemmingsplanwijziging en/of de omgevingsvergunning zou kunnen betekenen dat het project Mierbeek niet gerealiseerd zou kunnen worden.

Tijdens de controle ter plaatse is gecontroleerd of de bestemmingsplanwijziging al onherroepelijk is. Daarvoor is navraag gedaan bij 10.2.e. Deze gaf aan dat de Gemeente Venlo de bestemmingsplanwijziging bij raadsbesluit op 29/01/2020 heeft geaccordeerd. Tegelijkertijd is ook de omgevingsvergunning door de Gemeente behandeld. Zie de bijlagen:



Vaststelling  
bestemmingsplan Zaa



Bevestiging van de  
aanvraag om een om

Belanghebbenden die zienswijzes hadden ingediend op het gewijzigde bestemmingsplan kunnen nog binnen 6 weken in beroep gaan tegen het raadsbesluit. Na de beroepstermijn wordt, indien geen beroep wordt aangetekend, de bestemmingsplanwijziging onherroepelijk.

Indien echter wel beroep wordt aangetekend, wordt dit beroep behandeld door de Raad van State. Bij het beroep bij de Raad van State kan door een belanghebbende om een voorlopige voorziening worden gevraagd. De Raad van State dient dan binnen 6 maanden een uitspraak te doen.

De Gemeente Venlo moet uiterlijk op 27/03/2020 een beslissing nemen over de omgevingsvergunning. De beslistermijn kan eventueel met een termijn van 6 weken worden verlengd.

10.2.e gaf verder hierover nog het volgende aan:

*'Hierbij bijgesloten de vaststelling door Gemeente Venlo van het bestemmingsplan. Deze bijlage geeft het raadsbesluit weer van 29 januari jl. Deze procedure is tegelijkertijd gecombineerd met de aanvraag omgevingsvergunning, zoals weergegeven in de bijgesloten bijlage.'*

en

*'op 31-1-2020 hebben we een separate omgevingsvergunning aangevraagd die sec over de herinrichting Mierbeek gaat. Deze termijn loopt eind deze week af.*

*Deze procedure hebben wij gelopen om geen tijdsvertraging op te lopen bij een mogelijk bezwaar op de bestemmingsplan procedure.*

*Deze omgevingsvergunning is door het Waterschap reeds geaccordeerd, en doordat de gemeenteraad al akkoord is met de bestemmingswijziging is het mogelijk om binnen enkele weken te starten met de werkzaamheden aan de Mierbeek.'*

Als laatste kan nog opgemerkt worden dat in artikel 6 van het erfpachtcontract wordt bepaald dat het erfpachtcontract bij notariële akte zal worden ingeschreven. De voor de vestiging van de erfpacht vereiste notariële akte kan worden verleden indien de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn. Dat is op het moment van verslaglegging (26/03/2020) nog niet het geval.

10.2.e gaf hieromtrent nog de volgende toelichting:

*'De inschrijving bij de notaris kan alleen als de bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is. Zover is het nog niet. De mogelijkheid bestaat dat een antwoord op een ingediende zienswijze voor de indiener niet naar tevredenheid is beantwoord, dan laat dat de weg open voor een bezwaar via de Hoge Raad. De Hoge Raad dient binnen 26 weken uitspraak te doen (Crisis & herstelwet). Dit betekent dat 1e week oktober de bestemming definitief is. Bij geen bezwaar is op 7 april de bestemming definitief.*  
 Noot: 10.2.e heeft geen zienswijze ingediend.'

NB: opmerking NVWA: waar hierboven de Stichting noemt 'Hoge Raad' moet dit mijn inziens zijn: 'Raad van State'.

Tenslotte: in het erfpachtcontract tussen grondeigenaar Ontwikkelbedrijf Greenport BV en erfpachter Stichting Heyerhoven, heb ik geen voorwaarden gezien die ook gevolgen kunnen hebben voor de onderverhuurovereenkomst tussen Stichting Heyerhoven en paardenopfokbedrijf 10.2.e .

14 Heeft de geïnspecteerde het verslag ondertekend? Ja

Toelichting:

Het verslag is door de gecontroleerde ondertekend voor 'aanwezigheid bij de controle ter plaatse'.



ondertekend verslag  
0003.pdf

## Opmerkingen

---

### Opmerking inspecteur

Geen.

### Opmerking geïnspecteerde

De gecontroleerde is in kennis gesteld van de controlebevindingen en gevraagd een reactie te geven op de bevindingen. Stichting Heyerhoven heeft de volgende reactie afgegeven:

*'Wij, als Stichting Heyerhoven, vertegenwoordigd door de 10.2.e en 10.2.e, gezamenlijk bevoegd, hebben goede nota genomen van het verslag. Wij komen tot de conclusie dat het verslag recht doet aan de situatie en waarheidsgetrouw is weergegeven.*

*Door de complexiteit en hoeveelheid informatie van het project 'Herinrichting Mierbeek' geen eenvoudige opgave.*

*De gedane controle vanuit het RVO, behelst enerzijds gegevens voor een gedaan 'WOB' verzoek en anderzijds een specifieke controle.*

*Graag ontvangen wij de gegevens welke zullen worden verstrekt in het kader van het 'WOB' verzoek, aangezien er informatie gedeeld is welke niet aan een dergelijk verzoek behoeft te worden afgegeven.*

*Wij danken u voor de professionele benadering en hebben vertrouwen in een spoedige afhandeling.'*

## Ondertekening

<p>Utrecht, 26-03-2020</p> <p>Dit document is geautomatiseerd opgemaakt en daarom niet ondertekend.</p> <p>Ambtenaar NVWA: 10.2.e</p>	<p>VENLO, 26-03-2020</p> <p><b>Was getekend</b></p> <p>Geïnspecteerde: Stichting Heyerhoven</p>
---	---