

Waarom staat de passage “stedenbouwkundige opzet en recht doen aan cultuur-historische en maatschappelijke waarde” niet expliciet genoemd in besluit 6 over het omgevingsplan? Deze wordt wel genoemd in de begeleidende tekst, maar niet in het besluit zelf.

Wat de gemeente betreft zullen naast het kleinschalige- en unieke karakter, ook stedenbouwkundige opzet en de cultuur-historisch en maatschappelijke waarde in het omgevingsplan worden opgenomen en worden verankerd. Het ontwerp omgevingsplan zal eind 2022/begin 2023 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. De gemeenteraad heeft hierin dus volop de mogelijkheid om te toetsen of de stedenbouwkundige opzet en cultuurhistorisch en maatschappelijke waarde voldoende zijn opgenomen in het omgevingsplan.

Wat is de methodiek om te komen tot een erfpachtcanon?

De grondwaarde wordt extern getaxeerd en wordt bepaald op basis van de bestemming, gebruik en locatie.

Krijgt de RAR de eindverantwoordelijkheid/bevoegdheid inzake de opdrachtverstrekkingen?

Teneinde te bereiken dat de Coöperatieve Verenging niet wordt aangemerkt als ‘aanbestedende dienst’ in het kader van de aanbestedingswetgeving is het van belang dat de RAR verantwoordelijk is voor de opdrachtverstrekking(en) betreffende beheer en exploitatie van het recreatieoord.

Kunt u het begrip ‘blooteigendom’ iets verduidelijken? Wat houdt dit precies in op het recreatieoord en welke gevolgen heeft dit?

Erfpacht is het recht om een stuk grond te gebruiken. Voor dit gebruiksrecht betaalt de erfpachter een (jaarlijkse) vergoeding (canon) aan de eigenaar. De grond blijft eigendom van de erfverpachter (in dit geval: de gemeente Rotterdam). Het ‘blooteigendom’ van de in erfpacht uitgegeven grond blijft dus bij de gemeente Rotterdam, zoals dat altijd gebruikelijk is bij de uitgifte in erfpacht van gemeentelijke gronden. Aangezien het hier de gebruikelijke procedure betreft bij de uitgifte in erfpacht van gronden heeft dit geen gevolgen voor de gevraagde besluiten in het raadsvoorstel en voor het recreatieoord.

Wat gebeurt er met de grond die niet direct in erfpacht wordt uitgegeven aan de recreanten? Dus de grond van de openbare ruimte, parkeerplaats, horecaplein etc. Lopen deze procedures ook al? Blijft de gemeente die, ook na de overgangsperiode, beheren?

De mogelijke uitgifte in erfpacht van de (semi-)openbare ruimte zal in samenspraak met de RAR verder worden onderzocht. De gemeente is van oordeel dat uitgifte in erfpacht aan de Recreanten Rechtspersoon van de overige delen van het terrein zoals wegen/paden, toegang, speeltuinen e.d. de eerste optie dient te vormen voor het verdere onderzoek. Op deze manier wordt namelijk een (juridisch) overzichtelijke situatie bereikt met één erfpachter die ook verantwoordelijk is voor de opdrachtverstrekking betreffende het beheer en exploitatie op het recreatieoord. Uitgangspunt is dat de gemeente ook de openbare ruimte niet meer gaat beheren/exploiteren na de overgangsperiode. Hiervoor zal met inachtneming van de resultaten van het vervolgonderzoek samen met de RAR een oplossing worden gezocht.

Na het kerstreces zijn de gesprekken tussen vertegenwoordigers van gemeente, RAR en Gebiedscommissie weer gestart. We inventariseren en prioriteren momenteel de verschillende onderwerpen die in 2022 aangepakt moeten worden en maken daarover afspraken. In dat kader zal ook gezamenlijk worden bepaald hoe en wanneer we aan de slag gaan met het onderzoek naar de mogelijke uitgifte in erfpacht van de (semi)openbare ruimte. Het onderzoek naar de mogelijke uitgifte in erfpacht van de (semi) openbare ruimte is dus nog niet gestart. Het ligt niet in de bedoeling van de gemeente om de (semi-)openbare ruimte na de overgangsperiode te blijven exploiteren. Het parkeerterrein betreft in dit kader een uitzondering. Voor het parkeerterrein van het recreatieoord geldt dat dit momenteel wordt verhuurd aan de recreanten. Deze situatie zal voorlopig worden gehandhaafd. In zoverre blijft de gemeente ook na de onderhavige uitgifte in erfpacht betrokken bij het recreatieoord.

Wat gebeurt er voorlopig met de andere (openbare) gebouwen die op het recreatieoord staan? Blijft de gemeente die beheren of hoort dat bij de opdracht voor het uiteindelijk totale beheer en exploitatie?

Uitgangspunt van het gekozen proces is dat de gemeente Rotterdam na de overgangsperiode geen opstallen beheert c.q. exploiteert op het recreatieoord Hoek van Holland. De (semi-) openbare opstallen die zich bevinden op het recreatieoord zullen dus betrokken worden bij de verdere onderzoeken en gesprekken die gevoerd worden tussen de betrokken partijen.

Op welke wijze en wanneer precies wordt het brandveiligheidsonderzoek en de gevolgen daarvan geduid?

Het brandveiligheidsonderzoek is deze week gedeeld met de leden van de commissie BWB. Door de afdeling BWT is een nadere duiding gegeven van het steekproefsgewijze onderzoek. Die duiding is nader verwoord in de begeleidende brief van de beide wethouders. Er zal vervolgonderzoek plaatsvinden teneinde een integraal beeld te verkrijgen betreffende de brandveiligheid op het Recreatieoord. In overleg met de RAR en de Gebiedscommissie zal invulling worden gegeven aan de opdrachtverstrekking

Wanneer kunnen de raad en de RAR duidelijkheid verwachten over de huidige staat van het onderhoud?

De gemeente bereidt momenteel, in nauwe samenwerking met de vertegenwoordigers van de RAR, een opdrachtverstrekking voor aan een extern- en onafhankelijk bureau om een conditiemeting op het recreatieoord te laten uitvoeren. Deze conditiemeting zal in het eerste kwartaal van 2022 worden uitgevoerd. Naar verwachting zullen de resultaten in het tweede kwartaal 2022 gereed zijn.

Op welke manier kunnen we de toekomstvisie, de kernwaarden en uitgangspunten daaruit, verder verstevigen en verankeren in het raadsvoorstel?

Ons college is van oordeel dat het huidige raadsvoorstel voldoende basis vormt voor de realisatie van de toekomstvisie, de kernwaarden en de uitgangspunten. Wij zien, mede gelet op de positieve reacties van RAR en Gebiedscommissie Hoek van Holland geen aanleiding om het betreffende raadsvoorstel te wijzigen c.q. aan te passen.

Betreffende het Didam-arrest; klopt het dat er sprake is van 'punt 2', dus dat er één partij in aanmerking komt voor de verwerving van de gronden in erfpacht, namelijk de Recreanten Rechtspersoon, en dat de gemeente dit voldoende kenbaar heeft gemaakt? Of horen hier nog andere stappen bij dan bijvoorbeeld de openbaarmaking van het raadsvoorstel?

Over de exacte uitwerking van het Didam-arrest voor wat betreft de openbaarmaking (en de manier waarop) is momenteel nog weinig bekend. De gemeente Rotterdam zal hierbij, in overleg met de juridische specialisten, kiezen voor het volledig doorlopen van een juridisch verantwoord proces teneinde te voorkomen dat er juridische risico's ontstaan.

Hoewel we niet vooruit willen lopen op de juridische adviezen in deze, gaan we ervanuit dat de gemeente Rotterdam de voorgenomen uitgifte van de gronden in erfpacht aan de recreanten rechtspersoon zal publiceren inclusief een onderbouwing op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. We verwachten in februari 2022 duidelijkheid te hebben over de juridische vormgeving van dit aspect.

Wat als de gekozen variant van de Recreanten Rechtspersoon niet haalbaar blijkt en niet tot beheer en exploitatie kan worden overgegaan? En hoe wordt deze haalbaarheid getoetst? Wat is dan plan B? En mag de gemeenteraad hier vervolgens weer over meebeslissen?

De Recreanten Rechtspersoon zal een businessplan opstellen voor het beheer en exploitatie van het recreatieoord. In dit businessplan moet aantoonbaar worden gemaakt dat de beheer en exploitatie kostendekkend en conform juridische regelgeving uitgevoerd kan worden door/in opdracht van de recreanten rechtspersoon. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente niet langer financieel bijdraagt aan het beheer en de exploitatie van het recreatieoord. Gezien de strenge eisen vanuit de Wet Markt & Overheid zijn er dan ook niet of nauwelijks mogelijkheden voor de gemeente om hierin financiële bijdragen te doen.

De haalbaarheid zal worden getoetst aan de hand van het businessplan, waarbij onder meer gekeken zal worden naar de financiële gegevens, kostendekkende exploitatie zowel nu als in de nabije toekomst, de ontwikkelingen betreffende de huurprijzen, de dekking van de benodigde investeringen et cetera.

Mocht de businesscase voor het gehele recreatieoord niet kostendekkend zijn, dan zal het recreatieoord gecompartmenteerd worden, waarbij de uitgifte in erfpacht beperkt blijft tot de grond onder en direct-behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans.

In combinatie met de aanpassing van de huurovereenkomsten en het bestemmingsplan wordt dan een juridische schil gelegd over de bestaande recreatiewoningen en stacaravans. In samenwerking met de RAR c.q. de Coöperatieve Vereniging gaat de gemeente dan op zoek naar een marktpartij die bereid is om de overige percelen in exploitatie te nemen.

Die compartimentering levert overigens de nodige juridische obstakels op. Problemen die we op dat moment moeten voorzien van juridisch-adequate oplossingen. Indien de situatie leidt tot nieuwe besluitvorming, zal dit opnieuw aan de gemeenteraad worden voorgelegd

Mocht de geschetste situatie zich onverhoopt voordoen, dan zal ons college de gemeenteraad daarvan in kennis stellen en zal de gemeenteraad in de gelegenheid worden gesteld om daarover te beslissen.