

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 30 april 2015
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 67574-2015

Onderwerp: Overeenkomst Landgoed Nederheide.

Aan de raad

Inleiding

Op 19 maart 2015 heeft de gemeenteraad het onderwerp Recreatieve ontwikkeling Landgoed Nederheide behandeld. De raad heeft toen besloten dat een addendum op de erfpachtovereenkomst zo snel als mogelijk ter goedkeuring aan de raad moet worden voorgelegd, waarbij de aangegeven kaders door de raad in de commissievergadering van 25 februari en de aanvullingen hierop gemaakt tijdens de raadsvergadering van 19 maart zijn verwerkt.

De kaders van de raad zijn vervolgens door het college beoordeeld. Hierbij is gekeken op welke wijze de kaders het beste juridisch geborgd kunnen worden. Niet alle zaken kunnen geregeld worden in een erfpachtovereenkomst. Om de juiste instrumenten in te zetten wordt voorgesteld om de juridische borging te laten plaatsvinden door:

- het bestemmingsplan (via voorschriften en met overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie en grondexploitatie overeenkomst);
- een aanvullende overeenkomst;
- landelijke wetgeving;
- erfpachtovereenkomst.

Uitwerking raadsvoorstel

Hieronder zijn de kaders van de raad genummerd weergegeven. Voorgesteld wordt om de kaders van de gemeenteraad als volgt te verankeren:

Bestemmingsplan

1. *Juridische borging dat permanente bewoning (bv. in het bestemmingsplan) kan worden voorkomen en daar tegen opgetreden kan worden.*

Voorkoming van permanente bewoning wordt geborgd in het nieuwe bestemmingsplan. Daarvoor worden planregels opgenomen. Dit zijn de standaardplanregels ter voorkoming van permanente bewoning en die voldoen aan het provinciale beleid. Recreatiepark Elsendorp kent ook deze planregels. De gemeenteraad is conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het bevoegde gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

2. *Juridische borging dat permanente bewoning (bv. in het bestemmingsplan) kan worden voorkomen en daar tegen opgetreden kan worden.*

Voor de glamping wordt de verhuur geregeld via een centrale verhuurorganisatie. Dit wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast worden afspraken vastgelegd in een overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie. Dit wordt bij elk recreatiepark verlangd.

In de erfpacht overeenkomst is overeengekomen dat de erfpachter zich houdt aan het publiekrecht op het gebied van permanente bewoning en het voorkomen van permanente bewoning. Het registreren in het nachtregister als eigenaar is een wettelijke plicht zoals vastgelegd in artikel 438 Strafrecht. De exploitant van Landgoed Nederheide is eigenaar van de glamping objecten en dient hiervoor het nachtregister bij te houden. De objecten waar de exploitant geen eigenaar van is, daarvan dient de eigenaar het nachtregister bij te houden. De overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie verlangt van de exploitant dat hij een centraal nacht register gaat inrichten, waar eigenaren gebruik van moeten maken. Door de

exploitant verplicht te stellen dat hij deze verplichting oplegt naar zijn huurders/pachters wordt de controle op het nachtregister vereenvoudigd.

3. *Dat er op de "glamping" ook voldoende plekken voor tenten en caravans zijn.*
Dit wordt geborgd in het nieuwe bestemmingsplan. In de voorschriften zal worden vastgelegd dat er minimaal 25 trekkersplaatsen op het landgoed beschikbaar zullen zijn. Dit wordt geregeld als voorwaardelijke bepaling. Tevens zal in de grondexploitatie overeenkomst hier aandacht aan worden gegeven.
4. *Een tijdsplanning waarin de realisatie van de individuele onderdelen van de toekomstvisie wordt afgesproken.*
De realisatie van de individuele onderdelen wordt gekoppeld aan de aanvullende overeenkomst en via een grondexploitatieovereenkomst behorende bij het bestemmingsplan.

In de grondexploitatieovereenkomst wordt de realisatie vastgelegd van:

- hotel;
- glamping.

In het bestemmingsplan worden voor zover mogelijk deze zaken ook als voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Aanvullende overeenkomst

5. *Een tijdsplanning waarin de realisatie van de individuele onderdelen van de toekomstvisie wordt afgesproken.*
In de aanvullende overeenkomst wordt de realisatie vastgelegd van:
 - informatiecentrum;
 - hekwerk;
6. *Juridische borging van de door de ondernemer en gemeente aangegeven wijze van entreeheffing;*
Voor de entreeheffing is een aanvullende overeenkomst opgesteld. Met de overeenkomst wordt de juridische borging van entreeheffing geregeld.
7. *Het verstrekken van de gratis abonnementen moet praktisch goed werken en georganiseerd worden;*
Dit wordt geborgd in de aanvullende overeenkomst. De werkwijze van verstrekking is vastgelegd.
8. *Het hekwerk moet zodanig worden aangepast dat de toegankelijkheid voor wandelaars op een goede manier is geborgd en goed werkt;*
Dit wordt geborgd in de aanvullende overeenkomst. De exploitant heeft aangegeven dat het hekwerk is gerealiseerd voordat de raadsvergadering heeft plaatsgevonden. Zie overeenkomst en bijgevoegde verbeelding.
9. *Juridische borging dat de ondernemer/exploitant het beheer en toezicht van strandbad en omgeving op zich neemt.*
In 2014 is in samenspraak met de exploitant een toezichtsplan opgesteld. In dit toezichtsplan is beschreven dat de exploitant het toezicht verzorgt op het strandbad en de parkeerplaatsen. Dit is in de aanvullende overeenkomst opgenomen. Dit is overigens ook al in 2009 geregeld in de erfpachtovereenkomst.
10. *Informatiecentrum:*
Dit is geborgd in de aanvullende overeenkomst.

Landelijke wetgeving

11. *Juridische borging van de registratie van recreanten in het nachtregister.*

Dit is bij artikel 438 Strafrecht geregeld (nachtregister). De eigenaar van een recreatieobject dient een nachtregister bij te houden. De exploitant is van bepaalde recreatieverblijven op zijn park geen eigenaar, maar verhuurder van de ondergrond. Voor deze individuele recreatieverblijven geldt dat er een registratieverplichting geldt voor de individuele eigenaren. Voor objecten waar de exploitant eigenaar van is, dient hij het nachtregister bij te houden.

Om niet te maken te krijgen met zeer veel individuele eigenaren, wenst de gemeente een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark als geheel. In de overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie wordt vereist dat er een centrale registratievoorziening komt waar eigenaren die nachtverblijf verschaffen het nachtverblijf registreren.

Toeristenbelasting wordt geheven conform de toeristenbelastingverordening.

Erfpachtovereenkomst

12. Pachtsom tegen het licht houden.

Artikel 6 van de erfpachtovereenkomst regelt de herziening van het erfpachtcanon. In dit artikel is bepaald dat de erfpachtcanon kan worden herzien telkens drie maanden voordat een termijn van 50 jaar is verlopen. In dit geval 50 jaar startende na 1 januari 2010. Dat is voorlopig niet aan de orde.

Daarnaast is er een mogelijkheid om de erfpachtovereenkomst te herzien indien het gebruik anders gaat worden dan bij de start van de pachtovereenkomst en hiermee de hoofddoel bestemming geheel dan wel substantieel wordt verlaten. Dan is het redelijk om de erfpachtcanon ter discussie te stellen. Dit is overigens geen eenvoudige procedure, des te meer omdat de ondernemer nu pacht voor de functie recreatie en dit in de toekomst hetzelfde blijft.

Het college zal in het kader van de bestemmingsplanwijziging onderzoek instellen naar een marktconforme erfpachtcanon wegens de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Beslispunten

Het college de opdracht te geven om de punten 1 tot en met 12 conform af te handelen.

A. In te stemmen met juridische borging in het ruimtelijke spoor van het bestemmingsplan:

1. Voorkomen permanente bewoning via de procedure bestemmingsplan artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. Verhuur glamping via centrale bedrijfsmatige exploitatie via de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie;
3. Ruimte reserveren voor realisatie van minimaal 25 trekkersplaatsen via de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en vast te leggen in de grondexploitatieovereenkomst;
4. In de grondexploitatieovereenkomst realisatie vast te leggen van:
 - hotel;
 - glamping.

B. In te stemmen met juridische borging in een aanvullende overeenkomst over:

5. a. De realisatie vast te leggen van:
 - informatiecentrum;
 - hekwerk;
6. De wijze van entreeheffing;
7. De wijze van het verstrekken van de gratis abonnementen;
8. Plaatsing van het hekwerk met als doel de toegankelijkheid voor wandelaars te waarborgen;
9. Het beheer en toezicht van strandbad en omgeving;

10. Doel, inspanning, functie en plaatsbepaling van het Informatiecentrum;

C. Landelijke wetgeving

11. Nachtregister conform landelijke wetgeving artikel 438 Strafrecht na te leven en hier voor de overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie af te sluiten.

D. Erfpacht canon

12. In het kader van de bestemmingsplanwijziging onderzoek instellen naar een marktconforme erfpachtcanon wegens de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- raadsvergadering 30 april 2015.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De raadsvergaderingen d.d. 27 juni 2013 en 1 juli 2013.
- De commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 25 februari 2015. In deze vergadering zijn de kaders genoemd die het college kan meenemen bij de verdere planvorming en de aanpassingen van de erfpachtovereenkomst danwel aanpassing in addendum en het bestemmingplan. Deze kaders zijn in deze raadsnota verwerkt.
- De raadsvergadering van 19 maart 2015.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

1. B&W besluit tot verpachting landgoed Nederheide d.d. 13 oktober 2009.
2. In de vergaderingen van 27 juni en 1 juli 2013 heeft de raad inzake het hekwerk en het heffen van entree het volgende besloten:
 - De eerder door de raad gegeven kaders van vrije toegankelijkheid en niet heffen van entreegelden vooralsnog onverkort te handhaven;
 - Bijgevolg het college van burgemeester en wethouders nadrukkelijk in overweging te geven de exploitant niet toe te staan een hekwerk te plaatsen;
 - Bijgevolg het college van burgemeester en wethouders nadrukkelijk in overweging te geven de exploitant niet toe te staan entree te heffen.
3. In het coalitieakkoord "Samen verantwoordelijk." zijn o.a. de volgende twee speerpunten opgenomen:
 - Het beste uit de inwoners, het bedrijfsleven en de maatschappelijke partners naar boven halen. Wij willen dat zij zich uitgedaagd voelen om bij te dragen aan de leefbaarheid en ontwikkeling van hun gemeente.
 - Waar mogelijk de economie versterken, waarbij we een accent leggen op recreatie en toerisme en ontwikkeling van de bedrijventerreinen.
4. Bij de vaststelling van de begroting 2015 heeft de raad bij motie besloten dat de aanpassingen van de erfpachtovereenkomst tijdig aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
5. De raadsvergadering van 19 maart 2015.

Beoogd effect

De gemeenteraad geeft het college de opdracht de aangehaalde zaken, juridisch op de juiste manier te borgen.

Argumenten

1.1 De naleving van de kaders van de gemeenteraad is geborgd.

Door de gemeenteraad zijn de bovenstaande kaders aangegeven.

Met de hierboven aangegeven wijze zijn de kaders geborgd in bestemmingsplan, erfpachtovereenkomst, landelijke wetgeving en aanvullende overeenkomst.

1.2 De aanvullende concept overeenkomst met betrekking tot de entreeheffing, plaatsing hekwerk, beheer en toezicht, gebruik informatiecentrum, is door de exploitant akkoord bevonden.

1.3 Niet alle zaken kunnen in de erfpachtovereenkomst worden geregeld, publiekrecht moet gebruikt worden.

Gemeenten hanteren zowel publiekrechtelijke bevoegdheden (bv. bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als privaatrechtelijke bevoegdheden (bv. overeenkomsten met voorwaarden omtrent gebruik van grond en opstallen) om het grondgebruik te reguleren. Voor deze regulatie heeft de gemeente in beginsel de keuzevrijheid om haar belangen zowel via het publiekrecht als via het privaatrecht te behartigen. Er geldt wel een restrictie. Wat de overheid met publiekrecht kan borgen, mag niet met privaatrecht worden gereguleerd. Deze keuzevrijheid wordt de tweewegenleer genoemd, Windmill criterium.

1.4 De procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bevat de regels met betrekking tot het voorkomen van permanent bewoning.

In het bestemmingsplan worden de juiste regels opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning.

1.5 De overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie biedt waarborgen voor het naleven van publiekrechtelijke taken

De overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie is een vertaling van de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden die tot een recreatiebedrijf behoren en hoe de gemeente en de ondernemer hierin samen optrekken. De overeenkomst is daarmee informerend van aard en geeft inzicht over de juridische publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van een recreatie bedrijf.

Kanttekeningen

1.1 Het uitgangspunt was dat het gebied gratis en openbaar toegankelijk is.

Bij de planontwikkeling was het uitgangspunt dat het gebied gratis en openbaar toegankelijk zou blijven. In de erfpachtovereenkomst is echter wel opgenomen dat de gemeente toestemming kan geven om hier van af te wijken (artikel 10) als blijkt dat dit uit oogpunt van beheersbaarheid noodzakelijk is. Uit het oogpunt van beheersbaarheid is entreeheffing in de drukke maanden dan ook een must om het recreatiegebied beheersbaar en controleerbaar te houden.

1.2 De gemeente heeft geen zeggenschap over de hoogte van de entreprijs.

De gemeente kan toestemming geven voor het heffen van entree. Het bepalen van de hoogte van de entree is vervolgens de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de exploitant. Dit betreft marktwerking.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Uitvoering

Het besluit zal schriftelijk aan de aanvrager bekend worden gemaakt en de overeenkomst wordt ter ondertekening aangeboden en verder afgehandeld door het college.


Ter inzage gelegde stukken

1. De aanvullende overeenkomst.
2. Plattegronden

Gemert, 21 april 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'P' followed by a series of smaller, cursive letters that appear to be 'ansen'. A horizontal line is drawn across the bottom of the signature.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, starting with a large, stylized capital letter 'J' followed by 'van Zomeren'. A horizontal line is drawn across the bottom of the signature.

Drs. J. van Zomeren