

Addendum Overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie maart 2013

Gemeente Gemert-Bakel

&

Wind Mee Recreatie BV

paraaf gemeente

Overeenkomst

De ondergetekenden,

1. *Gemeente Gemert-Bakel*, krachtens het bepaald in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig, vertegenwoordigd door de heer M. van Veen, burgemeester van Gemert-Bakel, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel van 19 maart 2013 tot het aangaan van deze exploitatieovereenkomst, hierna te noemen: "de gemeente";
2. Wind Mee Recreatie BV met KvK-nr: 33178921, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Royas BV, de heer [REDACTED] en Joas Vastgoed BV, de heer [REDACTED], hierna te noemen: "de ontwikkelaar",

hierna gezamenlijk te noemen: partijen;

In aanmerking nemende:

- De aanvraag omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht strekt tot het tijdelijk huisvesten voor een periode van 10 jaar van expats met eventueel bijbehorende gezin binnen de bestemming recreatie - 1 zoals is aangevraagd door de ontwikkelaar;

Komen overeen als volgt:

1) Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. bedrijfsmatige exploitatie: het via één bedrijf, stichting en/of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de logiesverblijven - permanent wisselende - recreatieve (nacht-)verblijfsmogelijkheden geboden worden, hetgeen een verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven inhoudt; Concreet betekent dit eveneens een verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven, met een tijdelijke uitzondering voor het huisvesten van expats en zijn of haar eventuele gezin;
- b. expat: een expat is een veelal een hoogopgeleide kennismedewerker die uit het buitenland komt met minimaal een in succes afgeronde HBO opleiding (of daarmee gelijk te stellen opleiding en/of kennisniveau) en daaraan gekoppeld salaris geniet, die voor een bepaalde periode werkzaam is voor een bedrijf dat is opgenomen op de lijst van de door het college toegestane (Brainport) bedrijven;
- c. permanente bewoning: het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen chalets, stacaravans en recreatiewoningen, als woonadres als beschreven in de Wet Basis Registratie Personen (Wet BRP), dan wel uit andere gegevens en bescheiden en/of de feitelijke omstandigheden blijkt van permanente bewoning;
- d. recreatieverblijf: een permanent aanwezig gebouw, waaronder mede verstaan een recreatiewoning, woonkeet, chalet of stacaravan, bestemd voor verblijfsrecreatie gedurende een gedeelte van het jaar van maximaal twee maanden aaneengesloten, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan;

paraaf ontwikkelaar

paraaf gemeente

2) De gemeente zal de benodigde/wenselijke juridisch-planologisch procedure, zijnde een aanvraag om omgevingsvergunning tijdelijk afwijkend gebruik op grond van artikel 2:12 eerste lid onder a 2 jo artikel 4 lid 11 Bijlage II Besluit omgevingsrecht voortvarend afwikkelen op voorwaarde dat:

- de exploitatie en/of intentieovereenkomst door beide partijen is ondertekend;
- de planschadeovereenkomst door beide partijen is ondertekend;
- de onderhavige overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie door beide partijen is ondertekend;

De overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

3) Het recreatiepark De Rooij Asch op de locatie Havelweg zal bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Permanente bewoning, van de recreatieverblijven behoudens de bedrijfswoning is uitdrukkelijk verboden. Daarbij is het tevens toegestaan om tijdelijk voor een periode van 10 jaar expats te huisvesten middels de vaste verhuursconstructie van een professionele verhuurorganisatie (bijv. Rotsvast) binnen de bestemming recreatie 1 voor de bedrijven:

- ASML;
- NXP;
- PHILIPS;
- DAF;
- Atos Origin;
- Capgemini;
- Bedrijven van de automotive campus;
- Bedrijven van de HI-tech campus;
- Bedrijven van Smartpark Gemert;

Met deze lijst van bedrijven in combinatie met de definitie is een gerichte doelgroep geselecteerd die voldoet aan het gemeentelijke uitgangspunt van het principebesluit.

Er geldt een verbod tot het huisvesten van andere doelgroepen op het recreatiepark. Het is uitdrukkelijk verboden om arbeidsmigranten te huisvesten.

Indien na verlening van de omgevingsvergunning de vraag ontstaat om andere bedrijven toe te voegen aan de lijst van toegestane bedrijven, dan kan de ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor deze wijziging op basis van de kruimelgevallenlijst, waarbij dezelfde condities en regels gelden. Het college is niet verplicht tot het verlenen van deze aanvraag om omgevingsvergunning.

4) Het recreatieve gebruik van het recreatiepark zal op aantoonbare wijze verzekerd worden door de aanwezigheid van centrale voorzieningen en een centrale parkeerplaats. De recreatieverblijven zullen niet eerder in gebruik worden genomen, dan dat de centrale voorzieningen zijn gerealiseerd. Met betrekking tot parkeren geldt dat de centrale parkeerplaats gereed moet zijn dan wel er voldoende parkeerplaatsen bij de individuele recreatiewoningen aanwezig zijn. De centrale voorziening omvat minimaal de functies horeca, detailhandel, receptie/ontvangst, kantoor- en vergader ruimte, verzorging, educatie, training, ontspanning en sport. De centrale voorzieningen zullen mede ten dienste staan van de expat met eventueel bijbehorend gezin. De fasegewijze ontwikkeling van het recreatiepark in acht nemend, zal de centrale voorziening overeenkomstig verder ontwikkeld worden.

paraaf ontwikkelaar

paraaf gemeente

5) Indien er sprake is van eventuele verkoop of vestiging van een of ander zakelijk recht zoals een appartementsrecht dan zal de ontwikkelaar een overeenkomst sluiten met de koper(s) van de recreatieverblijven. In de overeenkomst wordt een verbod op permanente bewoning van de recreatieverblijven opgenomen. De overeenkomst moet een kettingbeding bevatten waarmee de gemaakte afspraken uit de overeenkomst automatisch overgaan op rechtsopvolgers.

De overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de koper(s) wordt vooraf naar de gemeente gestuurd en indien nodig aangepast. De gemeente zal de overeenkomst toetsen op de volgende punten:

- a). tegengaan permanente bewoning;
- b). verhuurverplichting op de toeristische markt;
- c). tegengaan niet recreatieve activiteiten (zoals vestiging bedrijven);
- d). verhuurvoorwaarden waarbij moet worden opgenomen dat ten minste 245 dagen per jaar de recreatieverblijven in de openbare verhuur worden aangeboden en ten hoogste 120 aaneengesloten dagen per jaar voor eigen gebruik mag worden gebruikt;
- e). tijdelijke verhuur aan expats.

Indien er sprake is van verhuur of pacht geldt tevens dat er bedingen moeten worden opgenomen voor het tegengaan van permanente bewoning en het tegengaan van niet recreatieve activiteiten met uitzondering van tijdelijke huisvesting voor een periode van 10 jaar aan expats inclusief bijbehorende gezin. Daarnaast geldt dat de recreatieverblijven ten hoogste 120 aaneengesloten dagen per jaar voor eigen gebruik mogen worden gebruikt.

6) Verhuur van de recreatieverblijven zal plaatsvinden via een professionele verhuurmaatschappij op het gebied van recreatieverblijfverhuur en expatsverhuur.

7) Als onderdeel van de bedrijfsmatige exploitatie is de ontwikkelaar verplicht om een voorziening te treffen zodat er een centraal digitaal nachtregister ontstaat (artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht) van alle recreatieverblijven die in het plangebied zijn gelegen. Eigenaren van de recreatiewoningen dienen het centrale nachtregister te gebruiken. Deze informatie van de individuele eigenaren dient centraal te worden beheerd en als zodanig digitaal toe te zenden aan het college van burgemeester en wethouders en de heffingsambtenaar. Het gemeentelijke model nachtregister zal hierbij gebruikt worden (digitaal nachtregister).

8) In het nachtregister wordt in ieder geval conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht vastgelegd per recreatieverblijf: naam en woonplaats van de recreant; datum aankomst; welk identiteitsbewijs de recreant heeft overlegd.

9) De verplichting onder punt 7 dient in het parkreglement en tevens in de huurovereenkomst dan wel daarmee gelijk te stellen andere overeenkomst (bv opstalrecht) te worden geregeld.

paraaf ontwikkelaar

paraaf gemeente

10) Indien de ontwikkelaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst is hij aan de gemeente een boete van € 2.500,- verschuldigd voor elke dag dat hij na aanmaning tekortschiet in de nakoming, welke boete het recht van de gemeente onverlet laat om volledige nakoming van die verplichtingen te vorderen. Artikel 438 Strafrecht blijft onverminderd van kracht.

11) Het is de ontwikkelaar, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst en/of deze overeenkomst als geheel over te dragen aan c.q. over te doen nemen door een derde. De gemeente is gerechtigd aan een eventuele toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder de voorwaarde dat voldoende garantie verstrekt wordt voor de juiste nakoming van de verplichting van deze overeenkomst.

12) De ontwikkelaar verplicht zich deze overeenkomst integraal over te dragen aan eventuele rechtsopvolgers. Hij verplicht zich daartoe door in de overdrachtsakte nakoming van deze overeenkomst verplicht te stellen en voorts de nakoming door opvolgende eigenaren te waarborgen door opname van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting in de akte.

13) Zodra vast staat dat aanvraag om omgevingsvergunning tijdelijk voor een periode van 10 jaar afwijkend gebruik op grond van artikel 2:12 eerste lid onder a 2 Jo artikel 4 lid 11 Bijlage II Besluit omgevingsrecht nimmer in werking zal treden, heeft de ontwikkelaar te allen tijde het recht deze overeenkomst zonder verdere verplichtingen te ontbinden met dien verstande dat de door de gemeente gemaakte kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar. Indien deze overeenkomst om bovenstaande reden wordt ontbonden kan het college de omgevingsvergunning intrekken, waarna de ontwikkelaar gerechtigd is plannen te ontwikkelen op basis van de huidige bestemming. Ontwikkelaar verklaart geen rechtsmiddelen aan te wenden tegen de eventuele intrekking.

14) Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te Gemert d.d. 9 december 2019

de gemeente Gemert-Bakel

voor deze:

M. van Veen

"Wind Mee Recreatie BV"

paraaf ontwikkelaar

paraaf gemeente