

Inleiding

In de collegevergadering van 5 oktober is uitvoering verslag gedaan (door de heren Verbree en de [REDACTED]) over de aanleiding, het verloop en het resultaat van de gesprekken met van [REDACTED] e.a. over de problematiek van de kampeerontheffingen voor de [REDACTED] te Veere. Dit alles is neergelegd in bijgevoegd convenant en aanbiedingsbrief.

Argumenten

In bijgevoegd stuk zijn in het kort de argumenten genoemt, die grotendeels ook gisteren zijn genoemd en in de gesprekken aan de orde geweest zijn om te komen tot bijgevoegde concepten. Daarnaast mag ik u verwijzen.

Kanttekeningen

-

Aanpak/Uitvoering

Het is de bedoeling om na uw besluit de stukken zo snel mogelijk te laten ondertekenen en te beginnen met de uitvoering. Om weer geen verstoringen te krijgen zal hieraan consequent positief gewerkt moeten worden. Ook de raad zal moeten worden geïnformeerd. Het voorstel is dit te doen via het presidium.

Kosten, baten en dekking

Het is moeilijk te zeggen wat de kosten zullen worden. Uitgaande van het gegeven dat de schade vergoeding € 50.000 zal bedragen en nog wat andere kosten moeten worden betaald ga ik op dit moment maar even uit van € 70.000,=. Bij het tekenen van de overeenkomst moet € 25.000 worden betaald. Ik adviseer u daarmee in te stemmen.

Voorgesteld wordt om het te betalen bedrag in principe te dekken ten laste van de algemene reserve en dit op te nemen in de 3^e financiële rapportage. Indien mogelijk zal het te betalen bedrag ten laste kunnen worden gebracht van het saldo 3^e financiële rapportage, dit is pas begin december bekend.

Personele gevolgen

-

Communicatie

Omdat dit een onderhandelingsstuk is, is het een niet openbaar advies.

Wel is het van belang dat er een zeer goede communicatie is naar buiten. Het lijkt mij het beste dat Verbree samen met de afdeling communicatie hiertoe een persbericht opstelt, dat evt. nader kan worden toegelicht door Verbree.

Toelichting problematiek van ██████.

Uitgangspositie:

1. ██████ (hierna te noemen █) vindt dat hij recht heeft op 5 + 10 kampeerplaatsen. Daarbij moet niet meer aangetoond worden of er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf;
2. de bestemming van de omliggend grond zal moeten worden gewijzigd overeenkomstig een oude toezegging.
3. █ wil de inmiddels vergunde schuur bouwen. Qua financiering kan dat een probleem zijn. █ is bereid op basis van de paardenmelkerij, de paardenstal en de minicamping van 15 kampeerplaatsen een bedrijfsplan te maken om aan te tonen dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, maar ook om aan de bank te laten dat die met een gerust hart de financiering kan regelen. Dit kan ook worden gebruikt voor onderdeel 4.
4. █ wil meedoen aan de procedure tot uitbreiding van 15 tot 25 plaatsen; █ geeft aan dat hij op basis van langdurige pacht de beschikking heeft over voldoende oppervlakte en overigens ook voldoet aan alle andere eisen om te komen tot het in punt 4 genoemde. Hij kan hiervoor bewijsstukken overleggen.
5. schadeclaims.
6. gerechtelijke- en klachtenprocedures tegen (oud)bestuurders en ambtenaren .

Ad1. Omvang camping:

Op 4 april 2006 heeft het college krachtens artikel 8 lid 2 van de per 1 januari 2008 vervallen wet op de openluchtrecreatie (WOR) aan █ ontheffing verleend voor de realisering van 5 toeristische standplaatsen op de mini-camping de ██████. In dit besluit is (in tegenstelling tot de bedoeling) geen vervaldatum genoemd, zodat de ontheffing geacht moet worden tot 1 januari 2008 van kracht te zijn geweest. Op grond van artikel 6, 2^e volzin van de verordening kleinschalig kamperen 2008 zijn de exploitanten van bestaande terreinen voor kleinschalig kamperen vrijgesteld van het indienen van een nieuwe aanvraag die nodig was omdat de wet op de openluchtrecreatie verviel. Op 1 januari 2008 is hierom nog een keer gevraagd door van █. Toch is op 6 mei 2008 geweigerd van █ aan te merken als een bestaande minicamping. Op 31 oktober 2006 had het college ingestemd met het verzoek van 29 augustus 2006 om uitbreiding van de minicamping van vijf naar vijftien standplaatsen onder voorwaarde dat de landbouwschuur wordt gerealiseerd en er paardenhouderij-activiteiten worden uitgevoerd (er moet i.c. sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf) .

Bij een **nieuwe** vestiging wordt blijkens de stukken de eis gesteld dat aangetoond dient te zijn dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf. Een toetsingskader voor een **uitbreidings**verzoek zoals in feite hier aan de orde ontbreekt. De eis voor nieuwvestiging is toegepast!! Dit had anders geïnterpreteerd dan wel toegepast kunnen worden. De bezwaarschriftencommissie komt in haar advies van 10 september 2009 tot dezelfde conclusie, doch het college is daarin niet meegegaan. De voorzieningenrechter heeft op 13 augustus 2009 bepaald dat nu er in het besluit van 29 augustus 2006 geen termijn is genoemd dit een onderdeel had moeten zijn van de daarover vergunde situatie. Op 26 mei 2010 heeft de ABRS (afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) dan ook uitgesproken dat de camping beschikt over een onvoorwaardelijke vergunning voor 5 eenheden en een voorwaardelijke vergunning (paardenfokkerij en landbouwschuur) voor 10 extra eenheden.

Er is tot nu toe geen uitspraak gedaan over de vraag of deze voorwaarden mogen worden verbonden aan de uitbreidingsvergunning, doch gelet op het vorenstaande dat er bij uitbreiding niet is bepaald dat de eisen van een nieuwe vestiging moeten worden gehanteerd, kan het standpunt worden ingenomen dat deze voorwaarden niet verbonden hadden mogen worden aan de vergunning tot uitbreiding van 5 tot 15 eenheden.

In het door Ged.Staten op 30 november 1999 goedgekeurde bestemmingsplan buitengebied is overigens bepaald dat agrarische gronden ook gebruikt mogen worden voor kleinschalig kamperen waarbij er sprake moet zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Op 4 april 2006 heeft de gemeente een vergunning voor 5 verleend, zodat de gemeente ervan uitgegaan is dat er toen sprake was van een reëel agrarisch bedrijf. Dat geldt in relatie tot het voorgaande dan ook voor de 15 eenheden.

Ad.2 planologische bestemming bedrijf

■ heeft aan Kraaienestweg 1 twee percelen grond in eigendom, nl. VRE N. 2629 met een oppervlakte van 00.37.60 ha en VRE N. 3179 met een oppervlakte van 00.91.05 ha. In het bestemmingsplan buitengebied is een bouwblok opgenomen met de bestemming Aln6(th). Daarnaast hebben twee ander stukjes grond de bestemming Aln. De rest van de eigendommen van ■ vallen onder de bestemming Nw/Rd.(waternatuur/dagrecreatieve voorzieningen). Het perceel van Staatsbosbeheer naast het terrein van ■ heeft de bestemming Nb (bos) en V. (verkeersdoeleinden – daar ligt een parkeerterrein).

In 2003 is deze problematiek aan de orde geweest. Dit in het kader van een aanvraag voor de schuur en het feit dat de grond, die op dat moment geen eigendom was van ■, in het kader van de ruilverkaveling zou worden toegewezen aan ■. Op dat moment had de desbetreffende grond de bestemming Nw/Rd. In de brief van 9 juli 2003 no. 2003/00-0235/10/01/03k.6828 is namens uw college aan ■ medegedeeld dat in het kader van de 3^e herziening van het bestemmingsplan buitengebied de bestemming "Natuurgebied" gewijzigd wordt in "Agrarische doeleinden". Los van het feit dat in de brief andere aanduidingen zijn gehanteerd dan in het bestemmingsplan (wat weer aanleiding kan zijn tot interpretatieverschillen), impliceert dat m.i. dat de bestemming Rd blijft staan. ■ doet daarop ook een beroep. Hij is wel bereid deze bestemming in te leveren als de gemeente bereid is de kosten voor de verplaatsing destijds van het parkeerterrein over te nemen. Hij schat die kosten op ca. € 16.000,=. Dat is wat ons betreft niet aan de orde.

De oplossing is m.i. om de grond van sectie 3179 te bestemmen als Aln/Rd en sectie 2629 incl. de ongelijkbenige driehoek van no. 3179 te bestemmen als Aln. Het bouwblok heeft dan de bestemming Aln6(th).

Het bouwblok moet zodanig worden gekozen dat de toekomstige schuur en de bebouwing er binnen valt. Voor een evt. toekomstige uitbreiding van de camping van 15 naar 25 eenheden is onder meer van belang dat er direct aansluitend aan het bouwblok minstens 1 ha grond beschikbaar is. De grond van sectie N 278, groot 00.68.10 ha die direct aansluit op sectie N 2629 en dus ook op het bouwblok kan m.i. op grond van de regelgeving meegenomen worden bij de bepaling van voldoende 1 ha. Een niet op schaal getekende suggestietekening is bijgevoegd.

De bedoeling is om de planologische maatregelen op te nemen in lopende planologische procedures. Volgens [REDACTED] is dat een wettelijke mogelijkheid. Intern wordt hieraan getwijfeld. In de overeenkomst is met beide mogelijkheden rekening gehouden. Dit zal intern nog verder met

Ad.3 Bouw schuur

[REDACTED] wil de inmiddels vergunde schuur bouwen. Qua financiering kan dat een probleem zijn. Betrokkene heeft aangegeven de schuur erg graag te willen bouwen. In het advies van de agrarische commissie van 27 oktober 2003 is aangegeven dat de bouw van de schuur belangrijk is om een basis te hebben voor een reëel agrarisch bedrijf. Betrokkene heeft echter aan de Bieweg een schuur, zodat in de rapportage over een reëel agrarisch bedrijf dit gegeven moet worden meegenomen. Om die reden wordt de schuur niet in de overeenkomst meegenomen. In de geplande schuur zijn daarnaast ook de sanitaire voorzieningen opgenomen ten behoeve van de campinggasten. Op dit moment wordt dit opgevangen door tijdelijke toiletunits.

Reëel agrarisch bedrijf

[REDACTED] is bereid op basis van de paardenmelkerij, de paardenstal en de minicamping van 15 kampeerplaatsen een bedrijfsplan te maken om aan te tonen dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, maar ook om aan de bank te laten dat die met een gerust hart de financiering kan regelen. Dit plan wordt nu gemaakt door een accountant. Van [REDACTED] is optimistisch dat dit plan een positief eindresultaat zal kennen. Voor zover bij deze handelingen andere rechtspersonen betrokken zijn dan de exploitant van de camping wordt via privaatrechtelijke overeenkomsten de verhoudingen met deze geregeld.

Ad. 4 uitbreiding van 15 naar 25 plaatsen

[REDACTED] wil meedoen aan de procedure tot uitbreiding van 15 tot 25 plaatsen. Van belang daarbij is dat:

- er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf;
- 5 ha. Agrarische grond beschikbaar is;
- de bedrijfswoning direct moet aansluiten bij het kampeerterrein;
- er minimaal 1 ha grond moet zijn die direct aansluit op het bouwblok.

Uit punt 2 en 5 van deze notitie blijkt dat m.i. voldaan is aan het verwoorde bij gedachtestrepen 2 en 4. Ook de bedrijfswoning is geen probleem. Of er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf zal verder moeten worden onderzocht. Het is gebruikelijk voor de beoordeling hiervan de Agrarische Advies Commissie in te schakelen. In dit geval zijn er al eerder twee adviezen uitgebracht nl. in 2003 en 2006. Beiden blinken niet uit in duidelijkheid. Ook is me verteld dat de adviezen voor de rechtbank ook regelmatig vaag en onduidelijk waren. Van [REDACTED] heeft nog al wat bedenkingen tegen de Agrarische Adviescommissie. Binnenkort hebben Verbree en ondergetekende een gesprek met de AAZ.

Beschikbare oppervlakte

[REDACTED] geeft aan dat hij op basis van langdurige pacht, dan wel een langdurig gebruiksrecht de beschikking heeft over voldoende oppervlakte en overigens ook voldoet aan alle andere eisen om te voldoen aan de omschrijving "reëel agrarisch bedrijf". In de vergadering van 6 september heeft van [REDACTED] hiervoor bewijsstukken overlegd. Daaruit blijkt dat naast eigendommen van grond (01.31.40 ha) er sprake is van geliberaliseerde pacht met een particulier persoon (03.87.00 ha) die na een periode van 6 jaar afloopt in 2014 en meerjarige gebruiksovereenkomsten met het Waterschap (02.68.39 ha) die in