

Plan van aanpak kavels camping en recreatieoord Hoek van Holland

Uitgangspunten voor het wel of niet legaliseren van niet tot de bestaande huurovereenkomst behorend grondgebruik door de recreanten.

Vastgesteld door Directeur Sport & Cultuur van de gemeente Rotterdam dd. 16 oktober 2014. De gemeente Rotterdam is eigenaar van het recreatieoord en de camping Hoek van Holland aan de Wierstraat 100 te Hoek van Holland.

De directeur S&C beheert het recreatieoord en de camping Hoek van Holland in opdracht van en namens het college van B en W van de gemeente Rotterdam. De gemeente Rotterdam, directie S&C heeft aan de recreanten op het recreatieoord en de camping percelen grond verhuurd.

De directeur S&C heeft begin 2014 metingen laten uitvoeren naar de kavels op de camping en het recreatieoord Hoek van Holland. Daarbij is de werkelijke zichtbare situatie, zoals deze buiten is aangetroffen, vastgelegd. De vergelijking tussen de administratieve gegevens van de mondelinge/schriftelijke huurovereenkomsten (die gebruikt worden voor de jaarfacturen) en de meetresultaten (werkelijke zichtbare situatie) laat een groot aantal afwijkingen in kaveloppervlakte zien. De redenen hiervoor zijn divers. Directeur S&C stelt vast dat deze situatie onwenselijk is. De stelregel bij het beheer is dat de oppervlakte van de kavel, die de recreant in gebruik heeft, overeenkomt met de huurovereenkomst en dat hier vervolgens voor betaald wordt. Bij de toepassing van deze stelregel heeft het de voorkeur van S&C, dat zigzagranden of de uitgifte van losse kaveldelen worden voorkomen.

Directeur S&C stelt daarom de volgende uitgangspunten vast:

Artikel 1: definities

1. Een kaveluitbreiding is het in gebruik hebben door een huurder/recreant van een stuk grond op de camping of het recreatieoord, zonder dat dit volledig / correct administratief verwerkt is en de kosten van de extra vierkante meters niet verwerkt zijn in de huurovereenkomst en de daarop gebaseerde jaarfactuur. De huurder/recreant betaalt er dus niet voor.
2. Een kavelverkleining is het in gebruik hebben door een huurder/recreant van een kavel waarvan de werkelijk gemeten oppervlakte kleiner is dan de geregistreerde oppervlakte conform de huurovereenkomst en de daarop gebaseerde jaarfactuur, voor zover de totale oppervlakte niet lager uitkomt dan de ondergrens van 80 m² op het terrein met de huisjes en 100 m² op de camping.
3. Oorspronkelijke kavel of kaveloppervlakte: de kavel zonder kaveluitbreiding of verkleining.

4. Onder legalisering wordt verstaan het alsnog verwerken in de huurovereenkomst van een uitbreiding van een kaveluitbreiding of kavelverkleining onder het gelijktijdig verwerken daarvan in de jaarfactuur.
5. Een voorziening van algemeen nut is een voorziening die van belang is voor het beheer en onderhoud van de camping en het recreatieoord, zoals lantaarnpalen, elektriciteitskasten, putten, riolering en opstallen van de gemeente Rotterdam.
6. Een herverdeelde kavel is:
 - a. een kavel, die met schriftelijke toestemming van de beheerder is verdeeld tussen aangrenzende kavels, zonder dat deze kaveluitbreiding verwerkt is in de huurovereenkomst en de daarop gebaseerde jaarfactuur;
 - b. een kavel, die met schriftelijke toestemming van de beheerder is uitgebreid met een naastgelegen stuk grond, zonder dat deze kaveluitbreiding verwerkt is in de huurovereenkomst en de daarop gebaseerde jaarfactuur.
7. De jaarfactuur is de factuur waarmee de gemeente (S&C) jaarlijks, op basis van de mondelinge of schriftelijke huurovereenkomst, het gebruik van de gehuurde gemeentegrond (kavel) in rekening brengt bij de huurder/recreant.
8. Tot het openbaar gebied van de camping en het recreatieoord behoort dat deel van de grond, dat niet bedoeld is voor verhuur aan recreanten.
9. Een straat is een voor algemeen gebruik beschikbare weg op het openbare gebied van de camping of het recreatieoord. Doorgaans is de straat voorzien van een naam. De smalle paden tussen aangrenzende kavels, voor zover die geen functie hebben als algemene verbindingroute, behoren dus niet tot de categorie straat.
10. Ondergrens kaveloppervlakte. De ondergrens van de kaveloppervlakte op het terrein met de huisjes is 80 m². De ondergrens van de kaveloppervlakte op de camping is 100 m². Deze ondergrens wordt gebruikt voor de berekening van de huurprijs van de gehuurde kavel. In de berekening van het huurtarief is hiervoor een vast bedrag verwerkt, ook als de gehuurde kavel in werkelijkheid kleiner is dan 80 m² respectievelijk 100 m².
11. Beheerder: het organisatieonderdeel van de gemeente Rotterdam, dat is belast met het dagelijks beheer van de camping en het recreatieoord Hoek van Holland. Momenteel directeur S&C.

Artikel 2: geen legalisering

Legalisering van kaveluitbreidingen vindt **niet** plaats indien:

1. zich in en op de grond voorzieningen bevinden van algemeen nut;
2. deze kaveluitbreiding:
 - a. de toegang van de beheerder tot voorzieningen van algemeen nut belemmert,

- b. het openbare gebied versnipperd, waardoor mogelijk restgroen gebieden ontstaan die moeilijk of niet te onderhouden zijn;
3. deze kaveluitbreiding:
 - c. een strook van 1,5 meter breed vanaf een terreinafscheiding van het recreatieoord overschrijdt;
 - d. een strook van 1,5 meter vanaf een watergang of een aan de watergang liggend talud overschrijdt;
 4. deze kaveluitbreiding onmiskenbaar behoort tot de algemene groenvoorziening van de camping en het recreatieoord of onderdeel uitmaakt of zou moeten uitmaken van een groenvoorziening met (ecologische) natuurwaarde;
 5. deze kaveluitbreiding afbreuk doet aan de kwaliteit van de niet aan recreanten verhuurde grond op de camping of het recreatieoord, bijvoorbeeld omdat de kaveluitbreiding de aaneengesloten lijn van de erfafscheidingen doorbreekt, waardoor een zaagtandeffect of versnipperd straatbeeld ontstaat;
 6. deze kaveluitbreiding deel uitmaakt van een straat;
 7. deze kaveluitbreiding een groenstrook schendt;
 8. deze kaveluitbreiding:
 - a. de kadastrale grens van de camping of het recreatieoord overschrijdt;
 - b. de beschermingszone van de duinen schendt;
 - c. strijdig is met de regels van brandveiligheid;
 - d. strijdig is met andere wet- en regelgeving.

Artikel 3: legalisering kaveluitbreiding

Legalisering van de kaveluitbreiding kan plaatsvinden in de volgende omstandigheden:

1. indien deze niet in strijd is met de bepalingen in artikel 2 en
 - a. de kaveluitbreiding een maatafwijking van 5% of minder heeft ten opzichte van de oorspronkelijke kavel;
 - of
 - b. het een herverdeelde kavel betreft;
2. indien, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 2, lid 2, de beheerder voorzien van het benodigde onderhoudsmateriaal blijvend geschikte toegang krijgt tot de voorziening van algemeen nut of het openbaar gebied; de geschiktheid van die toegang is ter beoordeling van de beheerder;
3. indien, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 2, lid 3, ten behoeve van het onderhoud van de terreinafscheidingen of watergangen of aan de watergangen grenzende taluds:
 - a. de huurder/recreant de strook grond vanaf de terreinafscheiding of vanaf de watergang of vanaf de talud over een breedte van 1,5 meter vrijhoudt van terreininrichting, zoals steigers, meerpalen, uitkragende vlonders, terrassen, bloembakken, hekwerken, tuinmeubilair, schuren en of andere opstallen;
 - én

- b. de beheerder voorzien van het benodigde onderhoudsmateriaal blijvend geschikte toegang krijgt tot de in het vorige lid genoemde strook van 1,5 meter; de geschiktheid van die toegang is ter beoordeling van de beheerder.

Artikel 4: voorwaarden legalisering

Voor legalisering van kaveluitbreidingen, die voldoen aan artikel 3, gelden de volgende voorwaarden:

1. een kaveluitbreiding, die een maatafwijking heeft van 5% of minder ten opzichte van de oorspronkelijke kaveloppervlakte wordt beschouwd als een ondergeschikte afwijking, die niet leidt tot een aanpassing van de huurovereenkomst en de daarop gebaseerde jaarfactuur;
2. bij overige kaveluitbreidingen wordt de huurovereenkomst en de daarop gebaseerde jaarfactuur aangepast aan het werkelijke aantal vierkante meters conform het geldende tarief voor m2 boven de minimum kaveloppervlakte.

Artikel 5: kavelverkleining

Bij een kavelverkleining wordt de huurovereenkomst en de daarop gebaseerde jaarfactuur aangepast aan het werkelijke aantal vierkante meters, met dien verstande dat bij kavels op het terrein met de recreatiehuisjes met een totale oppervlakte kleiner dan 80 m2 het vaste tarief voor een kavel van 80 m2 in rekening wordt gebracht en bij kavels op de camping met een totale oppervlakte kleiner dan 100 m2 het vaste tarief voor een kavel van 100 m2 in rekening wordt gebracht .


Artikel 6: aanpassing huurprijs

Een aanpassing van de huurprijs als bedoeld in artikel 4 tweede lid en artikel 5 zal worden doorgevoerd per 1 januari 2015 en geformaliseerd worden in de huurovereenkomst. Voor de huurperiode voorafgaand aan deze datum zal de gemeente Rotterdam geen extra huurprijs in rekening brengen bij huurders/recreanten, en anderzijds kunnen huurders/recreanten tegenover de gemeente Rotterdam geen aanspraak maken op enige (schade)vergoeding of verrekening.

Artikel 7: indien niet gelegaliseerd wordt

Indien de hoofdhuurder/recreant geen gebruik wil maken van een aanbod van de gemeente Rotterdam tot legalisering van de kaveluitbreiding, dan moet de recreant uiterlijk één jaar na een schriftelijke mededeling daartoe van de gemeente het illegale grondgebruik ongedaan maken, en het illegaal in gebruik genomen stuk grond ontruimen en schoon en leeg opleveren aan de gemeente.

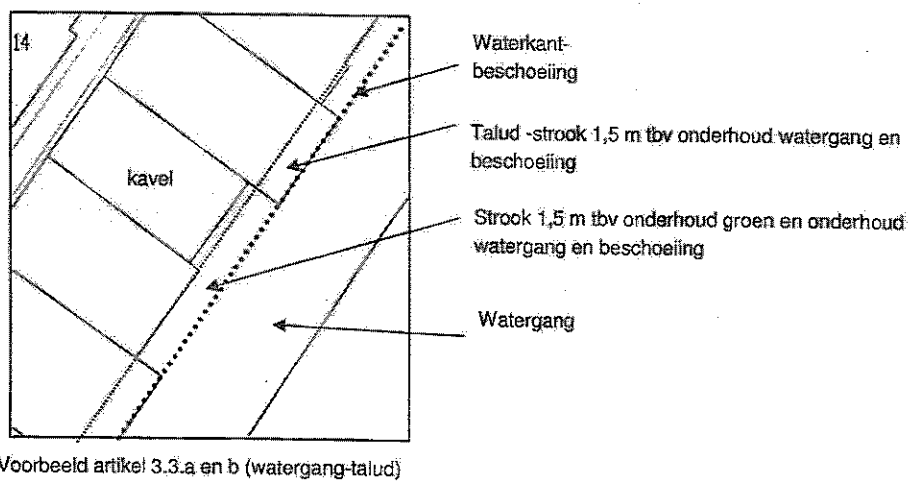
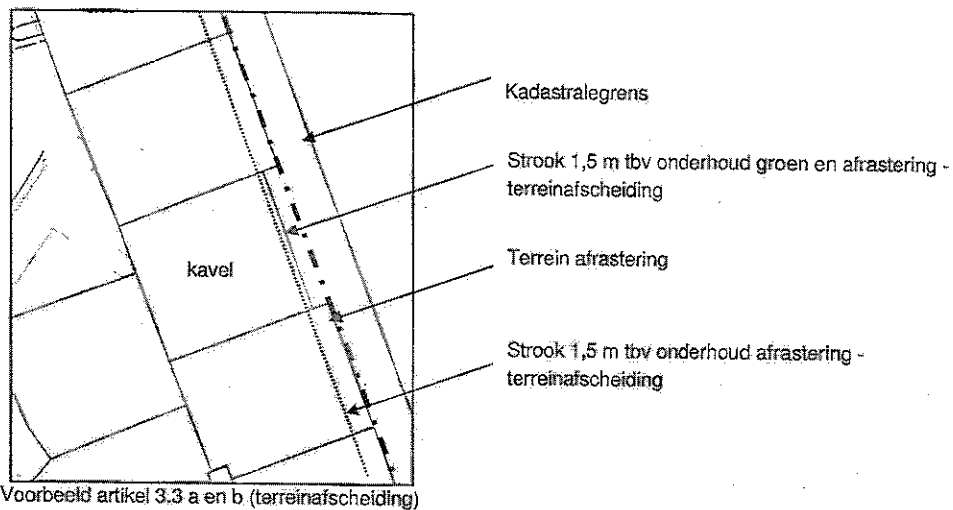
Aldus vastgesteld door de directeur Sport en Cultuur, dd. 16 oktober 2014.

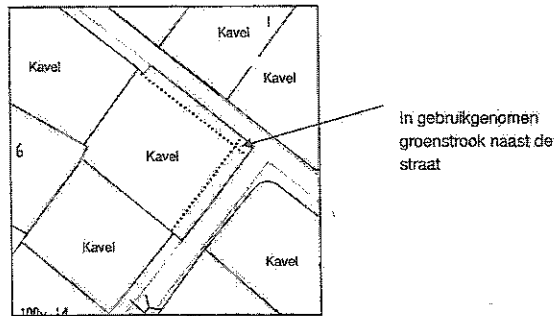


P.J.S. van Veen
directeur

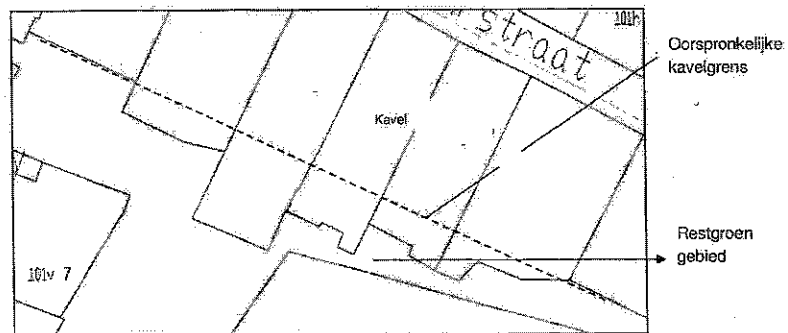
Bijlage 1.

Hierbij een 5 tal praktijk voorbeelden van specifieke kavel uitbreidingen.

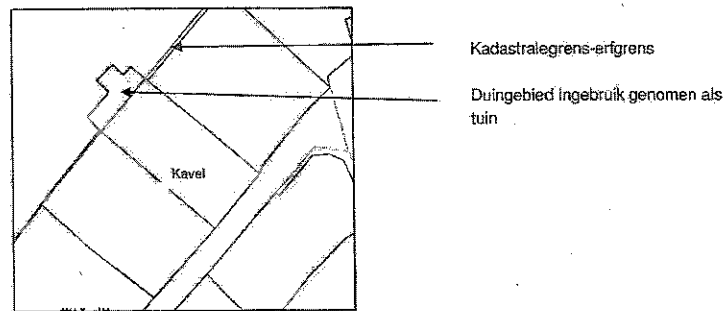




Voorbeeld artikel 2.6. (groenstrook naast de straat)



Voorbeeld artikel 2.2: versnippering en restgroen.



Voorbeeld artikel 2.4. (groenvoorziening met natuurwaarde)