

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot overdracht van het Schaartven en gronden ten noorden van de Holthesedijk aan Leisurelands.

Nummer:

.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 14 april 2015

Aanleiding

De exploitatieovereenkomst met de huidige exploitant van het Schaartven loopt op 1 april 2016 af. Het college heeft besloten deze niet te verlengen en op zoek te gaan naar een (markt)partij die invulling kan geven aan de ambitie om te komen tot een duurzame ontwikkeling van het Schaartven en omgeving.

Daarvoor is na een selectietraject en besluitvorming door het college, een koopovereenkomst opgesteld met RGV. Vanaf 4 maart heeft RGV haar naam gewijzigd in Leisurelands. Leisurelands is een organisatie die, samen met overheid en bedrijven, zich bezighoudt met het beheren en exploiteren van (dag)recreatieve voorzieningen voor een breed publiek in Gelderland en Noord-Limburg. De afkorting RGV betekende tot 2002 "Recreatiegemeenschap Groot Veluwe", maar sedert deze organisatie fuseerde met het recreatieschap Nijmegen en Omstreken, was de naam RGV en per 4 maart 2015 is deze gewijzigd in Leisurelands. Totaal heeft Leisurelands 20 recreatiegebieden in eigendom en exploitatie.

Leisurelands wil via een geleidelijke weg het gebied ontwikkelen. Daarbij is het uitgangspunt dat de toegang tot de recreatieplas gratis blijft. Leisurelands neemt de totale exploitatie op zich en heeft tot doel om te komen tot een duurzame ontwikkeling van het Schaartven en het gebied tot aan de A73.

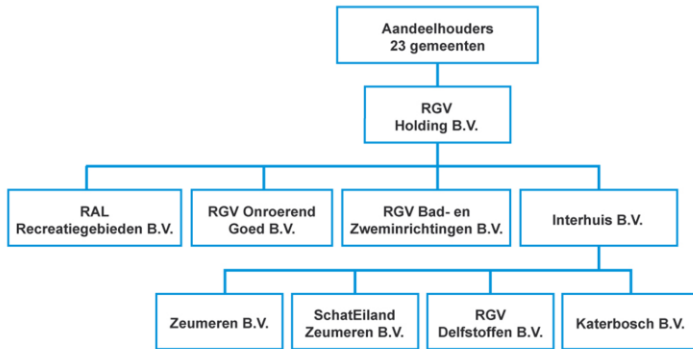
Onder het motto 'Duurzaam Recreëren' wil Leisurelands een actieve bijdrage leveren aan het verbeteren en verduurzamen van de leefomgeving en de optimalisatie van haar maatschappelijk rendement als organisatie. Duurzaam Recreëren steunt bij Leisurelands op vijf pijlers:

1. Het borgen van een groene, gezonde omgeving
2. Veiligheid en 'crowd management'
3. Verhogen van maatschappelijk rendement
4. Energieneutraal opereren, energie genereren
5. Kennis delen en uitbouwen

Leisurelands werkt bij al haar activiteiten aan een optimaal evenwicht tussen de 3 P's:

- People: het gastvrij en veilig ontvangen van bezoekers
- Planet: passend voor wat betreft het landschap en de leefomgeving
- Profit: duurzame winstgevendheid, gericht op de lange termijn

Uitgangspunt van de koopovereenkomst met Leisurelands is dat de gemeente de getaxeerde gronden overdraagt aan Leisurelands. De gemeente krijgt hiervoor aandelen in Leisurelands met dezelfde waarde terug.



Juridische structuur Leisurelands, presentatie 10 juli 2014 aan gemeenteraad bij bezoek recreatiegebied Zeumeren.

Nadere toelichting

Na het afhaken van de initiatiefnemer voor realisatie van een thermaalbad bij het Schaartven, heeft uw raad toch besloten tot vaststelling van het Bestemmingsplan Schaartven. Hiermee zijn de ontwikkelmogelijkheden vergroot en is middels een advertentie in de Telegraaf en contactformulier op de gemeentelijke website, een procedure opgestart om gegadigden voor ontwikkeling van het Schaartven te vinden.

Middels een vertrouwelijke memo van 11 maart 2014 (R-MRM/2014/1027) heeft het college uw raad geïnformeerd dat er zich 8 kandidaten hebben gemeld en is aangegeven dat RGV nu Leisurelands, een interessante kandidaat is. Op 10 juli 2014 heeft uw raad een bezoek gebracht aan het recreatie gebied Zeumeren, onderdeel van het concern.

Met Leisurelands is een concept koopovereenkomst opgesteld voor de overdracht van de gronden van de gemeente naar Leisurelands. Het betreft zowel gronden van het Schaartven als ook gemeentelijke gronden aan de noordzijde van de Holthesedijk en ter hoogte van Schaartven de Holthesedijk zelf. Aan de noordzijde van de Holthesedijk liggen ook particuliere percelen. Hierover is de afspraak gemaakt dat Leisurelands deze gronden gaat verwerven. Daarnaast heeft Leisurelands aangegeven met een visie te komen van het gebied Schaartven en omgeving, en op basis van deze visie de nodige stappen te zetten voor de uitvoering. Het college heeft aangegeven actief mee te werken om deze stappen planologisch te verankeren.



Over te dragen gemeentelijke gronden aan Leisurelands.

De aan Leisurelands over te dragen gemeentelijke gronden zijn:

- Q204 (ged), Schaartven
- Q205, Schaartven
- Q364 (ged), natuurterrein incl. milieustraat
- Q72, pad Holthesedijk
- P122, weg Holthesedijk
- P123, natuurterrein
- P171, landbouwgrond

In de overeenkomst zijn een aantal punten beschreven wie, wat, wanneer uiterlijk heeft uitgevoerd of is nagekomen. Zowel de gemeente Boxmeer alsook Leisurelands streven naar een duurzame ontwikkeling.

Leisurelands

- Gratis toegang tot het Schaartven.
- Leisurelands koopt de gronden van de gemeente en de gemeente krijgt tegen dezelfde waarde aandelen terug van Leisurelands.
- Leisurelands koopt om te komen tot een duurzame ontwikkeling, gronden van derden vóór 1 januari 2020.
- Om te komen tot een duurzame ontwikkeling stelt Leisurelands een gebiedsvisie op.
- Indien er na 10 jaar geen relevante ontwikkeling zijn, worden de ingebrachte gronden terug geleverd aan de gemeente.
- Daarnaast heeft Leisurelands een duidelijke visie omtrent veiligheid en openbare orde.
- College zal zich inspannen om de buitendienstmedewerkers van Leisurelands te benoemen tot toezichthouder op grond van de APV, op de eigendommen van Leisurelands, hetgeen onverlet laat dat de aansturing van de betreffende medewerkers bij Leisurelands rust.
- Ontwikkelingskosten inclusief kabels en leidingen is voor rekening van Leisurelands.

De gemeente Boxmeer

De gemeente draagt de gronden over aan Leisurelands. Bij een aantal gronden zit een aandachtspunt, deze willen we hieronder nader toelichten.

- Bij de overdracht van de gronden zit ook de milieustraat. Een milieustraat grenzend aan een recreatieterrein met ontwikkeling leidt tot belemmering van de recreatieve doelstellingen. Bij een eerdere poging (Thermaalbad) is dit ook aan de orde geweest. Dit betekent dat de gemeente Boxmeer op zoek dient te gaan naar andere locatie voor de milieustraat, realisatie voor 1 januari 2020. Tevens dient de grond geschikt opgeleverd te worden voor toekomstig gebruik ten behoeve van dag- en verblijfrecreatie. Anders gezegd de gemeente krijgt kosten voor grondonderzoek, mogelijk afgraven van de grond en het verplaatsen van de milieustraat. Er zijn een aantal opties in beeld als mogelijke locatie van de mini milieustraat. Dat is enerzijds in Vierlingsbeek naast of achter de brandweerkazerne en in Overloon op het bedrijventerrein De Oude Molen. De hiervoor benodigde gronden zijn reeds eigendom van de gemeente Boxmeer. Een andere optie is te onderzoeken of samenwerking met de gemeente Venray haalbaar is.
- Aankoop van percelen P168 (16.075 m²) en P169 (14.104 m²) wordt uitgevoerd door Leisurelands middels inzet van ruilgronden welke de gemeente levert. Omdat het hier twee cruciale percelen betreft voor de ontwikkelingen van het totale gebied heeft Leisurelands in de onderhandelingen aangedrongen dat de gemeente deze percelen gaat verwerven. Omdat Leisurelands al bezig is om de andere percelen in het gebied die geen eigendom zijn van de gemeente te verwerven, is afgesproken dat Leisurelands de verwerving van beide percelen ook op zich zal nemen. Insteek is dat dit gaat plaatsvinden middels grondruil tegen taxatiewaarde, waarvoor de gemeente de ruilgronden gaat leveren. Nadat deze ruil heeft plaatsgevonden maakt de waarde hiervan onderdeel uit van de aandelen die de gemeente gaat krijgen van Leisurelands.
- Verplaatsen van de scouting en het uitvoeren cq opschonen van de grond als gevolg van kampvuren. Voor zover we in de archieven hebben kunnen nagaan is er geen

overeenkomst met de scouting gemaakt. Er is wel een verslag gemaakt door de toenmalige wethouder en Burgemeester van Vierlingsbeek. Uit het verslag is op te maken dat er een gedoogbeleid is omtrent verhuur door de scouting aan derden. Dit neemt niet weg dat na ruim 50 jaar de scouting deze plek heeft gebruikt of heeft verhuurd aan andere scoutings. Verplaatsing dient gerealiseerd te zijn voor 1 januari 2020.

- De Wet Onroerend Zaakbelasting (WOZ) kent een aantal regels. Het Schaartven valt met enkele onderdelen binnen deze wet. Duidelijk is waardebeoordeling van bebouwing maar minder duidelijk is of het water en het strand als gevolg van exploitatie onder de WOZ vallen. Er bestaat jurisprudentie hoe hiermee omgegaan. De gemeente bepaald op basis van de wet hoe hoog de belasting is. Dus naast het feit dat het wettelijk niet anders kan, is de gemeenteraad bevoegd om de hoogte van de belasting vast te stellen.
- De gemeente zal zich inspannen om de buitendienstmedewerkers van Leisurelands aan te wijzen tot toezichthouder op grond van de APV zodat de BOA's van Leisurelands ook handhavend kunnen optreden.
- De gemeente Boxmeer heeft aangegeven mee te willen werken en na te denken over de nog te ontwikkelen gebiedsvisie. Een nieuwe gebiedsvisie kan betekenen dat er aanpassingen dient te worden gemaakt in de gemeentelijke structuurvisie en mogelijk het bestemmingsplan.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

In de exploitatieovereenkomst met de huidige exploitant van het Schaartven staat opgenomen dat deze 1 jaar voor beëindiging moet worden opgezegd. De overeenkomst loopt tot 1 april 2016. Inmiddels is de overeenkomst voor 1 april 2015 opgezegd en daarmee wordt deze per 1 april 2016 beëindigd.

Door de constructie met Leisurelands staat de gemeente meer op afstand en worden de kernwaarden (gratis toegankelijk en gratis entree) gewaarborgd. Via de aandeelhoudersvergadering kan de gemeente mee besluiten omtrent de visie van Leisurelands op de lange termijn. Deze vorm zorgt voor duurzame groei rondom het Schaartven en zorgt voor nieuwe ontwikkelingen.

Verder beschikt Leisurelands over BOA's en wil deze inzetten om samen met de gemeente en andere instanties de veiligheid te vergroten.

Rol van de gemeente

Beslissers.

Alternatieven en afwegingen

De gemeente wordt aandeelhouder van de Leisurelands door het inbrengen van de gronden. Zij kan invloed uitoefenen via de aandeelhouders vergadering op het beleid van Leisurelands. De uitvoering voert Leisurelands zelfstandig. Bij Leisurelands geldt dat voor alle recreatieplassen de toegang gratis is. Parkeren en gebruikmaken van faciliteiten van de accommodatie is niet gratis.

Indien om welke reden dan ook er geen overeenkomst is tussen gemeente en Leisurelands (of anderen), staat de gemeente Boxmeer vanaf 2016 zelf aan de lat voor de exploitatie en beheer van het Schaartven. Een voorzichtige inschatting van de kosten bedragen circa € 100.000,- euro per jaar. Mogelijk dat er een andere exploitant gevonden kan worden. Hiermee is er geen sprake van duurzame ontwikkeling van het Schaartven.

Holthesedijk:

In de overeenkomst is opgenomen dat de Holthesedijk aan Leisurelands wordt verkocht

uiterlijk 1 januari 2020. Daarbij wordt de weg afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Voor fietsverkeer blijft de doorgang via de Holthesedijk wel mogelijk. Enkel bij grote evenementen zal de doorgang worden afgesloten en zal het fietsverkeer gebruik moeten maken van de recreatieve route door het bos langs de uitkijktoren of gebruik moeten maken van de Biesplanken.

Om objectief inzichtelijk te krijgen hoeveel verkeer gebruik maakt van de Holthesedijk is van 4 maart tot en met 10 maart 2015 een verkeerstelling uitgevoerd (R-MRM/2015/1209). Er maken ca. 700 tot 740 motorvoertuigen gebruik van deze weg. Daarnaast 100 tot 150 fietsers op werkdagen en op de getelde zondag 8 maart 253 fietsers. Dit was de eerste mooie lentedag waardoor veel recreatief fietsverkeer heeft plaatsgevonden. De tellingen laten zien dat het gebruik voor gemotoriseerd verkeer relatief gering is. De omrij factor voor gemotoriseerd verkeer uit Holthees vanaf de kruising Kapelstraat/Gildestraat naar Overloon is via Vierlingsbeek 2,3 km. Als de bestemming de op/afrit van de A73 is dan is de route via Vierlingsbeek en de Holthesedijk even lang.

Aan Leisurelands is de vraag voorgelegd of de aankoop van de Holthesedijk een 'breekpunt' voor het aangaan van de koopovereenkomst is. Dit is door de directeur de heer E.M.J.C. Droogh bevestigd. Kortom, gaat de verkoop van de Holthesedijk niet door dan ziet Leisurelands af van de overeenkomst en is daarmee de ontwikkeling door Leisurelands van het totale gebied van ca. 100 ha van de baan.

Wettelijke basis

In het besluitvormingsproces is de gemeentewet artikel 160, lid 1 e van toepassing. Daarnaast komt artikel 169, lid 4 aan de orde. Dit houdt in dat het college het voorstel om de gronden over te dragen aan Leisurelands en het ontwerpbesluit voor deelneming in het Leisurelands vennootschap, voorlegt aan de raad met het verzoek haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Daarnaast dient conform de gemeentewet artikel 160, lid 3, goedkeuring worden verkregen van gedeputeerde staten.

Financiën

Om het Schaartven te ontwikkelen zullen een aantal maatregelen getroffen dienen te worden welke voor rekening van de gemeente Boxmeer komen. Naast de genoemde grondruil voor percelen P 168 (16.075 m²) en P 169 (14.104 m²) worden de kosten globaal geschat op ca. € 150.000,=. Hiervoor zal nog dekking moeten worden gezocht. Insteek van het college is om € 130.000,= uit de bestemmingsreserve afval te dekken. Dit mede omdat de huidige milieustraat als zodanig gerealiseerd is als gronddepot en de kosten toen vanuit de exploitatie van diverse beheerposten is gedekt. De functie mini milieustraat is daar later aan toegevoegd. Als voor deze optie wordt gekozen zal alsnog voor € 20.000,= dekking gezocht moeten worden.

Omschrijving	Actie	Kosten
Milieustraat	Grond transporteren na keuren (mogelijkheid) uitgaande 1000 m ³	€ 20.000,=
Milieustraat	Verplaatsen milieustraat naar nieuwe locatie	€ 110.000,=
Scouting	Verplaatsen scouting	€ 20.000,=
Totaal		€ 150.000,=

Als tot sluiten van de koopovereenkomst wordt besloten, zal in de eerstvolgende bijstelling van de begroting rekening moeten worden gehouden met derving van pachttopbrengsten voor perceel P171 van € 4.816,=.

Daarnaast is in het grondbedrijf een krediet voor de ontwikkeling van het Schaartven opgenomen van € 60.000,=. De boekwaarde bedraagt op dit moment € 47.431,=.

Uitgangspunt was dat dit gedekt zou worden door een bijdrage van derden. Met het sluiten van deze koopoverkomst vervalt deze mogelijkheid en zal dit krediet moeten worden afgeboekt. Dit zal binnen het grondbedrijf worden afgewikkeld.

Afstemming andere projecten / derden

Zoals bekend is Overloon in de Reconstructie aangewezen als bovenregionale recreatieve ontwikkeling. Tot op heden hebben de ontwikkelingen nog niet geleid tot de potentie die in de reconstructie is verwoord. Op dit moment zijn er initiatieven bij de grote partijen (Oorlogsmuseum, Landal en Leisurelands) om samen te werken. Ook het ZooParc was hierbij voor het faillissement betrokken. Met de nieuwe eigenaar Libema zal contact worden gelegd om ook deel te nemen aan deze samenwerking. Een eerste stap is gezet door subsidie voor vernieuwing van het oorlogsmuseum en de vernieuwing van Landal de Vers.

Voorlichting

Niet van toepassing.

Voorstel

De gemeenteraad stemt in met de overdracht van gronden aan Leisurelands.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp Voorstel tot overdracht van het Schaartven en gronden ten noorden van de Holthesedijk aan Leisurelands horen de volgende bijlagen:

1. R-MRM/2015/577, tekening overdrachtsgebied gemeente
2. R-MRM/2015/570, raadsbesluit
3. R-MRM/2015/571, overeenkomst Leisurelands
4. R-MRM/2015/572, tekening ontwikkelingsgebied
5. R-MRM/2015/576, tekening erfgoed gebied
6. R-MRM/2015/1209, verkeerstelling Holthesedijk
7. R-MRM/2015/1250, memo (op besloten RIS)