

9.

Van:
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 15:25
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Uitgifte voorwaarden natuurcamping Beekhuizenseweg
JCJUPHADZM
Bijlagen: Memo Camping Beekhuizen dd 28 nov 2012.pdf

Mw.

Bestaande opstallen op het terrein, privaatrechtelijke aspecten

In de erfpachtakte uit 1993 is m.b.t. de opstallen expliciet een opstalrecht gevestigd t.b.v. 2 toiletgebouwen, een toiletwagen (*opm. is een 'wagen' in de onderhavige context juridisch aan te merken als opstal?*) en drie trekkershutten! Ik heb ondertussen begrepen dat het receptiegebouw er is geplaatst door de heer ' I.c. is vanuit privaatrechtelijke zicht de in de akte gekozen formulering erg beperkt en kan gelezen worden in de zin dat meer en/of ander bouwwerken privaatrechtelijk niet zijn toegestaan. De gedachte bij de opgenomen bepaling was o.a. dat wanneer het erfpachtrecht zou komen te vervallen om redenen zoals o.a. bedoeld in artikelen 4.11 t/m 4.14 van de van toepassing zijnde Algemene Uitgiftevoorwaarden, andere opstallen niet worden vergoed (of eventueel verrekend met eventuele openstaande vorderingen e.d.). I.c. is tegen de aanwezigheid van het receptiegebouw en eventuele andere bouwwerken privaatrechtelijk van gemeentelijke taken geen bezwaar als u er maar rekening mee houdt dat de waarden van deze bouwwerken in een situatie zoals bedoeld in genoemde artikelen van de Algemene uitgiftevoorwaarden niet worden vergoed. Ik ga er niet vanuit dat deze situatie zich ooit voor zal doen. Uiteraard is de bepaling 4.7 (gebruik overeenkomstig bestemmingsplan e.d.) onbeperkt van toepassing, zie hiervoor ook hetgeen benoemde onder de publiekrechtelijke aspecten.

Voor zo ver er van uw zijde dan wel van zijde van financiers een aangepast opstalrecht(omschrijving) wenselijk/noodzakelijk geacht wordt, dan is dat bespreekbaar in die zin dat van onze zijde dan het uitgangspunt is dat er in situaties zoals bedoeld in genoemde artikelen van onze zijde helemaal geen verplichting tot vergoeding bestaat. Over een precieze formulering moeten we het dan nog maar hebben.

Bestaande opstallen op het terrein, publiekrechtelijke aspecten

Zowel de toiletgebouwen als het receptiegebouw zijn als **niet** vergunningvrije bouwwerken aan te merken. Doch voor geen van deze gebouwen zijn in het verleden bouwvergunningen verleend. Ze zijn dus illegaal in deze zin. Op basis van de huidige bestemmingsplanvoorschriften, zou er voor één toiletgebouw een vergunning kunnen worden verleend indien deze wordt aangevraagd en het pand voldoet aan de diverse bepalingen hieromtrent etc. (o.a. één toiletgebouw per 50 standplaatsen met een maximaal bouwoppervlakte van 100m²). Het is dus noodzakelijk dat u de komende maanden nader constructief in gesprek gaat met de gemeente Rheden met betrekking tot de aanwezige 'illegale' bouwwerken in relatie tot het vigerend bestemmingsplan en daarbij nader afspraken maakt wie wat nader doet teneinde de illegale situatie(s) zo spoedig mogelijk te beëindigen.

Nuts en telecommunicatie voorzieningen

Jit de onderhavige erfpachtovereenkomst gelden geen beperkingen in relatie tot de aanleg van diverse nuts en/of telecommunicatie voorzieningen. Wel wijs ik u in dit kader op artikel 4.6 van de algemene uitgiftevoorwaarden in die zin dat u eventuele oude buiten gebruik zijnde/geraakte kabels en leidingen altijd geacht worden te worden verwijderd met de realisatie van vervangende leidingen. De verplichting m.b.t. de levering van water en elektra t.b.v. beide aangrenzend gelegen de scoutinggebouwen (artikel 14 leveringsakte 1993) blijft uiteraard overeind. Mocht u iets willen vernieuwen, overlegd u dit dan in een vroeg stadium met uw burens.

Straalzender?

Voor de goede orde maak ik u er op attent dat met name in het buitengebied als alternatief voor hoogwaardige kabelverbindingen t.b.v. telefonie en internet, steeds vaker gewerkt wordt met straalzenders. In de onderhavige situatie met hoge bomen en aanzienlijke niveauverschillen, ontkomt u dan waarschijnlijk niet aan de plaatsing van een relatief hoge antennemast waarvoor mogelijk complicerende publiekrechtelijke bepalingen en beperkingen gelden (nadere informatie bij het team Omgevingsplannen en Vergunningen van de gemeente Rheden).

Hekwerk

Als gemeente proberen we actief de Veluwe zowel uit landschappelijk als biologisch oogpunt zoveel redelijkerwijs mogelijk vrij te houden van obstakels zoals hekwerken e.d. De specifieke bepaling hieromtrent in de erfpachtovereenkomst uit 1993 is er dan ook bewust ingezet. Ik zie geen reden deze bepaling te laten vervallen, temeer de betreffende hoek zich ook niet direct leent om een tent of caravan neer te zetten en als deze er toch een keertje mocht staan, dan lijkt dat mij ook geen zwaarwegende ramp.

Recht van weg

Ik maak bij deze even van de gelegenheid gebruik nog even in te gaan het op ten behoeve van de gemeente Rheden gevestigde recht van weg m.b.t. met name boswerkzaamheden op ons omliggende eigendom. I.c. is dit recht in 1993 opgenomen met een clausule dat de gemeente Rheden ontstane schade t.g.v. haar gebruik hersteld dan wel instaat voor de daaraan verbonden kosten. Helaas heeft de eerste erfpachter zonder overleg, ooit een wegverharding laten aanbrengen die echter qua constructie geenszins is toegesneden op zware bosbouwvoertuigen. Dit heeft tot gevolg dat we om de zoveel jaar bij ingrijpende boswerkzaamheden allerlei omwegen moeten maken omdat anders de weg op uw (toekomstig) terrein gegarandeerd zwaar beschadigd raakt. Dit veroorzaakt aanzienlijke extra kosten voor ons en daarmee moeten we andere bosdelen ecologische extra zwaar lasten. In dit kader geef ik u mee dat wanneer u nog plannen hebt de hoofdtoegangsweg te verbeteren, dit graag in overleg met de gemeentelijke bosbeheerder te doen (zie ook volgende alinea).

Ten slotte, bijlage

Niet zozeer als 'bloot eigenaar' maar als 'buurman' en exploitant van het omliggende bosgebied, breng ik u nog de als bijlage toegevoegde memo van mijn Collega's van 28 november 2012 onder de aandacht. De inhoud spreekt denk ik verder voor zich, wel wijs ik u expliciet op punt 4 m.b.t. de nooddoorgang t.b.v. de brandweer, welke volgens mijn informatie momenteel versperd is.

Hebt u nog vragen neemt dan even contact op met ondergetekende (privaatrechtelijke aspecten), (publiekrechtelijke aspecten) of (bos- en natuurbeheer aangelegenheden).

Een afschrift van deze mail heb ik verstuurd aan de heer

M.v.g.

Gemeente Rheden | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg
026-49 76 100 | www.rheden.nl

Reguliere werktijden: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Van:
Verzonden: maandag 28 september 2015 15:51
Aan:
Onderwerp: RE: Uitgifte voorwaarden natuurcamping anr. | Beekhuizenseweg

Geachte heer ,

Zoals onlangs telefonisch besproken ontvangen wij (in verband met de aankoop van camping Beekhuizen) graag een brief van de gemeente – bij voorkeur uiterlijk 15 oktober a.s. – waarin het volgende wordt bevestigd:

Er zijn thans 3 toiletgebouwen (i.p.v. 2) en 1 receptiegebouw aanwezig op het terrein die niet in de erfpachtakte en op de erfpachttekening staan vermeld. Wij zien graag bevestigd – voor ons en voor rechtsoptvolgers – dat uit hoofde van de erfpachtovereenkomst deze aanwezige opstallen mogen blijven staan. U gaf eveneens aan dat uit hoofde van deze overeenkomst er geen beperkingen gelden voor het aanleggen van nuts-voorzieningen waaronder telefonie/ict/televisie.

In de bijlage hebben wij de ligging van beide gebouwen globaal (met een kruis) aangegeven.

Gelieve uw brief te richten aan:

Tot slot nog twee vragen die u wellicht per e-mail kunt beantwoorden:

- 1) wij begrijpen uit de erfpachttekening dat omheining van het terrein niet is toegestaan ter plaatse van de aangrenzende erfpachtpercelen (scouting). Wij kunnen ons voorstellen dat dit te maken heeft met het verschaffen van toegang aan deze partijen i.v.m. het recht van overpad over het terrein van de camping, is het dan mogelijk toch toegestaan een hekwerk te plaatsen mits zij daar de sleutel

van krijgen? Dit i.v.m. het inzichtelijk maken voor campinggasten wat wel/niet tot de camping behoort.

- 2) Zijn voor de scouting dezelfde erfpachtvoorwaarden van toepassing als voor de camping en/of zijn uit andere hoofde nog regels van toepassing, dit i.v.m. eventuele geluidsoverlast door muziek.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw medewerking.

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Aan de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Introvast B.V. is nimmer verantwoordelijk voor schade of virussen die door dit bericht is toe- c.q. overgebracht.

Van:

Verzonden:

Aan:

Onderwerp: FW: Uitgifte voorwaarden natuurcamping

Beekhuizenseweg JCJUPHADZM

Mw.

n.a.v. uw mailcontact met mijn collega |
vragen heeft dan hoor ik het wel

i.d. 13/8 zend ik u bijgevoegde documenten. Als u nog

NB het vermelde in oorspronkelijke erfpachtakte uit 1993 is 'leidend', dus daarom niet de overdrachtsakte tussen

Gemeente Rheden | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg
026-49 76 | www.rheden.nl

Reguliere werktijden: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Van:

Verzonden: maandag 17 augustus 2015 8:37

Aan:

Onderwerp: RE: Uitgifte voorwaarden natuurcamping dhr.

Beekhuizenseweg

Mw.

De algemene uitgiftevoorwaarden zoals door u gevraagd. Als u nadere vragen ter zake hebt kunt u rechtstreeks met mij contact opnemen in mijn functie als beheerder van (o.a.) de diverse gemeentelijke erfpachtcontracten.

M.v.g.

Gemeente Rheden | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg

Reguliere werktijden: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Van:

Verzonden: dinsdag 11 augustus 2015 11:52

Aan: f

Onderwerp: Uitgifte voorwaarden natuurcamping c

Beekhuizenseweg

Dag |

Mevrouw vraagt naar de uitgifte voorwaarden. Kan jij haar hiermee verder helpen of de vraag doorzenden? Bedankt!

Met vriendelijke groet,

| Ruimte | Gemeente Rheden

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

T (026) 49 76 1

| www.rheden.nl

Aanwezig: werkdagen van 08:30 tot 17:00

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit elektronische bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren.

Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of de volledigheid van dit bericht contact op te nemen met afzender.

gemeente@rheden.nl

(026) 49 76 911