

**Datum vergadering**

7 december 2021

**Registratienummer**

14676660/1751597

## Nota GS Juridische Bijlage

voor intern gebruik

7 december 2021 1|2

Het voorgestelde GS-besluit houdt in dat afwijzend wordt besloten op een verzoek van H.J. Biesterbos Holding B.V. en Cambium Vastgoed B.V. (hierna: Biesterbos) om de lopende erfpachtovereenkomsten (in 1988 aangegaan door PWN met instemming van de provincie) met betrekking tot het parkeerterrein te Castricum aan zee en de locatie 'Zeeweg 45' te herzien en nieuwe overeenkomsten aan te gaan voor de periode tot 2085.

Het besluit moet worden gezien in de context van eerdere onderhandelingen tussen PWN, gemeente en Biesterbos rond 2000 over herontwikkeling van het strandplateau en onderhandelingen in de afgelopen jaren in verband met een gewenste nieuwe herontwikkeling ('Back to Nature'). De toelichting bij de nota GS gaat hierop uitvoerig in.

5.1.2i

Vanuit die optiek wordt het voorgestelde besluit genomen en is dit besluit juridisch houdbaar. Wel verplaatst het gehele "probleem" zich met dit besluit naar 2035. Op dat moment ligt alsnog de vraag voor of de provincie, onder de op dat moment aanwezige omstandigheden, gehouden is aan haar toezegging uit 2000/2001.

5.1.2i

5.1.2i

Daarbij zal het feit dat ambtelijk lang is meegewerkt aan het opstellen van concept-overeenkomsten, zeker worden aangevoerd. Daar komt bij dat geen vervolg is gegeven aan het dit jaar ingezette proces om alsnog overeenstemming te bereiken over een marktconforme canon. De kans dat een rechter een beroep op gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen zal honoreren is echter klein. Desalniettemin zal een juridische procedure behoorlijke inspanningen van ambtenaren en advocaten vereisen.

Daarnaast is niet ondenkbeeldig dat Cambium media-aandacht zal zoeken. De voorliggende

plannen lijken immers goed te passen bij algemene maatschappelijke ontwikkelingen (duurzame klimaatbestendige exploitatie (emissieloos) passende bij provinciale doelstellingen als stikstofreductie, elektrificeren mobiliteit, natuurherstel door stuk parkeren weer tot duingebied om te vormen) en tegemoetkomend aan de wens vanuit de gemeente om kort parkeren toe te staan). Hoewel de aarzeling van Gedeputeerde Staten om op deze locatie onomkeerbare besluiten te nemen ook goed uitlegbaar is, is van belang hier wel bewust van te zijn.

Met het voorgestelde besluit kiezen GS, hoewel gerechtvaardigd, voor de weg met de meeste weerstand. Het ambtelijk geschetste alternatief om uit de impasse te geraken, waarbij door wordt onderhandeld over een marktconforme canon, zou de juridische positie van de provincie in het vervolgtraject (2035) bovendien kunnen versterken.

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2.i en 5.1.2.b

**Opgesteld door:**

5.1.2e

**Aan**

Esther Rommel

**Kopie aan**

5.1.2e

**Uw contactpersoon**

mw 5.1.2e 5.1.2e

BEL/GND

Telefoonnummer +3123514: 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

**Betreft: Erfpacht Biesterbos****Memo**

29-11-2021

1|6

**Aanleiding**

Namens T. Biesterbos vertegenwoordiger van de H.J. Biesterbos Holding B.V. en Cambium Vastgoed B.V. (hierna: 'Biesterbos') wordt verzocht twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten.

Het betreft erfpachtovereenkomsten voor respectievelijk het parkeerterrein en café-restaurant met opstallen bij de strandopgang Castricum aan Zee.

**Advies**

Geadviseerd wordt om nu geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te gaan. Hieronder wordt de argumentatie hiervoor geschetst:

1. Achtergrond verzoek;
2. De samenwerkingsovereenkomst 2000
3. De provinciale toezegging
4. Voorliggend voorstel Biesterbos;
5. De vragen;
6. Antwoorden Pels Rijcken Advocaten;
7. Conclusie;
8. Advies;
9. Risico's.

**Ad 1. Achtergrond verzoek**

In 1988 is met Biesterbos een erfpachtovereenkomst gesloten voor een aantal percelen te Castricum aan Zee.

Dit contract is destijds aangegaan voor de duur van 50 jaar en zal eindigen op 31 december 2035. Op de percelen worden een (auto)parkeerplaats, opslag (loodsen) en een fietsenstalling geëxploiteerd. Daarnaast zijn er percelen met een café-restaurant met terras, parkeergelegenheid en dienstwoning waarvoor een tweede (onder)erfpachtovereenkomst bestaat met Cambium Vastgoed B.V.

In 2019 verzocht Biesterbos tot de hervestiging (met verlenging tot 2085) van de erfpachtovereenkomsten om de bedrijfsvoering aan te passen naar een duurzame klimaatbestendige exploitatie (emissie-loos)

dat past in de huidige en toekomstige tijdsgeest. Hervestiging en verlenging is aan de orde om de business-case rond te krijgen.

### **Ad 2. De Samenwerkingsovereenkomst 2000**

Grondslag voor dit verzoek is een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK, zie bijlage 1) die op 28 juli 2000 is gesloten tussen de gemeente Castricum, PWN, Cambium Vastgoed en Parkings B.V., Biesterbos Planontwikkeling B.V., Exploitatiemaatschappij Biesterbos B.V. en Biesterbos Groep B.V. voor (ook) de herontwikkeling van het strandplateau in Castricum. De provincie maakte geen deel uit van deze overeenkomst. Dit kwam omdat PWN<sup>1</sup> de beheerder is van veel van onze natuurgebieden waaronder deze percelen ook vallen. Deze ontwikkeling is daarna voor een deel, fase 1, uitgevoerd. Fase 2 van deze overeenkomst zag op de herontwikkeling van het restaurant en dienstwoning. Deze is nooit uitgevoerd.

Om de plannen te kunnen realiseren (en financieren) werd er in 2001 in de SOK afgesproken de vigerende erfpachtovereenkomst uit 1988 te verlengen tot 2085.

### **Ad 3. De provinciale toezegging**

Aan de provincie, die dus geen partij was van de SOK, werd in 2000 gevraagd met de afspraken in te stemmen. De provincie heeft vervolgens met een brief in 2001 (bijlage 2) een toezegging gedaan die een belangrijke rol speelt in dit dossier.

De afspraken in de SOK, ingestemd door de provincie in 2001 houdt kort gezegd het volgende in:

1. De erfpachtovereenkomst kan met eenzelfde termijn van 50 jaar worden verlengd onder dezelfde voorwaarden als de al bestaande erfpachtovereenkomst;
2. De canon blijft gelijk, behalve indexatie, met als uitgangspunt de canon uit 1988 (50.000,= gulden met indexatie);
3. Bij wijziging van de bestemming van het gebruik, bijvoorbeeld door realisering van een paviljoen, wordt dat deel van de in erfpacht gegeven grond opnieuw getaxeerd.

---

<sup>1</sup> De provincie heeft in 1990 haar provincie bedrijven verzelfstandigd, waaronder PWN, en in datzelfde jaar een beheerovereenkomst gesloten met PWN voor de duur van 50 jaar. Het beheer betreft het Noord-Hollandse duinreservaat en andere natuurgebieden in Noord- en Zuid- Kennemerland.

PWN heeft in dat verband als beheerder meegetekend met de overeenkomst met Biesterbos (de SOK) zoals die in 2000 gesloten is.

In de beheerovereenkomst is echter bepaald dat voor de (her)vestiging van zakelijke rechten (erfpacht) de toestemming van de provincie nodig is.

De provincie heeft vervolgens op verzoek van PWN bij schrijven van 31 augustus 2001 haar medewerking toegezegd aan de ontwikkeling van de plannen zoals omschreven in de overeenkomst uit 2000.

#### **Ad 4. Voorliggend voorstel Biesterbos**

Op basis van de afspraak in de SOK, waarbij het uitgangspunt gold: verlenging van de huidige erfpachtcontracten met 50 jaar onder dezelfde voorwaarden, heeft Biesterbos een voorstel gedaan voor twee nieuwe erfpachtcontracten met een looptijd tot 2085.

De voorwaarden in deze erfpachtcontracten zijn zeer ongunstig voor de provincie:

1. Looptijd tot 2085
2. Lage, niet marktconforme, canon (zie bijgevoegd taxatierapport als bijlage 3)
3. Geen tussentijdse aanpassing canon, enkel indexatie

Alhoewel de provincie in 2001 haar toezegging heeft verbonden aan deze zeer ongunstige voorwaarden, betreffen met name punt 2 en 3 zaken die in het licht van staatsteun gezien moeten worden.

Als er meegewerkt wordt aan de beëindiging van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst en overgaan wordt tot hervestiging, hetgeen Biesterbos wenst, dan zou herziening hiervan onderhandelbaar moeten zijn.

Daarnaast lijkt de afspraak om de erfpacht te verlengen verbonden te zijn aan een ontwikkelingsovereenkomst die al grotendeels is gerealiseerd en waarbij hetgeen dat niet is gerealiseerd, een andere invulling gaat krijgen. In hoeverre is de provincie daar anno 2021 nog aan gebonden?

#### **Ad 5. Vragen**

Omdat Biesterbos aandringt op besluitvorming door de provincie dient er thans een standpunt ingenomen te worden hoe zij verder wil in dit dossier. Er zijn daarbij een aantal vragen.

- A. In hoeverre is de provincie gebonden aan de verlenging?
- B. Als de provincie wel gebonden is aan haar toezegging, dient zij dan medewerking te verlenen aan de voorliggende concepten?
- C. Is de provincie gebonden aan de huidige canon als er tot hervestiging wordt overgegaan?
- D. Op welke wijze kan de provincie afscheid nemen van Biesterbos? In hoeverre zijn aanbestedingsregels van toepassing? Of is er sprake van een schaars recht?
- E. In hoeverre is thans sprake van staatssteun? Kan de huidige canon in stand te blijven of dient deze sowieso aangepast te worden?

#### **Ad 6. Antwoorden en advies Pels Rijcken advocaten**

Bovenstaande vragen zijn voorgelegd aan Pels Rijcken advocaten (hierna: Pels), zie ook bijlage 4.

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2i

### C. Canon

Het taxatierapport is bijgevoegd als bijlage 3.

De conclusie uit het taxatierapport is dat een marktconforme canon ca 6 maal hoger ligt dan de huidige canon: Marktconform wordt geacht ca. €186.000,-/jaar terwijl de canon in 2020 in totaal ca. € 32.000/jaar bedroeg.

De voorgestelde canon in de twee concepten van Biesterbos bedraagt in totaal ca. : € 41.000,- / jaar.

5.1.2.i en 5.1.2.b

- Dat betekent dat bij nieuwe erfpachtovereenkomsten de canon aangepast dient te worden aan de huidige marktnorm.

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2.i en 5.1.2.b

Intermezzo: Pels schreef dit voordat de Hoge Raad op vrijdag 26 november 2021 een belangrijk arrest had gewezen over de verkoop van onroerend goed door overheden (ECLI:NL:HR:2021:1778).

In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheid die een aan haar toebehorende onroerende zaak wil verkopen, (potentiële) gegadigden de gelegenheid moet geven om te kunnen meedingen. Daarbij dient de overheid een passende mate van openbaarheid te verzekeren voor onder meer de selectieprocedure om gelijke kansen te realiseren.

Erfpacht is een zakelijk recht dat vergelijkbaar is met het eigendomsrecht. In erfpacht uitgeven is daarmee vergelijkbaar met verkoop. Daarmee zou dus sprake kunnen zijn van een schaars recht.

→ Naar aanleiding van dit arrest is een nieuwe beoordeling aan Pels gevraagd.

5.1.2.i en 5.1.2.b

## 7. Conclusie

5.1.2.i en 5.1.2.b



5.1.2.i en 5.1.2.b



**OVEREENKOMST**  
**inzake**  
**herontwikkeling strandplateau**  
**Castricum aan Zee**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van Castricum, de heer C.J.D. Waal, hierna te noemen: "de Gemeente",
2. de naamloze vennootschap N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, gevestigd te Velsen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur drs. F.W. van der Vegte, hierna te noemen: "PWN",
3. de besloten vennootschap Cambium Vastgoed & Parkings B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "Cambium",
4. de besloten vennootschap Biesterbos PlanOntwikkeling B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directrice, de besloten vennootschap Biesterbos Groep B.V., gevestigd te Castricum, welke directrice ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "BPO",
5. de besloten vennootschap Exploitiemaatschappij Biesterbos B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde Cambium Vastgoed & Parkings B.V. krachtens volmacht van 19 december 1994, opgesteld door mr. Gijsbrecht van der Koogh, notaris te Obdam, welke gevolmachtigde ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "Exploitiemaatschappij Biesterbos",
6. de besloten vennootschap Biesterbos Groep B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "Biesterbos Groep",

ondergetekenden, hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

**IN AANMERKING NEMENDE:**

- de door de raad van de Gemeente Castricum bij besluit van 26 november 1998 vastgestelde uitgangspunten voor de herontwikkeling van het strandplateau te Castricum aan Zee;
- het voornemen van Partijen hiervoor genoemd onder 1, 3 en 4 om als actief optredende Partijen gezamenlijk het strandplateau te Castricum aan Zee te herontwikkelen;
- de intentie van Partijen om door een gezamenlijke aanpak van het project, en door een efficiënt gebruik van bij Partijen aanwezige specialistische kennis en goodwill, de totale ontwikkeling en de economische haalbaarheid van het project te bevorderen;
- dat PWN terzake de onderhavige overeenkomst participeert als beheerder van het Noord-Hollands Duinreservaat;
- de uitgangspunten voor herinrichting van het strandplateau zoals geformuleerd bij brief van PWN aan de Gemeente van 11 juni 1998;
- dat indien ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst wijzigingen zouden moeten worden aangebracht in de geldende erfpachtovereenkomst(en) dan wel ter uitvoering van deze overeenkomst fysiek moet worden ingegrepen in de bestaande ruimtelijke omgeving van het strandplateau (waaronder slopen) vooraf toestemming dient te worden verkregen van de Provincie Noord-Holland en dat de onderhavige overeenkomst in zoverre onder deze voorbehouden wordt aangegaan.

**ZIJN MET ELKAAR OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**Artikel 1 Planinhoud en planfasering

- 1.1 De herontwikkeling van het strandplateau wordt uitgevoerd in twee fasen, conform het aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende schetsontwerp, bestaande uit een schetsmatige weergave d.d. september 1997 van het plan aangevende de totale ontwikkelgrenzen (**bijlage 1a**), alsmede een tekening d.d. 25 augustus 1998, waarop aangegeven de grenzen van de te ontwikkelen (hoofd)infrastructuur (**bijlage 1b**). De Gemeente behoudt zich eventuele wijzigingen op het schetsontwerp voor, zulks in verband

5.1.2e

met gewijzigde inzichten c.q. gewijzigde planologische mogelijkheden, telkens in overleg en – voor zover de publiekrechtelijke taak van de Gemeente zich daartegen niet verzet – met toestemming van Partijen.

1.2 Fase 1 van de herontwikkeling omvat, indien de benodigde publiekrechtelijke medewerking in welke vorm ook onherroepelijk is verleend:

- het autovrij herinrichten van het strandplateau alsmede de aanleg van een keerlus;
- het amoveren van de thans op het strandplateau aanwezige politiepost;
- het amoveren van de thans op het strandplateau aanwezige bovenloods (fietsenstalling);
- ter keuze van Cambium, het amoveren van de kelder en benedenloods, vooruitlopend op mogelijke totstandkoming van fase 2;
- het renoveren, dan wel amoveren en (elders) herbouwen van de loketten op het grote parkeerterrein;
- de aanleg van fietsvoorzieningen;
- de aanleg van een parkeerterrein voor invaliden nabij het plateau;
- werkzaamheden aan persriool en persleidingen;
- het opstellen van een plan strekkende tot, alsmede het in overleg met de betrokken partijen realiseren en exploiteren van een vraagafhankelijk vervoer- en parkeersysteem indien en zodra de noodzaak daartoe bestaat (onder meer blijkend uit een structureel ontoereikende parkeercapaciteit, dan wel onvoldoende parkeercapaciteit op drukke dagen), een en ander zoals geregeld in artikel 4.4 van deze overeenkomst.

1.3 Fase 2 van de herontwikkeling omvat, indien de benodigde publiekrechtelijke medewerking in welke vorm ook onherroepelijk is verleend, en nadat BPO bepaald heeft dat een economisch rendabele exploitatie mogelijk is, de bouw (door BPO) van een paviljoen, een dienstwoning en een kantoorruimte ondergeschikt en ten dienste aan de exploitatie van de activiteiten van Biesterbos Groep ter plaatse van het strandplateau in Castricum aan Zee en beperkt tot een oppervlakte van niet meer dan 10% van het feitelijk te realiseren bruto bebouwd vloeroppervlak, alles met een gezamenlijke omvang van maximaal 900 m<sup>2</sup> bruto bebouwd vloeroppervlak en 800 m<sup>2</sup> buitenruimte, ten aanzien waarvan in gezamenlijk overleg tussen Partijen een bestemming wordt beoogd, passende binnen de door PWN en de Gemeente vastgestelde randvoorwaarden, als hierna in artikel 5.3 inclusief de daarbij behorende bijlage verwoord.

1.4 Partijen verklaren zich er mee bekend dat op het strandplateau geen planologische mogelijkheden bestaan noch zullen worden gecreëerd voor bijvoorbeeld uitgaansfaciliteiten, hotelappartementen of woningen (met uitzondering

van één dienstwoning en kantoorruimte als hiervoor bedoeld), zulks behoudens mogelijke uitbreiding van De Kim en De Jutter, zoals omschreven onder punt 4 van het raadsvoorstel en –besluit van 26 november 1998.

## Artikel 2 Planontwikkeling

2.1 Uitgangspunt van Partijen terzake de overeengekomen herontwikkeling van het strandplateau is dat het plateau en de toegangsweg, zoals aangegeven op aangehecht schetsontwerp, autovrij zullen zijn, hetgeen betekent dat op en langs het gedeelte van de toegangsweg dat ligt tussen de Van Oldenborghweg en het strandplateau en op het plateau zelf niet mag worden geparkeerd. Het plateau en het strand dienen bereikbaar te blijven voor de hulpdiensten en politie. Voor exploitanten en leveranciers van exploitanten zal het strand toegankelijk blijven ten behoeve van het periodiek opbouwen en afbreken van de paviljoens, alsmede voor de aan- en afvoer van goederen in verband met de strandexploitatie.

2.2 De Gemeente zal in overleg met Partijen ter plaatse van het strandplateau zodanige fysieke maatregelen (doen) treffen dat parkeren aldaar redelijkerwijs onmogelijk wordt gemaakt, een en ander onverminderd de inspanningen van de Gemeente om in samenwerking met de verantwoordelijke wegbeheerder zodanige infrastructurele maatregelen te treffen, dat (wild)parkeren op het strandplateau en langs de toegangsweg zowel in fysieke zin als door middel van preventieve (verkeers-)maatregelen getracht wordt te voorkomen.

2.3 Een esthetische doelstelling van de planontwikkeling is dat het plateau autovrij wordt gehouden en het stukrijden van de berm van de toegangsweg wordt voorkomen. Overigens zijn pleinoriëntering en hoogwaardige kwaliteit (infrastructuur en straatmeubilair) sleutelwoorden.

## Artikel 3 Planuitvoering herontwikkeling strandplateau

3.1 BPO en Cambium dragen zorg voor de feitelijke uitvoering van de onderhavige herontwikkeling, met inachtneming van het hierna bepaalde. Omtrent eventuele noodzakelijke aanpassingen buiten de ontwikkelgrenzen (zie bijlage 1a) wordt tussen Partijen voorafgaand en tijdig overleg gevoerd omtrent de uitvoering en financiering daarvan.

3.2 BPO en Cambium hebben hun onderlinge taakafbakening aldus bepaald dat BPO zorg draagt voor uitvoering van de herinrichtingswerkzaamheden ten

5.1.2e

aanzien van het strandplateau alsmede de bouw en exploitatie van het paviljoen en dat Cambium de parkeerplaats en de daarop op te richten loketten exploiteert.

- 3.3 De herontwikkeling van het strandplateau, als voorzien in de hiervoor geschetste fase 1, dient plaats te vinden binnen een vanwege de Gemeente op de wijze als onder 3.5 hierna vermeld beschikbaar te stellen budget van NLG 1.300.000,- (prijspeil 1997 en exclusief BTW). Dit budget wordt aangepast naar het prijspeil van het moment van uitvoering
- 3.4 BPO verplicht zich jegens Partijen tot de voorbereiding, uitvoering, coördinatie en volledige realisering (sloopwerken daaronder begrepen) van de (infrastructurele) werkzaamheden terzake het autovrij herinrichten van het strandplateau, de aanleg van een keerlus, de aanleg van fietsvoorzieningen en de aanleg van het invalidenparkeerterrein als geregeld in deze overeenkomst, zulks conform het aangehechte schetsontwerp (bijlagen 1a en 1b) en een door de Gemeente vooraf goed te keuren RAW-bestek, voorzien van een deugdelijke kostenspecificatie, alles binnen het budget als bedoeld in artikel 3.3.
- 3.5 De Gemeente voldoet telkens op factuur de door BPO gemaakte kosten verband houdende met de hiervoor vermelde werkzaamheden, voor zover de gefactureerde kosten aantoonbaar volgen uit het gespecificeerde en goedgekeurde RAW-bestek en de desbetreffende werkzaamheden ten genoegen van de Gemeente deugdelijk zijn uitgevoerd, zulks indien en in zoverre het hiervoor onder 3.3 genoemde budget – met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.7 – daartoe toereikend is, met dien verstande dat de laatste vijf procent van het genoemde budget pas zal worden voldaan op het moment dat het werk geheel wordt opgeleverd en ten genoegen en ter beoordeling van de Gemeente voldoet aan het bestek en aan de daarmee samenhangende kwalitatieve vereisten.
- 3.6 Overschrijdingen van het beschikbare budget komen voor rekening van BPO. Alle kosten welke betrekking hebben op de uitvoering van de bovengenoemde infrastructurale werkzaamheden, die niet zijn opgenomen in het goedgekeurde RAW-bestek, komen voor rekening van BPO, tenzij Partijen vooraf een andere verdeling zijn overeengekomen mede aan de hand van een aantoonbaar bijzonder belang dat een der Partijen mogelijk bij genoemde werkzaamheden heeft.
- 3.7 BPO dient alle werken behorende tot fase 1 aan de Gemeente hebben opgeleverd als bedoeld in artikel 3.5 uiterlijk 1 januari 2002, ervan uitgaande dat

5.1.2e

alle benodigde publiekrechtelijke medewerking tijdig (uiterlijk 15 juli 2001) in bruikbare vorm voorhanden is. Partijen verbinden zich met elkaar in overleg te treden, indien aan een van beide Partijen blijkt dat aan het bepaalde in dit artikel niet kan worden voldaan.

- 3.8 Voor het eventueel omleggen van nutsvoorzieningen etc. ten behoeve van de realisering van de infrastructuur (fase 1) zullen geen extra kosten aan BPO worden doorberekend.

#### Artikel 4 Parkeren/vraagafhankelijk vervoer

- 4.1 BPO draagt, gelijktijdig met de herontwikkeling van het strandplateau, zorg voor een renovatie (facelift) van de entree en de loketten van de grote parkeerplaats, zodanig dat deze een uitstraling krijgen die aansluit bij het kwalitatief hoogwaardige niveau van de overige ontwikkelingen op het strandplateau. Hierbij is niet uitgesloten dat de loketten, in overleg tussen Partijen, binnen de planologische mogelijkheden en behoudens de noodzakelijke publiekrechtelijke medewerking, (blijvend) naar elders worden verplaatst.
- 4.2 De kosten verbonden aan de werkzaamheden als bedoeld onder 4.1 zijn voor rekening van BPO.
- 4.3 Bedoeling van Partijen is dat de loketten een mede-gebruik als kleinschalige strandgebonden dagwinkel kennen, een en ander door PWN te toetsen aan de voorwaarden genoemd in de als **bijlage 2** van deze overeenkomst deel uitmakende brief van PWN aan de Gemeente van 11 juni 1998. De Gemeente zal zich inspannen de zowel ten behoeve van de bouw als het beoogde gebruik van de loketten benodigde publiekrechtelijke (planologische) medewerking te verlenen, en is bereid tot het voeren van de terzake vereiste procedures.
- 4.4 BPO draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor de ontwikkeling van een plan met betrekking tot een vraagafhankelijk vervoer- en parkeersysteem. BPO realiseert en exploiteert een dergelijk systeem voor eigen rekening en risico, zodanig dat het systeem in werking is telkens wanneer de noodzaak daartoe blijkt (te weten onder meer een structureel ontoereikende parkeercapaciteit nabij het strandplateau, of een ontoereikend blijvende parkeercapaciteit nabij het strandplateau op drukke dagen). BPO kan niet eerder tot implementatie van het bedoelde systeem overgaan, dan nadat het in dit artikel bedoelde plan ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeenteraad. Realisering en exploitatie van een vraagafhankelijk vervoer- en parkeersysteem blijft

5.1.2e

achterwege indien BPO c.q. Cambium ten genoegen van de Gemeente aan-  
toont dat zij daartoe redelijkerwijze niet gehouden kan worden en in overleg  
tussen Partijen geen adequate oplossing van de problemen gevonden kan  
worden.

#### Artikel 5 Paviljoen

- 5.1 BPO is voornemens in fase 2 ter plaatse als in aangehecht schetsontwerp  
aangeduid een paviljoen op te richten met een grootte van maximaal 900 m<sup>2</sup>  
bruto bebouwd vloeroppervlak en een buitenruimte van maximaal 800 m<sup>2</sup>.
- 5.2 BPO zal een aanvraag om bouwvergunning voor het bedoelde paviljoen in-  
dienen, indien en zodra BPO meent dat in fase 2 een economisch rendabele  
exploitatie redelijkerwijs mogelijk is. BPO dient vooraf schriftelijke toestem-  
ming te vragen aan PWN conform het bepaalde in artikel c.5 van de erf-  
pachtsakte van 26 augustus 1988, zodanig dat PWN de voorgenomen ontwik-  
kelingen kan toetsen aan de voorwaarden als opgenomen in de onderhavige  
overeenkomst, in het bijzonder artikel 5.3.
- 5.3 De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat de voor de realisering van fase 2  
benodigde publiekrechtelijke medewerking op zo kort mogelijke termijn na  
aanvraag en met gebruikmaking van de daarvoor geëigende procedures wordt  
verleend, zulks uitgaande van de volgende tussen Partijen overeengekomen  
gebruiksmogelijkheden voor het paviljoen, welke gelet op het beleid van de  
Gemeente en de Provincie als planologisch maximaal haalbaar moeten wor-  
den aangemerkt:
- recreatieve invulling met complementaire horecafaciliteit, passend binnen  
de randvoorwaarden van het raadsbesluit van 26 november 1998, een en  
ander zoals nader aangeduid in de van deze overeenkomst onverbreke-  
lijk onderdeel uitmakende brief van PWN aan de Gemeente van 11 juni  
1998 (bijlage 2);  
Partijen beogen een recreatieve invulling met educatief/cultureel karakter  
welke de exploitatie van bezoekerscentrum De Hoep niet belemmert;
  - dienstwoning;
  - kantoorruimte ondergeschikt en ten dienste aan de exploitatie van de ac-  
tiviteiten van Biesterbos Groep rond het strandplateau in Castricum aan  
Zee.
- 5.4 De openingstijden zoals deze gelden bij exploitatie van het in dit artikel be-  
doelde paviljoen liggen tussen één uur voor zonsopgang en één uur na zons-  
ondergang, doch in ieder geval tussen 08.00 uur en 20.00 uur voor het gehele

jaar.

5.5 Het is exploitant(en) van bovengenoemd paviljoen toegestaan om maximaal twee keer per maand van deze openingstijden af te wijken, indien en voor zover de wet en de terzake geldende gemeentelijke verordening dit toelaat. De exploitant dient PWN als erfverpachter van een zodanige afwijking van de overeengekomen openingstijden op de hoogte te brengen; voor overige afwijkingen terzake openingstijden en bijzonderheden de exploitatie van het paviljoen betreffende dient door de exploitant in verband met de erfpachtvoorwaarden schriftelijk toestemming te worden verkregen van PWN. PWN zal desbetreffende aanvragen binnen de grenzen van de wet naar redelijkheid beoordelen en zal de exploitatie van "bezoekerscentrum De Hoep", welk bezoekerscentrum in Castricum is gevestigd en waarvan de wijze van exploitatie tussen Partijen bekend mag worden verondersteld, als referentiekader gebruiken.

## Artikel 6 Amovering

### *Fietsenstalling*

6.1 De bestaande fietsenstalling zal in fase 1 door en voor rekening van BPO worden geamoveerd. De sloopkosten vallen binnen het budget als bedoeld in artikel 3.3.

6.2 BPO zal op een in overleg met Partijen te bepalen en planologisch aanvaardbare locatie in fase 1 een nieuwe fietsenstalling oprichten. De exploitatie van deze fietsenstalling zal voor rekening en risico van de Gemeente plaatsvinden. De Gemeente voldoet terzake bij aanvang van de exploitatie aan Cambium een éénmalig afkoopbedrag van NLG 18.000,- (excl. BTW). De Gemeente zal de bedoelde fietsvoorzieningen in exploitatie nemen onmiddellijk na realisering van fase 1.

### *(Beneden)loods en kelder*

6.3 De (beneden)loods zal in fase 2 door en voor rekening van Cambium geamoveerd worden eerst nadat een bouwvergunning voor het paviljoen onherroepelijk is verleend, dan wel eerder ingeval Cambium in overleg met Partijen mochten besluiten – voor zover planologisch mogelijk c.q. mogelijk te maken – de kelder reeds vooruitlopend op de verdere ontwikkelingen aan te passen en te gebruiken.

### *Telefoonmast*

6.4 Partijen zijn er mee bekend dat de huidige telefoonmast een tijdelijke voorzie-



ning is, welke door de Gemeente zal worden geamoveerd, zodra een nieuwe locatie in overleg tussen Partijen en met gebruikmaking van de daartoe bestaande planologische procedures is bepaald. In deze procedures worden BPO en PWN gehoord met betrekking tot de toetsing aan de uitgangspunten van de esthetische uitstraling en van de locatie.

#### *Politiepost*

6.5 PWN verleent de Gemeente door het aangaan van de onderhavige overeenkomst onherroepelijk toestemming de voormalige politiepost te amoveren in fase 1. Het amoveren van de voormalige politiepost vindt plaats door en voor rekening van BPO, een en ander binnen het budget als bedoeld in artikel 3.3..

#### Artikel 7 Persriool

- 7.1 De Gemeente zal, in overleg met BPO, zodanige voorbereidende werkzaamheden verrichten met betrekking tot aanpassing c.q. aanleg van het persriool ter plaatse van de opgang naar het strand, dat een goede werking van het bestaande systeem op toekomstige aansluitingen van strandexploitanten is voorbereid.
- 7.2 Bedoelde werkzaamheden zullen door en voor rekening van de Gemeente worden uitgevoerd.
- 7.3 Eventuele verdere aanpassingen aan het (pers-)riool, en andere nog niet aan de orde zijnde faciliteiten c.q. voorzieningen, vallende binnen het genoemde bestek, komen eveneens voor rekening van de Gemeente.
- 7.4 Voor het eventueel omleggen van nutsvoorzieningen als gevolg van de werkzaamheden aan het persriool ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, passend binnen de onderhavige plannen voor de herontwikkeling van het strandplateau, zullen door de Gemeente geen kosten aan BPO doorberekend worden.
- 7.5 Partijen zijn er mee bekend dat de persleidingen door natrekking gemeentelijk eigendom zijn c.q. (dienen te) worden.
- 7.6 BPO zal geen aanspraak maken op de nimmer uitgekeerde subsidie uit 1986, Partijen genoegzaam bekend.
- 7.7 Partijen zijn in het kader van deze overeenkomst vrijwillig en zonder daartoe vanuit een machtspositie van een der Partijen gedrongen te zijn overeenge-

5.1.2e

komen dat BPO als éénmalige bijdragen in de kosten van de werkzaamheden terzake het persriool c.q. terzake de desbetreffende aansluitingen, aan de Gemeente zal voldoen een bedrag van NLG 10.000,= (excl. BTW) in fase 1 en van NLG 15.000,= (excl. BTW) in fase 2, telkens onder de voorwaarde dat de Gemeente BPO inzage verstrekt in de aansluitkosten terzake van overige c.q. nieuwe gebruikers. BPO is de desbetreffende bijdragen aan de Gemeente op eerste vordering van de Gemeente verschuldigd, onverwijld na realisering en oplevering conform het bestek van de werkzaamheden behorende tot fase 1 c.q. fase 2. De Gemeente heeft de bevoegdheid de terzake fase 1 verschuldigde bijdragen in mindering te doen strekken van het budget als bedoeld in artikel 3.3.

- 7.8 Na voldoening aan de Gemeente van de éénmalige bijdragen als bedoeld onder 7.7 zal geen sprake meer zijn van verschuldigheid door BPO of Cambium van welke bijdragen dan ook in de toekomstige exploitatie door de Gemeente van het bedoelde rioleringsstelsel – de heffing van leges, rechten of belastingen van overheidswege uitgezonderd – voor zover het betreft het gebied als aangegeven op de als bijlage 1a aan de onderhavige overeenkomst gehechte tekening.







#### Artikel 8 Afdrachtregeling

- 8.1 Partijen zijn in het kader van deze overeenkomst vrijwillig en zonder daartoe vanuit een machtspositie van een der Partijen gedrongen te zijn overeengekomen dat Cambium jaarlijks aan de Gemeente afdraagt een bedrag van (maximaal) NLG 60.000,=, zulks terzake de door Cambium uit de exploitatie van het parkeerterrein te ontvangen parkeergelden, en op de wijze als geregeld in artikel 8.2..
- 8.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde jaarlijkse afdracht van parkeergelden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- de jaarlijkse verplichting tot afdracht als bedoeld in dit artikel ontstaat op de datum dat de bouwvergunning ten behoeve van de bouw van het paviljoen, zoals bedoeld in artikel 5, onherroepelijk wordt en eindigt 20 jaar na de datum van het onherroepelijk worden van de bouwvergunning, tenzij de Raad met toepassing van het bepaalde bij artikel 12.9 hierna anders mocht beslissen;
  - Cambium is gerechtigd de jaarlijkse afdracht in vier gelijke termijnen te voldoen, telkens bij vooruitbetaling per de eerste dag van een nieuwe driemaandsperiode, te beginnen met de datum dat de bouwvergunning ten behoeve van het paviljoen onherroepelijk is geworden;

- de overeengekomen afdracht beloopt een bedrag van maximaal NLG 60.000,= per jaar, gebaseerd op een bruto bebouwd oppervlak van het paviljoen van 900 m<sup>2</sup>. Indien, voor zover en voor zolang het bruto bebouwd oppervlakte minder dan 900 m<sup>2</sup> bedraagt, wordt de afdracht voor het betreffende jaar naar evenredigheid verminderd. Indien bebouwing in fasen plaatsvindt, wordt – teneinde de verschuldigde afdracht te berekenen - steeds het werkelijk (bruto) bebouwde bovengrondse oppervlak aangehouden (gerekend wordt het bebouwd oppervlak gezien vanuit het maaiveld, welke gelijk is aan het strandplateau). Tijdelijke voorzieningen (maximaal een maand), buitenruimtes, overkragingen c.q. overkappingen worden niet als voor de berekening van de afdracht in aanmerking te nemen bebouwd oppervlak aangemerkt, maar vallen binnen de 800 m<sup>2</sup> buitenruimte van het paviljoen;
- de kelder, benedenloods en de loketten worden noch als bebouwd oppervlak noch als onbebouwde buitenruimte meegeteld en vallen derhalve buiten de afdrachtregeling;
- het overeengekomen maximum jaarlijkse afdrachtbedrag blijft ongeïndexeerd en als absoluut maximum gehandhaafd.

#### Artikel 9 Erfpacht

- 9.1 De vigerende erfpachtovereenkomst tussen PWN en Exploitatiemaatschappij Biesterbos blijft ongewijzigd, met dien verstande dat Partijen terzake het volgende zijn overeengekomen:
- de betreffende erfpachtovereenkomst zal, in verband met onder andere de economische levensduur van de eventueel te realiseren opstallen worden verlengd met eenzelfde als de huidige termijn onder dezelfde voorwaarden, behoudens een wijziging van de bestemming van het gebruik van de grond, tenzij partijen daaromtrent in nader overleg anders mochten overeenkomen;
  - mocht gedurende de looptijd van de huidige of verlengde erfpachtsovereenkomst de bestemming van het gebruik van (een deel van) de gronden worden gewijzigd, bijvoorbeeld door de realisering van een paviljoen, dan zal de in erfpacht uitgegeven grond – althans (voor zover mogelijk) het gedeelte waarvan de bestemming is gewijzigd – opnieuw worden getaxeerd en zal PWN de canon dienovereenkomstig kunnen aanpassen, echter met inachtneming van de intentie uitgesproken in de brief van 21 april 2000 van PWN;
  - de Gemeente zal het erfpachtcontract betreffende de kleine parkeerplaats (inclusief infrastructuur) van Exploitatiemaatschappij Biesterbos overnemen; de kosten voor de Gemeente voor bovengenoemde overname be-

Paraaf Gemeente    Paraaf PWN    Paraaf Cambium    Paraaf BPO    Paraaf Expl. Mij    Paraaf B. Groep

dragen NLG 200.000,= k.k. en exclusief eventueel verschuldigde BTW te betalen bij overname van het erfpachtcontract zo spoedig mogelijk nadat Cambium de exploitatie aldaar heeft beëindigd; PWN verklaart reeds nu voor alsdan in te stemmen met bedoelde overdracht van de erfpacht van het kleine parkeerterrein, conform de in deze overeenkomst gestelde condities en voorwaarden. PWN dient op korte termijn terzake met de Gemeente een erfpachtsovereenkomst te sluiten.

9.2 Voor het geval de Gemeente op enig moment in de toekomst mocht besluiten tot vervreemding van het van Exploitatiemaatschappij Biesterbos overgenomen erfpachtsrecht terzake het kleine parkeerterrein, is zij gehouden het desbetreffende erfpachtsrecht vooreerst voor de niet te indexerende som van NLG 200.000,=, aan te bieden aan Cambium; PWN verklaart reeds nu voor alsdan met een vervreemding van het erfpachtsrecht door de Gemeente aan Cambium te kunnen instemmen, conform de in deze overeenkomst gestelde condities en voorwaarden.

#### Artikel 10 Exploitatie

10.1 De Gemeente zal zich, onverminderd de gevolgen voortvloeiende uit de uitoefening van haar publiekrechtelijke taak in gevallen waar zij daartoe dwingendrechtelijk is gehouden, onverminderd het verlenen van publiekrechtelijke medewerking waartoe de Gemeente rechtens gehouden is en zonder voor deze gevolgen van welke aard ook op enigerlei wijze aansprakelijk te kunnen worden gehouden, ertoe inspannen om tot het expireren van deze overeenkomst - onverminderd hetgeen bij artikel 12.9 is bepaald - binnen het gebied als aangegeven in **bijlage 3**, geen activiteiten tot stand te brengen c.q. te exploiteren of aan derden de mogelijkheid tot exploitatie te bieden, welke de exploitatiemogelijkheden van BPO c.q. Cambium, zowel inzake de parkeerexploitatie als de exploitatie van het paviljoen, negatief beïnvloeden, tenzij Partijen in onderling overleg in individuele gevallen anders mochten overeenkomen.

10.2 Onder het bieden van mogelijkheden aan derden om op het strandplateau activiteiten tot stand te brengen c.q. een exploitatie te voeren, welke activiteiten en exploitatie de exploitatiemogelijkheden van BPO c.q. Cambium negatief beïnvloeden, worden niet verstaan de bouw en aanleg van werken ten algemene nutte, noch het verlenen van een vergunning op aanvraag welke verlening ingevolge dwingend recht niet kan worden geweigerd.

5.1.2e

- 10.3 PWN zal zich ertoe inspannen geen activiteiten tot stand te brengen c.q. te exploiteren of aan derden hiertoe de mogelijkheid te bieden, binnen een straal van twee kilometer met als middelpunt de plaats van het nieuw te bouwen paviljoen (als aangegeven op **bijlage 3**), doch uitgezonderd de exploitatie van de camping Bakkum, restaurant Johanna's Hof, bezoekerscentrum De Hoep en van de parkeervoorzieningen uitsluitend ten behoeve van het duinbezoek (indien sprake moet zijn van een wijziging van de huidige voorzieningen geschiedt dat in overleg met Cambium), welke de exploitatiemogelijkheden ter plaatse van het heringerichte strandplateau, voor wat betreft de parkeerexploitatie en/of de exploitatiemogelijkheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, negatief (zowel direct als indirect) beïnvloeden, daar de te verrichten investeringen en de afdrachten hier mede op zijn gebaseerd. Deze inspanningsverplichting geldt tot het einde van de looptijd van de (verlengde) erfpachtovereenkomst, tenzij Partijen in onderling overleg in individuele gevallen anders mochten overeenkomen.

#### Artikel 11 Planschade

- 11.1 BPO en Cambium nemen voor hun rekening – en zijn daartoe hoofdelijk verbonden – de schadevergoeding die ingevolge artikel 49 WRO in verband met de herontwikkeling van het strandplateau c.a., voor zover behorend tot fase 2, met inachtneming van de Procedureverordening Planschadevergoeding van de Gemeente mocht worden toegekend c.q. zoals deze in hoogste rechterlijke instantie terzake onherroepelijk mocht worden vastgesteld.
- 11.2 Voor zover mogelijk dragen BPO en Cambium zorg voor vergoeding van de schade als bedoeld door compenserende voorzieningen.
- 11.3 Bij de toepassing van het eerste lid van dit artikel gelden de volgende bepalingen:
- De Gemeente stelt BPO en Cambium onmiddellijk in kennis van een bij haar ingediend verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 WRO onder toezending van een afschrift van het verzoek.
  - Zodra de ingevolge de Procedureverordening benoemde deskundige(n) een concept-advies bij de Gemeente heeft/hebben ingediend, stelt de Gemeente, naast verzoeker ook BPO en Cambium in de gelegenheid hierover zienswijzen kenbaar te maken.
  - De externe deskundige(n) stelt/stellen het definitief advies aan de gemeenteraad vast met inachtneming van de ingekomen zienswijzen.
  - De gemeenteraad houdt bij zijn beslissing op het verzoek rekening met het advies van de deskundige(n).

- Het besluit van de gemeenteraad op het verzoek is voor BPO en Cambium bindend zodra het besluit onherroepelijk is.
- BPO en Cambium zijn niet gehouden de door de gemeenteraad vast te stellen schadevergoeding voor hun rekening te nemen, voor zover deze uitgaat boven hetgeen de externe deskundige(n) in hun advies hebben geadviseerd, tenzij bedoeld besluit van de gemeenteraad na bezwaar en beroep door de rechter mocht worden bekrachtigd.
- BPO en Cambium voldoen de kosten – en zijn daartoe hoofdelijk verbonden – die de Gemeente moet maken voor het inschakelen van en het adviseren door (een) extern deskundige op het gebied van de beoordeling van schadeclaims, als bedoeld in de Planschadeverordening.
- De Gemeente voert terzake eventuele gerechtelijke procedures overleg met BPO en Cambium met betrekking tot de te voeren procedure.
- De Gemeente zendt BPO en Cambium een afschrift van het raadsbesluit, alsmede van de eventuele uitspraken van de rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### Artikel 12 Slotbepalingen







12.1 Deze overeenkomst wordt – behoudens het bepaalde in artikel 13 – van kracht nadat alle Partijen deze overeenkomst hebben getekend.

12.2 Partijen zullen zich inspannen het in deze overeenkomst bedoelde plan te realiseren.

12.3 Partijen stellen zich – in het bijzonder gelet op het bepaalde bij de artikel 7 en 8 van deze overeenkomst – op het standpunt dat de onderhavige overeenkomst niet wordt bestreken door de gemeentelijke exploitatieverordening als bedoeld in artikel 42 WRO. Voor het geval niettemin mocht blijken dat (onderdelen van) deze overeenkomst zou(den) worden bestreken door de gemeentelijke exploitatieverordening, verklaren Partijen uitdrukkelijk afstand te doen van toepassing van de exploitatieverordening.

12.4 Wijzigingen in de overeenkomst hebben slechts gelding indien alle Partijen daarmee schriftelijk hebben ingestemd.

12.5 Ingeval een der Partijen niet voldoet aan haar contractuele verplichtingen of wanneer sprake is van gewijzigde omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, is elke contractspartij gerechtigd de overeenkomst ter ontbinding aan de rechter voor te leggen. Alvorens zich tot de rechter te wenden nodigt de partij die zich op een ontbindingsmogelijkheid wenst te beroepen de andere Partijen uit om in overleg alsnog tot een aanvaardbare oplossing te ko-

Paraaf Gemeente    Paraaf PWN    Paraaf Cambium    Paraaf BPO    Paraaf Expl. Mij    Paraaf B. Groep

men. Wanneer dit overleg niet binnen vier weken na de uitnodiging tot overeenstemming leidt, is elk der Partijen vrij de rechter te adiëren.

12.6 Partijen bij deze overeenkomst zijn gehouden bij overdracht van eigendom, economische eigendom hieronder begrepen, van gronden die blijkens het aangehechte schetsontwerp zijn betrokken bij de in deze overeenkomst ge-regelde herontwikkeling van het strandplateau, alsmede bij verlening c.q. vestiging van enig obligatoir en/of zakelijk of beperkt genotsrecht op bedoel-de gronden, aan de opvolgende eigenaar of gebruiker of zakelijk of beperkt gerechtigde ten behoeve van de overige Partijen bij deze overeenkomst de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst bij de desbetreffende obli-gatoire dan wel zakenrechtelijke rechtshandeling woordelijk over te nemen, op straffe van een direct opeisbare boete van NLG 250.000,= voor elk van de Partijen die partij blijft bij de overeenkomst, met bevoegdheid voor de-ze(n) daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de aldus toerekenbaar tekortkomende partij te vorderen.

12.7 Onderhavige overeenkomst eindigt per 1 januari 2038, doch in elk geval niet eerder dan dat Cambium twintig jaren aan haar afdrachtverplichting als be-doeld in artikel 8 van deze overeenkomst heeft voldaan, zulks behoudens het bepaalde in de artikelen 12.8 en 12.9.

12.8 Het eerste recht op overname van het erfpachtsrecht terzake de kleine par-keerplaats ten behoeve van Cambium, als bedoeld in de artikel 9.2, zal voor zover toepasselijk van kracht blijven ook na expireren van de overeenkomst.

12.9 In afwijking van het bepaalde bij artikel 12.7 kan de Raad van de Gemeente Castricum besluiten dat de overeenkomst inclusief de afdrachtverplichting per 1 januari 2038 eindigt, ook indien blijkt dat per 1 januari 2038 Cambium nog geen twintig jaren aan haar afdrachtverplichting als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst heeft voldaan. De Raad van de Gemeente Castri-cum zal een besluit als hiervoor bedoeld uiterlijk 1 januari 2037 moeten heb-ben genomen en bij aangetekende brief aan Cambium hebben bekend ge-maakt, bij gebreke waarvan de overeenkomst wordt geacht in zijn geheel door te lopen totdat de afdrachtverplichting is geëindigd.

### Artikel 13 Opschortende voorwaarde

Onderhavige overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad van Castricum en Provinciale Staten van Noord-Holland besluit(en) goedkeuring te hechten aan het aangaan van deze overeenkomst, alsmede aan de inhoud daarvan.

5.1.2e

Paraaf Gemeente    Paraaf PWN    Paraaf Cambium    Paraaf BPO    Paraaf Expl. Mij    Paraaf B. Groep

**ALDUS OVEREENGEKOMEN, EN IN VIERTVOUD GETEKEND TE CASTRICUM  
OP 28 JULI 2000,**

5.1.2e

de Gemeente  
(mr. C.J.D. Waal)

5.1.2e

PWN  
(drs. F.W. van der Vegte,  
b/a drs. B. Korf)

5.1.2e

Cambium  
(T. Biesterbos)

5.1.2e

BPO  
(T. Biesterbos)

5.1.2e

Exploitatie Maatschappij Biesterbos  
(T. Biesterbos)

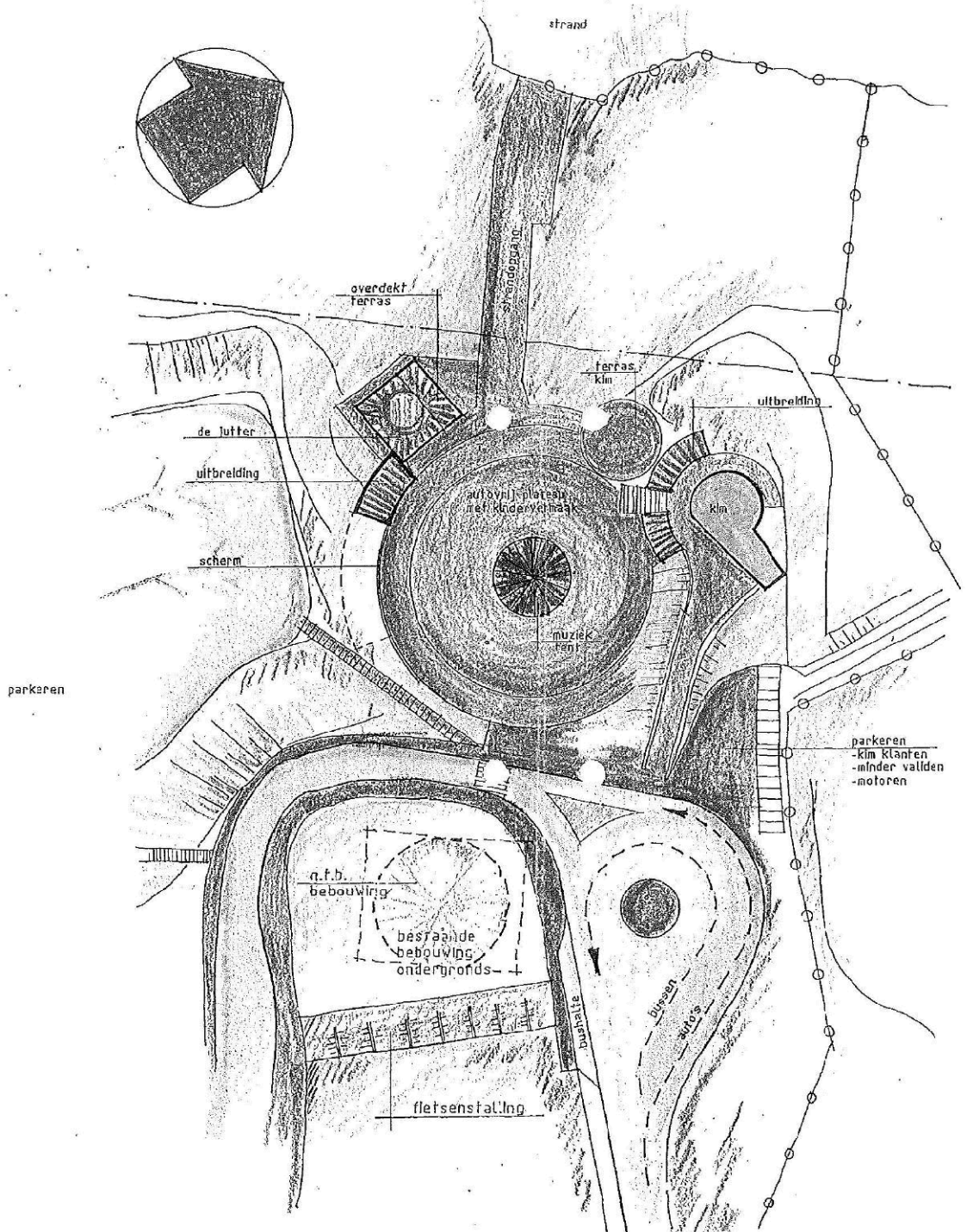
5.1.2e

Biesterbos Groep  
(T. Biesterbos)

Bijlagen:

- Bijlage 1a: Schetsontwerp herontwikkeling strandplateau (september 1997);  
 Bijlage 1b: Tekening herinrichting infrastructuur strandplateau d.d. 25 augustus 1998;  
 Bijlage 2: Brief PWN d.d. 11 juni 1998;  
 Bijlage 3: Tekening als bedoeld in de artikelen 10.1 en 10.3.





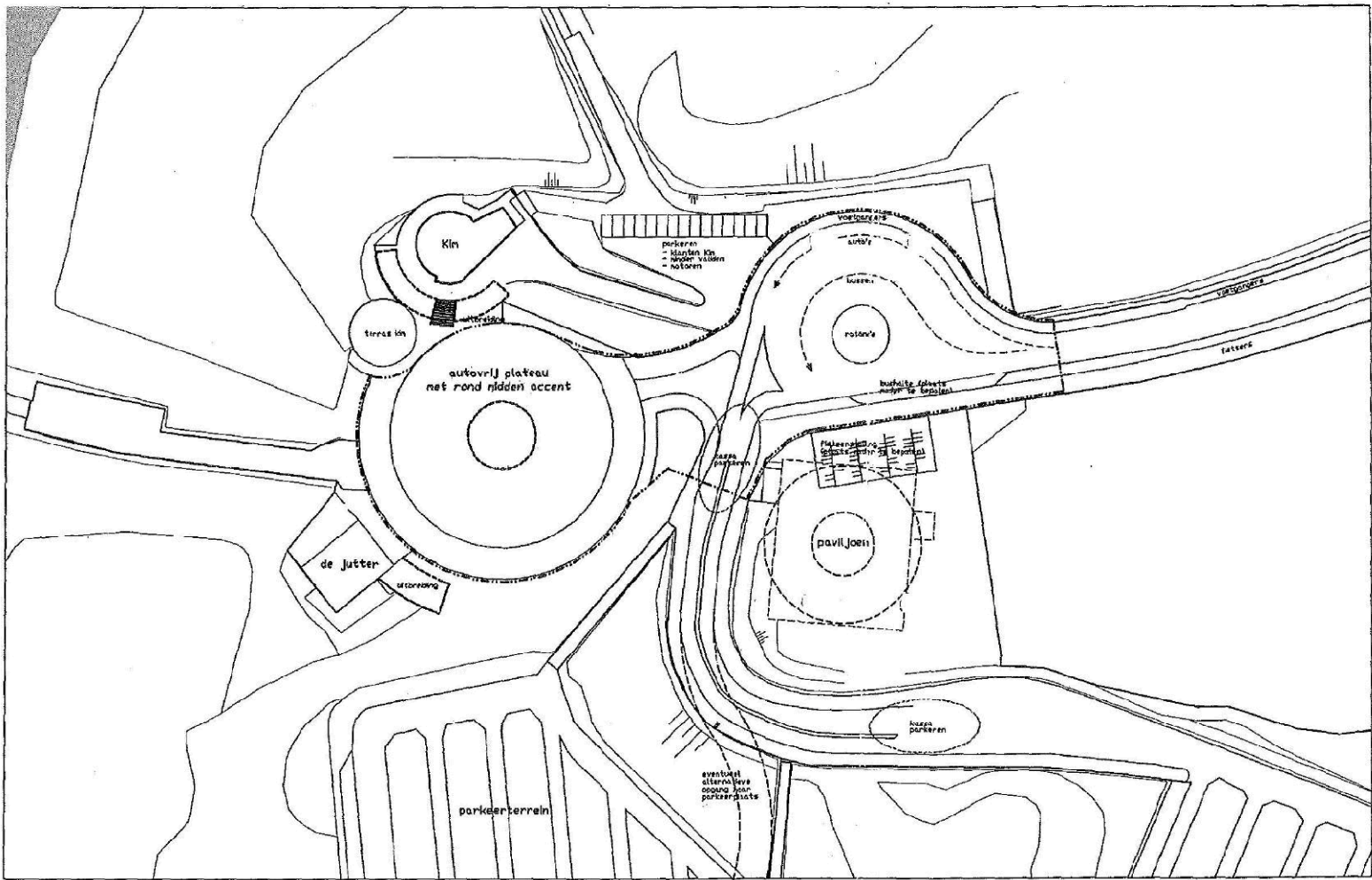
ontwikkeling strandplateau

april 1997  
sept '97



ARCHITECTENBURO  
PIET WIERENGA BV  
CASTRICUMMERWEG 24  
1901 RW CASTRICUM  
TELEFOON 0251-655111  
TELEFAX 0251-657100  
ALLE WERKZAAMHEDEN  
WORDEN UITGEVOERD  
VOLGENS DE SR'88.

Bijlage 1 B



ontwikkelvlak C'cum / Zee

----- Infrastructurele ontwikkelgrenzen (conform budget)

In opdracht van Blesterbos Plan Ontwikkeling (BPO)

PIET WIERENGA



WVU  
ontwikkeling strandplateau castricum aan zee

ARCHITECTS & DESIGNERS

ONOPDRACHT  
Schetsontwerp Nieuwe situatie

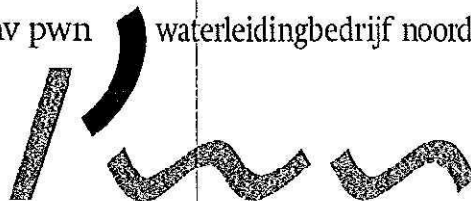
NOUWAL: 1:1000	WVU NO: 93-29
NOUWAL: 250895	
ONTWERPER: JDW	BLAD: 02
BLADNO: A1	

NOUWAL:																				
NOUWAL:																				

Bijlage 2

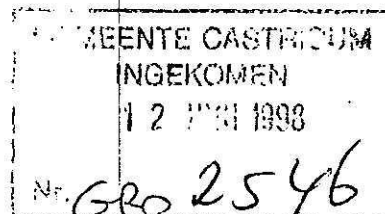
Hoofdkantoor  
Essenlaan 10, 2061 GB Bloemendaal  
Telefoon (023) 5 41 33 33  
Telefax (023) 5 25 61 05

nv pwn waterleidingbedrijf noord-holland



PWN • Postbus 5 • 2060 BA Bloemendaal

Gemeente Castricum  
t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1301  
1900 BH CASTRICUM



uw brief d.d.	uw kenmerk	doorkiesnr.	ons kenmerk	datum	bijlagen
		(023) 541 5.1.2e	1998006163	11-6-1998	

onderwerp

strandplateau Castricum

Geacht college,

Onlangs hebben de heer 5.1.2e en ik met wethouder Meijer van gedachten gewisseld over de plannen voor vernieuwing van de inrichting van het zogenaamde strandplateau. Op zijn verzoek geven wij hierbij aan, op welke overwegingen en criteria wij ons oordeel over de binnenkort beschikbaar komende plannen zullen baseren.

Zoals u weet, zijn wij bij het strandplateau niet alleen betrokken als beheerder van het omringende duingebied, maar ook, handelend in opdracht van het provinciaal bestuur, als erfpachtverlener.

Ons oordeel zullen wij baseren op de volgende criteria:

1. het karakter van Castricum aan Zee dient kleinschalig en eenvoudig te blijven om de differentiatie tussen verschillende plaatsen langs de Noord-Hollandse kust en daarmee de keuzemogelijkheid voor de regiobewoner te handhaven;
2. inrichting en gebruik van het strandplateau dient gericht te blijven op de strandrecreatie; het strandplateau dient geen attractiepunt op zich te worden;
3. de toekomstige inrichting en herbouwing dient in harmonie te zijn met het omringende landschap;
4. de gebouwen op het strandplateau dienen geen inbreuk te maken op de natuur- en landschapsbeleving door de duinbezoeker, met andere woorden, zij moeten vanuit het omringende duingebied zo min mogelijk zichtbaar zijn;
5. van het gebruik (en de gebruiksmogelijkheden) van het strandplateau mag geen versturende werking (bijvoorbeeld door lawaai) op het omringende gebied uitgaan.



Hoofdkantoor  
 Essenlaan 10, 2061 GB, Bloemendaal  
 Telefoon (023) 5 41 33 33  
 Telefax (023) 5 25 61 05

nv pwn waterleidingbedrijf noord-holland



blad	doorkiesnr.	ons kenmerk	datum	bijlagen
2	(023) 541 3335	1998006163	11-6-1998	

Gaarne willen wij met u actief meedenken over de toekomst van het strandplateau.

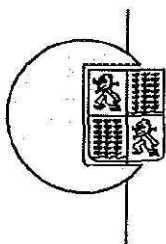
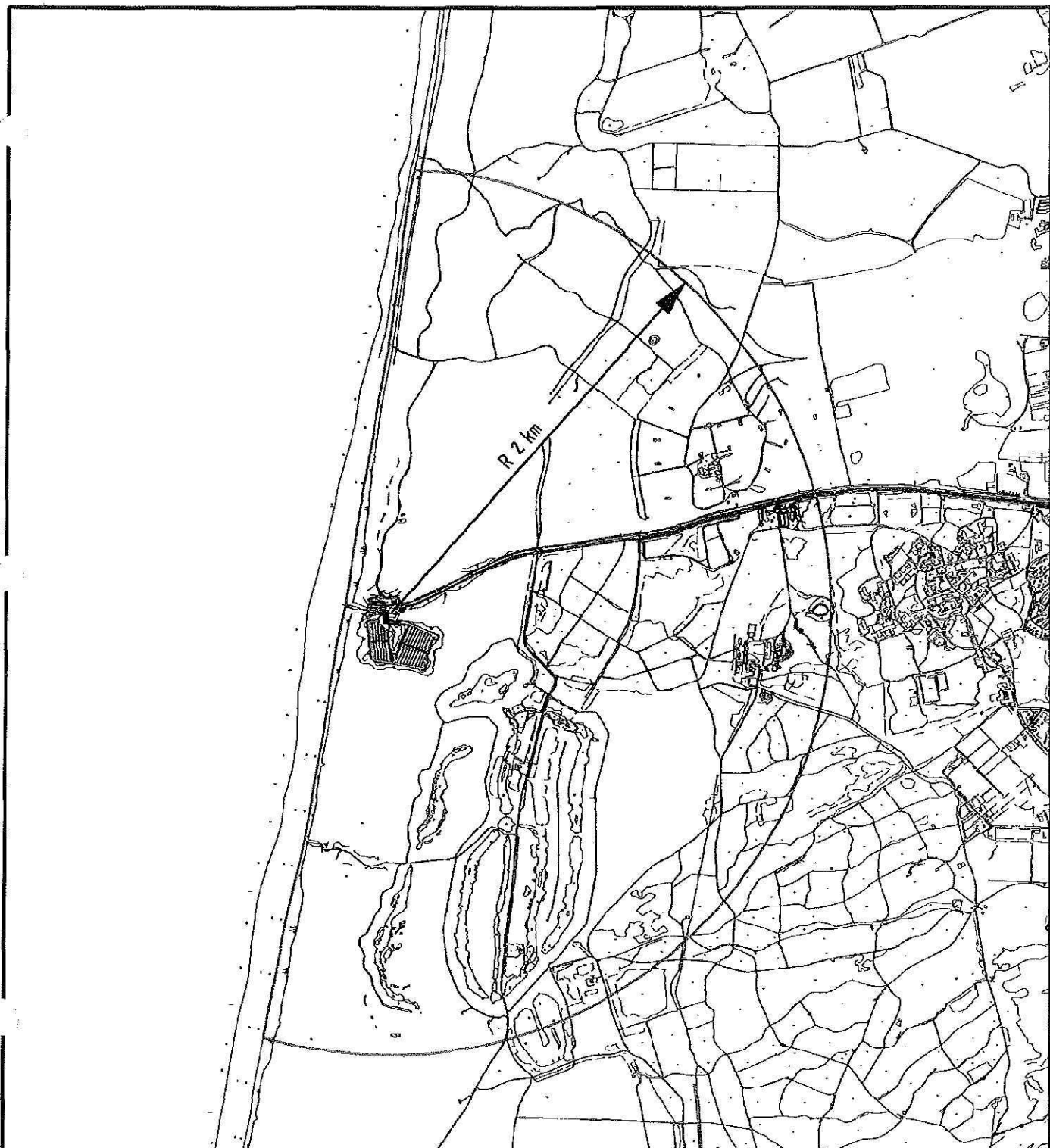
Hoogachtend,  
 N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland,

5.1.2e

5.1.2e

Hoofd-Beleid en Onderzoek.





GEMEENTEWERKEN  
 RUIMTELIJKE ORDENING  
 CASTRICUM

BIJLAGE

3

Behoort bij besluit van burgemeester  
 en wethouders van Castricum

Dienstjaar : 2000

Schaal: 1:2500

Datum: 13-07-2000

Tekening nr.:

dd. :

formaat : A4

Get : 5.1.2e

19990802

Sectie nr.:

Kadastraalnr.:

Oppervlak:

m2

De gemeentesecretaris :

Onderwerp:

Gemeente Castricum  
 Overeenkomst Strandplateau

Datum 24 AUG. 2001

Ons kenmerk 2001-29816

Onderwerp Strandplateau Castricum

2001007660  
2001008105  
2001008112

Noord-Holland

Bezoekadres  
Zijlweg 245  
Haarlem

N.V. Waterleidingbedrijf Noord-Holland  
5.1.2e  
Rijksweg 501  
1991 AS Velsbroek

Postadres  
Postbus 205  
2050 AE Oorvaan

Tel (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3244

Afdeling Beheer en Uitvoering

5.1.2e

Bijlage(n) 1

5.1.2e

Behandeld door

5.1.2e

Telefoon (023) 514 5.1.2e

Uw kenmerk

5.1.2e

Geachte heer 5.1.2e

VERZONDEN 31 AUG. 2001

Naar aanleiding van uw verzoek om de aanvulling van de voorwaarden volgens bijgaand memo van 14 augustus 2001 van de overeenkomst inzake herontwikkeling strandplateau Castricum aan Zee d.d. 28 juli 2000, hierna te noemen de Overeenkomst, goed te keuren, delen wij u het volgende mede.

Copie: *[Handwritten signature]*

Zoals bekend hebben de provincie Noord-Holland en de N.V. PWN op 12 februari 1997 een overeenkomst gesloten betreffende het beheer van het Noord-Hollands Duinreservaat, de Kennemerduinen en andere natuurgebieden in Noord-Holland.

Ingevolge artikel 7a van genoemde beheerovereenkomst is de N.V. PWN bevoegd zakelijke rechten te vestigen, te wijzigen of te verlengen en delen van gebieden en/of opstallen in het kader van haar beheerstaken te verhuren of te verpachten of anderszins in gebruik te geven, echter niet langer dan voor de duur van de beheerovereenkomst, zijnde 1 oktober 2040. Met betrekking tot de vestiging, wijziging of verlenging van zakelijke rechten (zoals erfpacht en opstal) behoeft N.V. PWN de goedkeuring van de provincie Noord-Holland.

De aanvullende voorwaarden volgens meergenoemde memo lopen tot 2085 en zijn in strijd met artikel 7a van de beheerovereenkomst.

Bij het overleg bij de gemeente Castricum op 10 augustus 2001 is gebleken dat Exploitatiemaatschappij Biesterbos door de N.V. PWN niet op de hoogte is gesteld van de beheerovereenkomst tussen de N.V. PWN en de provincie Noord-Holland en evenmin welke onderdelen van de met Biesterbos gesloten overeenkomst onder de goedkeuring van het college van Gedeputeerde Staten vallen op grond van de beheerovereenkomst.

??  
*[Handwritten signature]*

Om uit de impasse te komen verwijzen wij naar artikel 15 van genoemde beheerovereenkomst. Ingevolge dit artikel zullen bij beëindiging van de



beheerovereenkomst de daaruit voor PWN en de provincie Noord-Holland voortvloeiende gevolgen waaronder de financiële, in goed overleg worden geregeld.

Wij keuren dan ook de aanvulling van de voorwaarden volgens bijgaand memo van 14 augustus 2001 van de overeenkomst goed onder de voorwaarde dat de N.V. PWN schriftelijk verklaart dat de eventuele financiële gevolgen van het verlenen van goedkeuring aan de aanvulling van de voorwaarden van de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de beheerovereenkomst aan de orde komen als de beheerovereenkomst tussen de N.V. PWN en de provincie Noord-Holland wordt beëindigd.

*Handwritten notes:*  
Hijlt  
stele op ca  
bree op.

Wij verzoeken u De Exploitatiemaatschappij Biesterbos van het vorenstaande in kennis te stellen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland

5.1.2e

*Handwritten signature*  
- griffier.

P.A.M. VAN DER VELDE

5.1.2e

voorzitter.

J.A. van Kemenade

De aandacht wordt gevestigd op het volgende.

Dit besluit is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college binnen wiens/wier portefeuille deze aangelegenheid valt.

*Large handwritten signature and scribbles on the right side of the page.*

*Handwritten initials:* A.d

  
cambium

verlynded Afdeling

## MEMO

Aan : De heer 5.1.2e  
Van : Ted Biesterbos  
Betreft : Erfpachtcontract strandplateau Castricum aan Zee  
Datum : 14 augustus 2001

---

Naar aanleiding van het overleg d.d. 10 augustus 2001 zijn er drie tekstitems die moeten worden uitgewerkt en toegevoegd aan de vigerende erfpachtovereenkomst, alsmede aan de overeenkomst van 28 juli 2000, te weten:

### Beeindigingsclausule met specifieke beleidsbepaling

De betreffende erfpachtovereenkomst zal, in verband met onder andere de economische levensduur van de eventueel te realiseren opstallen worden verlengd met een zelfde als de huidige termijn onder dezelfde voorwaarden, voor zover dat niet in strijd is met het dan geldende provinciale beheerbeleid.

Onder het dan geldend provinciaal beheerbeleid ten aanzien van het strandplateau te Castricum aan Zee wordt het navolgende verstaan: Als door bijvoorbeeld klimatologische veranderingen de veiligheid van het achterland van het strandplateau te Castricum in gevaar komt, kan de provincie Noord-Holland, in het kader van het uitvoeren van haar taak, hierdoor genoodzaakt zijn het strandplateau bij het opnieuw inrichten van de zeekering te betrekken. In een dergelijk geval zal de erfpachtovereenkomst met Biesterbos c.s. niet worden verlengd in 2036.

Bij einde van de (verlengde) erfpachtovereenkomst, ongeacht de reden, zal ter keuze van de grondeigenaar aan erfpachter een volledige (schade-)vergoeding worden betaald, of conform de vigerende erfpachtovereenkomst een vervangend terrein met gelijke exploitatiemogelijkheden benevens een vergoeding van de kosten van verplaatsing worden aangeboden. Voor wat betreft de vaststelling van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen wordt verwezen naar de toepasselijke bepalingen van het BW.

### Pachtcontinuering met index per 2036

In verband met de door erfpachter toe te voegen en reeds toegevoegde gebiedren en de daarbij behorende investeringen, alsmede de bijdrage van erfpachter aan de aanleg van voorzieningen

Uitsluitend te gebruiken voor de afgegeven bestelling

Uitsluitend te gebruiken voor de afgegeven bestelling  
Bestelnummer: 1576101010101  
Bestelnummer: 1576101010101  
Bestelnummer: 1576101010101



11. SEP. 2001 14:36

ten algemene nutte (zoals bijvoorbeeld de openbare infrastructuur), alsmede de financiële dekking van deze investeringen door erfpachter, alsmede het afzien van een reeds toegekende subsidie voor het persicool, vindt er bij verlenging van de erfpachttienmijn geen verhoging/verlaging van de canon anders dan de indexering conform het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (reeks voor werknemersgezinnen) plaats. De erfpachtcanon, welke bij aanvang van de vigerende periode per 1985 is vastgesteld, zal steeds na vijf jaren worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, die het jaartotaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zal blijken te hebben ondergaan.

Mocht gedurende de looptijd van de huidige of verlengde erfpachtovereenkomst de bestemming van het gebruik van (een deel van) de gronden worden gewijzigd, bijvoorbeeld door de realisering van een paviljoen, dan zal de in erfpacht uitgegeven grond – althans het gedeelte waarvan de bestemming is gewijzigd – opnieuw worden getaxeerd en zal Provincie Noord-Holland de canon dienovereenkomstig kunnen aanpassen.

*Voor zover bovenstaande bepalingen strijdig mochten zijn met de vigerende erfpachtovereenkomst dan wel de overeenkomst van 28 juli 2000 gelden bovenstaande bepalingen en vervallen, voor zover sprake is van strijdigheid, die bepalingen (of gedeelten daarvan) in de vigerende erfpachtovereenkomst dan wel de overeenkomst van 28 juli 2000.*

**Hoofdkantoor**  
 Rijksweg 501, 1991 AS Velsbroek  
 Telefoon (023) 5 41 33 33  
 Telefax (023) 525 61 05  
 E-mail: pwn@pwn.nl  
 Internet: www.pwn.nl

nv pwn waterleidingbedrijf noord-holland  


PWN • Postbus 2113 • 1980 AC Velsbroek

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
 Postbus 205  
 2050 AE OVERVEEN

uw brief d.d.	uw kenmerk	doorkiesnr.	ons kenmerk	datum	bijlagen
31-8-2001	2001-29816	(023) 541 5.1.2e	2001009466	11-9-2001	

onderwerp  
 strandplateau Castricum

Geacht college,

N.V. PWN gaat akkoord met de in uw bovengenoemde brief genoemde voorwaarde dat de eventuele financiële gevolgen van het verlenen van goedkeuring aan de aanvulling van de voorwaarden van de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de beheerovereenkomst aan de orde komen als de beheerovereenkomst tussen N.V. PWN en de provincie Noord-Holland wordt beëindigd.

Tevens maken wij van de gelegenheid gebruik om uw aandacht te vestigen op het volgende. In uw brief maakt u melding van het feit dat Exploitatiemaatschappij Biesterbos door N.V. PWN niet op de hoogte is gesteld van de beheerovereenkomst tussen N.V. PWN en de provincie Noord-Holland en evenmin welke onderdelen van de met Biesterbos gesloten overeenkomst onder de goedkeuring van het college van Gedeputeerde Staten vallen. Dit is niet conform de werkelijkheid. Exploitatiebedrijf Biesterbos was wel degelijk op de hoogte van het bestaan van de beheerovereenkomst en de relatie tussen N.V. PWN en de provincie Noord-Holland. Dit is ook de reden waarom ons bedrijf een opschortende voorwaarde aan de overeenkomst heeft toegevoegd.

Wij zijn echter verheugd dat door middel van deze brief de slepende zaak met betrekking tot het strandplateau Castricum aan Zee is opgelost en hopen en verwachten dat betrokken partijen, met name gemeente en exploitatiemaatschappij Biesterbos, zich met volle energie kunnen gaan bezighouden met de renovatie van het strandplateau van Castricum aan Zee.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
 N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

5.1.2e

Procesmanager Natuur en Recreatie



# TAXATIERAPPORT

## Zeeweg te Castricum Provincie Noord-Holland

7 oktober 2021





## Contactpersoon

5.1.2e

Arcadis Nederland B.V.  
Postbus 173  
1620 AD Hoorn  
Nederland

---

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>
<b>1 Opdracht</b>	<b>8</b>
1.1 Opdrachtgever en opdracht	8
1.2 Taxateur en kwalificatie	8
1.3 Object	9
1.4 Aanleiding, doel, type en waardegrondslag	9
1.5 Opname-, peil- en rapportdatum	9
1.6 Informatiebronnen	10
1.7 Conceptrapportage	10
1.8 Verantwoording en aansprakelijkheden	10
<b>2 Algemene en bijzondere uitgangspunten</b>	<b>12</b>
2.1 Algemene uitgangspunten	12
2.1.1 Titelonderzoek	12
2.1.2 Toestand van bodem en grondwater	12
2.1.3 Toestand van de opstallen	12
2.1.4 Toestand van installaties en voorzieningen	12
2.1.5 Roerende zaken	12
2.1.6 Publiekrechtelijke vereisten	13
2.1.7 Beperkte informatie	13
2.1.8 Omzetbelasting	13
2.1.9 Gebruikte valuta	13
2.2 Bijzondere uitgangspunten	13
<b>3 Beschrijving Vastgoed</b>	<b>14</b>
3.1 Kadastrale gegevens	14
3.2 Gerechtigden	14
3.2.1 Eigendom	14
3.2.2 Overige rechthebbenden	

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

3.2.3	Publiekrechtelijke beperkingen	14
3.2.4	Privaatrechtelijke beperkingen	15
3.3	<b>Algemene omschrijving</b>	<b>15</b>
3.3.1	Ligging van het vastgoed	15
3.3.2	Beoordeling	15
3.4	<b>Feitelijk gebruik</b>	<b>15</b>
3.5	<b>Omschrijving grond</b>	<b>15</b>
3.5.1	Beoordeling	16
3.6	<b>Omschrijving gebouwen</b>	<b>16</b>
3.6.1	Beoordeling	16
3.7	<b>Planologie</b>	<b>16</b>
3.8	<b>Milieuzaken en vergunningen</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Overwegingen</b>	<b>18</b>
4.1	Bevindingen op basis van planstukken, aangeleverd door erfpachter	18
4.2	Methode	21
4.3	Courantheid	21
4.4	Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)	22
4.5	SWOT-analyse	22
4.6	Referenties en marktanalyse	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
4.6.1	Referenties in relatie tot het te waarden vastgoedobject	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
4.7	Onzekerheid advies	22
4.8	Backtesting	22
<b>5</b>	<b>Waardering</b>	<b>23</b>
5.1	Toelichting op de waardering	23
5.2	Waarde	23
	<b>Plausibiliteitsverklaring</b>	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
	<b>Bijlagen</b>	
	<b>Bijlage 1 Kadastrale informatie</b>	<b>25</b>
	<b>Bijlage 2 Foto's</b>	<b>26</b>
	<b>Bijlage 3 Planologie</b>	<b>27</b>



**Bijlage 4 Opdrachtvoorwaarden**

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

**Bijlage 5 NRVT – reglement**

**29**

**Colofon**

**30**

## Samenvatting

### Opdrachtgever

Naam: [REDACTED] 5.1.2e  
 Contactpersoon: [REDACTED] 5.1.2e van de Provincie Noord-Holland  
 Adres: [REDACTED] 5.1.2e  
 Plaats: Postbus 3007  
 2001 DA HAARLEM

### Opdrachtnemer

Register-Taxateur: [REDACTED] 5.1.2e Register Taxateur, Rentmeester en  
 Onteigeningsdeskundige (RT510156326)  
 Bedrijfsnaam: Tiede Rentmeester | Makelaar | Taxateur  
 Adres: Reigerlaan 28  
 Postcode, plaats: 2106 DE Heemstede

Register-Taxateur: [REDACTED] 5.1.2e Beëdigd Rentmeester en Register Taxateur  
 (RT880841090)  
 Bedrijfsnaam: Arcadis Nederland B.V.  
 Adres: Postbus 173  
 Plaats: 1620 AD Hoorn

### Opdracht

Aanleiding: Erfpachter is voornemens het te taxeren vastgoed (te weten het recht van erfpacht) te ontwikkelen. Opdrachtgever/erfverpachter staat daar niet onwelwillend tegenover, maar zal wel nieuwe erfpachtvoorwaarden willen afspreken, met onder andere een nieuwe erfpachtcanon.

Doel: Dit rapport geeft een advies over de marktwaarde en betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD).

Taxatietype: Volledige taxatie

Waardegrondslag: Marktwaarde

### Objectbeschrijving

Het object is staande en gelegen aan de Zeeweg te Castricum en bestaat uit een parkeerplaats en bijgebouwen.

### Recapitulatie

Gelet op alle relevante feiten en omstandigheden en beschreven in onderhavige rapportage, alsmede op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van het onderhavige vastgoed (de onroerende zaak) wordt en kan worden gemaakt, taxeren ondergetekenden de schadeloosstelling, rekening houdend met de onteigeningswet en bijbehorende jurisprudentie als volgt:





## Waarde huidige situatie

Rekening houdend met vorenstaande en alle andere waarde bepalende factoren wordt aan de volle eigendom van het object per 28 april 2021, rekening houdend met alle in dit rapport beschreven omstandigheden, een marktwaarde toegekend van totaal afgerond:

€ 7.746.000,00

Zegge: ZEVENMILJOEN ZEVENHONDERDZESENVEERTIG DUIZEND EURO

Het canonpercentage is bepaald op 3% van de grondwaarde. Hieruit volgt een erfpachtcanon van totaal:

€ 232.380,00

Zegge: TWEEHONDERDTWEEËNDERTIGDUIZEND DRIEHONDERDTACHTIG EURO

## Waarde toekomstige situatie

Rekening houdend met vorenstaande en alle andere waarde bepalende factoren wordt aan de volle eigendom van het object per 28 april 2021, rekening houdend met alle in dit rapport beschreven omstandigheden, een marktwaarde toegekend van totaal afgerond:

€ 6.212.000,00

Zegge: ZESMILJOEN TWEEHONDERDTWAALF DUIZEND EURO

Het canonpercentage is bepaald op 3% van de grondwaarde. Hieruit volgt een erfpachtcanon van totaal:

€ 186.363,00

Zegge: HONDERDZESENTACHTIGDUIZEND DRIEHONDERDDRIEENZESTIG EURO

# 1 Opdracht

## 1.1 Opdrachtgever en opdracht

Naam: [5.1.2e] van de Provincie Noord-Holland

Contactpersoon: [5.1.2e]

Adres: Postbus 3007

Plaats: 2001 DA HAARLEM

Hierna genoemd: opdrachtgever.

Op 19 april 2021 is door opdrachtgever aan Arcadis Nederland B.V. schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport. De verstrekte opdracht is schriftelijk op 19 april 2021 door Arcadis bevestigd.

**Professionele Taxatiedienst (PTD):** Het door de Register-Taxateur schatten van en rapporteren over de waarde van het vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Hierbij wordt verwezen naar de bijlage "NRVT" met toelichting van de definities NRVT. Op deze taxatie zijn van toepassing de reglementen van de NRVT en de European Valuation Standards (EVS).

**Verspreiding rapportage:** De verspreiding van de rapportage is beperkt tot de belang-hebbende(n) met wie de uit te voeren werkzaamheden zijn overeengekomen en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn.

**Bijzonderheden:** Taxateurs hebben de volgende instructies van opdrachtgever ontvangen ten aanzien van het advies: de marktwaarde taxeren conform huidig planologisch regime en de marktwaarde inclusief bijbehorende erfpachtcanon taxeren na wijziging van het planologisch regime, maar uitgaande van de huidige bebouwing.

## 1.2 Taxateur en kwalificatie

Register-Taxateur: [5.1.2e], Register Taxateur, Rentmeester en Ontheffingsdeskundige (RT510156326)

Bedrijfsnaam: Tiede Rentmeester | Makelaar | Taxateur

Adres: Reigerlaan 28

Postcode, plaats: 2106 DE Heemstede

Register-Taxateur: [5.1.2e], Beëdigd Rentmeester en Register Taxateur (RT880841090)

Bedrijfsnaam: Arcadis Nederland B.V.

Adres: Postbus 173

Plaats: 1620 AD Hoorn

Hierna genoemd: taxateurs.

De heer [5.1.2e] is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed, Wonen en Landelijk Vastgoed onder registratienummer RT510156326.

De heer ing. [5.1.2e] is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT880841090.

Taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaren over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de

taxatie vakbekwaam uit te voeren. Taxateurs verklaren voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals opgesteld door het NRVV.

Verklaringen taxateur intern / extern:	De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object:	De taxateurs zijn niet eerder betrokken geweest bij enige opdracht betrekking hebbend op het object.
Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object:	De taxateurs verklaren dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken, in welke hoedanigheid dan ook, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming (NRVT 19.1 kamer LAV).
Verklaring taxatiestandaarden:	Taxateurs verklaren dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de algemene gedrags- en beroepsregels en het reglement Landelijk Agrarisch Vastgoed van het NRVV en de IVS-richtlijnen.
Verklaring plausibiliteitstoets:	De taxateurs hebben onderhavig taxatierapport inclusief bijlagen en opgebouwde taxatiedossier niet laten toetsen op plausibiliteit door een controlerend taxateur voor ondertekening van het taxatierapport omdat het taxatierapport door twee geregistreerde taxateurs is verricht en ondertekend.

## 1.3 Object

Objecttype	Parkeerterrein met bijgebouwen
Adres:	Zeeweg 8a te Castricum
Belang:	Volle eigendom en de marktwaarde van de canon

## 1.4 Aanleiding, doel, type en waardegrondslag

Aanleiding:	Erfpachter is voornemens het te taxeren vastgoed (te weten het recht van erfpacht) te ontwikkelen. Opdrachtgever/erfverpachter staat daar niet onwelwillend tegenover, maar zal wel nieuwe erfpachtvoorwaarden willen afspreken, met onder andere een nieuwe erfpachtcanon.
Doel:	Dit rapport geeft een advies over de marktwaarde en betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD).
Taxatietype:	Volledige taxatie
Waardegrondslag:	Marktwaarde

De definitie van marktwaarde is gebaseerd op de European Valuation Standards (EVS).

*"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".*

## 1.5 Opname-, peil- en rapportdatum

### Opnamedatum

In het kader van dit rapport zijn de locatie en het object betreden en geïnspecteerd op 28 april 2021. Tijdens de inspectie hebben de taxateurs geen toegang gehad tot de gebouwen.

Bij de inspectie waren naast taxateurs de volgende personen aanwezig: 5.1.2e (Arcadis)

## Waardepeildatum

Waardepeildatum: **28 april 2021**  
De peildatum is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum      Uitgangspunt is dat tussen de waardepeildatum en de datum van dit rapport (rapportdatum) zich geen gebeurtenissen hebben voorgedaan of wezenlijke veranderingen hebben plaatsgevonden die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het object.

## Rapportdatum

De rapportdatum is de datum waarop het rapport door taxateurs is ondertekend.

Indien de peildatum na de inspectiedatum ligt, is er bij het advies vanuit gegaan dat het object tussen deze data niet is veranderd en geen gevolgen heeft voor de waarde.

## 1.6 Informatiebronnen

Dit advies is mede samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

Voor dit rapport zijn verder de volgende informatiebronnen gebruikt.

### Van opdrachtgever ontvangen informatie

- Algemene opdrachtinformatie.

### Eigen onderzoek

- Kadastrale uittreksels, kaarten en de akte van levering (Hyp 4, deel 5637, nummer 75, reeks ALKMAAR en Hyp4, deel 11346, nummer 86, reeks ALKMAAR), geleverd door het Kadaster;
- Planologische informatie uit [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en/of van de gemeente;
- Bodem informatie uit [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl).
- Perceelskenmerken: [www.boer&bunder.nl](http://www.boer&bunder.nl).

## 1.7 Conceptrapportage

(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage      De conceptrapportage is voorgelegd aan de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft **@@ wel/geen** opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

## 1.8 Verantwoording en aansprakelijkheden

### NRVT conformiteit

Taxateurs zijn geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en voeren hun werkzaamheden uit conform de reglementen.

Het NRVT is het centrale register van gekwalificeerde vastgoedtaxateurs. De geregistreerde taxateurs werken op basis van eenduidige beroeps- en gedragsregels die aansluiten bij de Nederlandse en internationale eisen.

## Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze adviesdienst is het Toezicht en Tuchtrect van het NRVT van toepassing.

## Aansprakelijkheid

Arcadis Nederland B.V. beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de eisen die het AMA daaraan stelt. Taxateur verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht onder de dekking valt.

Arcadis Nederland B.V. zal slechts aansprakelijkheid aanvaarden ten opzichte van opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld en slechts ten aanzien van de door Arcadis vervaardigde originele exemplaren, afgedrukt op origineel papier en voorzien van paraaf van de taxateur(s).

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

## Belangenverstremgeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De taxateur verklaart in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan het advies.

## Juistheid gegevensbronnen

Het advies is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van de onroerende zaak en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de taxateur zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd. Dit adviesrapport is vooraf in concept aan opdrachtgever toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

## Geldigheidsduur

Dit rapport heeft een geldigheidsduur van zes maanden.

Te allen tijde geldt dat indien sprake is van ingrijpende economische, ruimtelijke of andersoortige wijziging van omstandigheden ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de tekenende taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

## Gebruik rapport

Dit adviesrapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld. Afzonderlijke onderdelen van het rapport kunnen niet los van elkaar worden gebruikt. Niets uit dit adviesrapport mag worden gepubliceerd, vermenigvuldigd of opgeslagen in een (digitaal) bestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Arcadis Nederland B.V.

Arcadis aanvaardt geen aansprakelijkheid indien van het voorgaande wordt afgeweken.

## Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening van Arcadis zijn de Algemene Voorwaarden en Uitgangspunten van toepassing conform de op de rapportdatum van toepassing zijnde 'Algemene Voorwaarden' van Arcadis.

## 2 Algemene en bijzondere uitgangspunten

### 2.1 Algemene uitgangspunten

#### 2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van dit rapport is kennisgenomen van de kadastrale uittreksels en de akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is verder geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts.

Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat dergelijke rechten en aanspraken geen onderdeel uitmaken van de waardering van het object.

#### 2.1.2 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van dit rapport heeft de taxateur zoals onderstaand omschreven beperkt onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Op [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) is op 26-7-2021 informatie beschikbaar over eventuele verontreiniging van het object.

Ten tijde van de samenstelling van dit rapport waren bij de of taxateur geen gegevens bekend met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging.

Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het vastgoed nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld.

Uitgangspunt in dit rapport is dat de grond functioneel geschikt is voor het beoogde toekomstige gebruik.

#### 2.1.3 Toestand van de opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van dit advies beoordeeld. De beoordeling is daarom geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

#### 2.1.4 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van dit advies beoordeeld. De beoordeling is daarom geen technisch onderzoek.

Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld.

Bij het advies worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

#### 2.1.5 Roerende zaken

Alle roerende zaken in het object, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee gewaardeerd.

### **2.1.6 Publiekrechtelijke vereisten**

De publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn door de taxateur niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen is geen onderzoek verricht. Taxateur veronderstelt dat het vastgoed voldoet aan alle van overheidswege gestelde eisen en bepalingen en dat deze, indien noodzakelijk, vernieuwd (kunnen) worden.

### **2.1.7 Beperkte informatie**

Taxateur is door opdrachtgever gevraagd een advies uit te voeren op basis van beperkte informatie. Opdrachtgever heeft dit bevestigd.

### **2.1.8 Omzetbelasting**

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting en kosten koper, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

### **2.1.9 Gebruikte valuta**

Alle bedragen zijn in euro's, aangeduid als €.

## **2.2 Bijzondere uitgangspunten**

Taxateurs hebben, in afwijking van de algemene uitgangspunten, de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

Taxateurs taxeren ook de marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt: na bestemmingsplanwijziging dan wel aanpassingen op het getaxeerde.

## 3 Beschrijving Vastgoed

### 3.1 Kadastrale gegevens

De rechtstoestand van het kadastrale object, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen op de datum zoals vermeld op de bijgevoegde kadastrale berichten en tekeningen is als volgt.

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Zakelijk Recht
ha				
Castricum	D	1262	00.09.20	Eigendom belast met Erfpacht & Recht van erfpacht
Castricum	D	1270	05.09.40	Eigendom belast met Erfpacht & Recht van erfpacht
		<b>Totaal</b>	<b>05.18.60</b>	

### 3.2 Gerechtigden

#### 3.2.1 Eigendom belast met een recht van erfpacht

Eigenaar: Provincie Noord-Holland  
 Adres: Dreef 3  
 Plaats: 2012 HR HAARLEM

#### 3.2.2 Erfpachter

Erfpachter: H J Biesterbos Holding Bv  
 Adres: Vondelstraat 37  
 Plaats: 1901 HT CASTRICUM

#### 3.2.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens akte van levering en kadastrale uittreksels is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988, sinds 1 juli 2016 Erfgoedwet: Nee  
 Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet): Nee  
 Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument: Nee  
 Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee



### 3.2.4 Privaatrechtelijke beperkingen

Op basis van deze uittreksels en akte van levering zijn de volgende onderstaande privaatrechtelijke beperkingen bekend.

Zakelijke rechten en beperkingen: n.v.t.

#### *Recht van erfpacht / opstal*

Soort recht:	Erfpacht
Datum uitgifte/vestiging:	1 januari 1986
Einddatum van het recht:	31 december 2035
Huidig tijdvak loopt van / tot:	1-1-2021 t/m 31-12-2025
Actuele canon of opstalvergoeding:	€ 22.855,09
Eerstkomende datum indexering:	1 januari 2026
Overig:	Bij akte verleden op 31-3-1994 is het erfpacht recht naar rato opgesplitst tussen percelen 1257 en 1258 en percelen 1262 en 1270.

## 3.3 Algemene omschrijving

Het object is staande en gelegen aan de Zeeweg te Castricum en bestaat uit een parkeerplaats en bijgebouwen.

### 3.3.1 Ligging van het vastgoed

Het object is gelegen in het duin/strandgebied te Castricum.

### 3.3.2 Beoordeling

Stand en ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Omgeving:	Goed
Waarde beïnvloedende omgevingsfactoren:	Ja, namelijk het getaxeerde is gelegen in het Natura 2000 gebied Noordhollands Duinreservaat. Dit kan in de toekomst mogelijk tot restricties leiden.

De taxateur beoordeelt de locatie en ligging als goed, omdat het getaxeerde gelegen is aan de openbare weg en het strand, dit zijn voor recreatief vastgoed twee hele belangrijke aspecten.

## 3.4 Feitelijk gebruik

Huidig gebruik:	Parkeerterrein
Gebruik in overeenstemming met bestemmingsplan:	Ja
Voorgenomen gebruik:	Parkeerterrein met zonnepanelen, Happy rent, Greenhub en loketten.
Gebruiksmogelijkheden:	Parkeerterrein

## 3.5 Omschrijving grond

Het object betreft een groot parkeerterrein gelegen direct achter de duinen bij het strand bij Castricum. Het terrein is voorzien van een toegangsweg met slagbomen en een geautomatiseerd betalingssysteem. De betaling gebeurt bij het inrijden van het terrein. Het parkeerterrein zelf bestaat uit circa 1440 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen bestaan uit stroken betontegels met daartussen gras en halfverharding. De verharding oogt verouderd, maar dit geeft geen verlies voor de huidige functie. De parkeerplaatsen in een visgraat patroon gelegen. Het terrein is verder voorzien van wegen

van betonklinkers, vuilnisbakken en enkele laadplekken voor elektrische auto's. Het terrein ligt flink lager dan de omgeving en is voorzien van een eenvoudig hek. Naast het parkeerterrein is het object voorzien van een terrein voor het stallen van fietsen.

Oppervlakte / grootte: 5.18.60 ha

### 3.5.1 Beoordeling

De taxateur beoordeelt het object op hoofdlijnen als goed. Het terrein is eenvoudig, maar is voor de functie als parkeerterrein zeer courant. Het terrein is zeer goed onderhouden. De exploitant heeft verder op een aantal plekken details en objecten aangebracht om het parkeerterrein een identiteit te geven.

## 3.6 Omschrijving gebouwen

Object 1:	Schuur/opslag
Bouwjaar:	Onbekend
Inhoud:	Ca. 1.500 m <sup>3</sup>
Indeling	Onbekend

*Taxateurs hebben het object uitsluitend van de buitenzijde opgenomen. Het betreft een stenen schuur met een pannendak. Het gebouw is aan de kopse kant voorzien van een toegangsdeur. Het geheel is slecht onderhouden. Naar opgave van de BAG is er reeds een sloopvergunning verleend voor deze opstal. In de BAG is als bouwjaar 2001 opgenomen. Taxateur vermoeden, op basis van oude kaarten, dat het gebouw ouder is.*

Object 2:	Opslag
Bouwjaar:	Onbekend
Inhoud	Onbekend
Indeling	Onbekend

*Onder de fietsenstalling is een ondergrondse opbergruimte gerealiseerd. Taxateurs hebben geen toegang gehad tot deze ruimte. Het geheel oogt slecht onderhouden en lijkt niet meer in gebruik.*

### 3.6.1 Beoordeling

De taxateur beoordeelt de gebouwen op hoofdlijnen als slecht, omdat het geheel zeer slecht onderhouden is en vervallen oogt. De aanwezigheid van de gebouwen biedt echter wel mogelijkheden voor nieuwbouw.

## 3.7 Planologie

In het kader van dit advies is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen of via de site van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Gemeente:	Castricum
Bestemmingsplan:	Strandgebied Castricum
IMRO:	NL.IMRO.0383.BPC125Strandgebied-VS01

Planstatus:	Onherroepelijk
Datum status:	7 mei 2013
Bestemming of Enkelbestemming:	Verkeer – Verblijfsgebied
Dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie – 3 Waterstaat – Waterkering

Gebruiksmogelijkheden: Parkeerterrein  
In de bijlage Planologie is een kopie van de Plankaart en legenda opgenomen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.8 Milieuzaken en vergunningen

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen benodigd:

Deze vergunningen zijn aanwezig: n.v.t.

Bronvermelding: n.v.t.

Datum afgifte: n.v.t.

De vergunning heeft betrekking op: n.v.t.

Bodemloket 26-07-2021 en 04-10-2021. Op het object is een saneringsactiviteit gepland volgens de informatie op bodemloket. Nadere informatie in het rapport van Bodemloket geeft aan dat er een ophooglaag met kolengruis en/of sintels aanwezig is.

*Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:*

Gebruiker / eigenaar, geraadpleegd op: N.v.t.

op:

Gemeente / provincie, geraadpleegd op: N.v.t.

geraadpleegd op:

Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst, geraadpleegd op: N.v.t.

inventarisatielijst, geraadpleegd op:

Bodemrapport, geraadpleegd op: 4 oktober 2021

Bronvermelding, geraadpleegd op: N.v.t.

www.risicokaart.nl, geraadpleegd op: 4 oktober 2021

op:

*De onder 2.2.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:*

Historische gegevens: In 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. In 2021 is opnieuw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De status is hierop gewijzigd. Er is op dit moment wel een saneringsactiviteit benodigd.

Er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend: N.v.t.

Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateurs bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:

N.v.t.

Ten aanzien van opslagtanks geldt:

Voor zover bekend, niet aanwezig

Ten aanzien van asbest geldt:

Voor zover bekend, niet aanwezig

## 4 Overwegingen

### 4.1 Bevindingen op basis van planstukken, aangeleverd door erfpachter

De taxateurs hebben de aangeleverde stukken doorgenomen en de waardedragende componenten bestudeerd.

De waardedragende componenten zijn in de ogen van de taxateurs:

- Het parkeren
- De bewaakte fietsenstalling
- De zonnepanelen
- Het opladen van elektrische auto's

#### De bevindingen van de taxateurs

Kijkend naar de winst- en verliesrekening, dan vallen de hoge bedrijfslasten op, dit resulteert in de prognose voor 2021 en 2022 in een negatief resultaat. Gezien de gehanteerde prognoses lijkt het niet voor de hand te liggen om een dergelijk grote investering te doen op dit moment.

- Kijkend naar de investeringskosten vallen de volgende posten op:
 

Herbouw loodsen	€ 5.629.000,00
Investeringskosten parkeersysteem	€ 1.500.000,00
Totaal investering	€ 9.389.167,00

Deze investeringen zijn naar mening van de taxateurs zeer hoog in verhouding tot hetgeen ontwikkeld gaat worden. Deze investeringen zijn daarbij niet te rijmen met de (negatieve) prognose.

- Voor het opladen van de elektrische auto's geldt dat snelladen lucratiever is dan gewoon laden, echter is de verwachting van de taxateurs dat de gemiddelde duur van het bezoek aan het strand, de laadtijd overschrijdt. Bezoekers zullen naar verwachten hun auto niet willen verzetten, hierdoor kunnen de laadpalen een keer per dag(deel) worden gebruikt. Een investering in snelladen is daarom waarschijnlijk niet rendabel. Op een dergelijke locatie is het betaald stallen van een fiets niet gebruikelijk. Bezoekers zullen waarschijnlijk wel willen betalen als dit betekent dat hun (kostbare) elektrische fiets bewaakt kan worden gestald. Een fietser is, anders dan een automobilist op deze locatie, niet genoodzaakt om zijn fiets in het betaalde gedeelte te stallen. De prijs van het bewaakt stallen van een fiets kan hierdoor niet te hoog worden ingestoken. Hierdoor zal een eventuele winstmarge zeer klein zijn, maar het is aannemelijker dat een dergelijke service onrendabel zal zijn.

Taxateurs hebben gerede twijfel bij de aangeleverde cijfers en met name op het rendement van de investeringen. Taxateurs vragen zich af of de investeringen en de verwachte opbrengsten genoeg zijn doorgerekend en of deze wel realistisch zijn. Bij het uitvoeren van dergelijk investeringen, die vrijwel niet kunnen worden terugverdiend zijn de risico's groot. Voor de erfverpachter zou er hierdoor een situatie kunnen ontstaan waarin de erfpachter niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Op basis van de aangeleverde gegevens leiden de investeringen vrijwel zeker tot een negatieve grondwaarde, dan wel tot een grondwaarde, en daarmee een canon die lager uitkomt dan bij een reguliere exploitatie van de in erfpacht uitgegeven zaak. Het staat de erfpachter uiteraard vrij de zaak zo aan te wenden als hem goed dunkt, voor zover dit past binnen de privaatrechtelijke bestemming. Echter de canon zal bepaald moeten worden op basis van de economisch meest logische invulling. Ook op basis van de huidige omzetcijfers concluderen de taxateurs dat de zaak niet optimaal benut wordt.

Op basis van deze bevindingen zijn taxateurs van mening dat de plannen eigenlijk nog verder uitgewerkt moeten worden, om iets te kunnen zeggen over de marktwaarde en daarmee samenhangende erfpachtcanon van de nieuwe ontwikkeling. Taxateurs zijn anders genoodzaakt tot het doen van een groot aantal aannames waardoor de onzekerheidsmarge in de taxatie hoger wordt.

## 4.2 Overwegingen ten aanzien van de waardering

### 4.2.1 Parkeren

- De waarde van het parkeerterrein is door de taxateurs bepaald op basis van de huurinkomsten minus de exploitatiekosten. De exploitatiewinst is vervolgens gekapitaliseerd om een grondwaarde te concluderen. Deze grondwaarde is gecorrigeerd voor de inrichtingskosten en aanlegkosten. Dit omdat deze werkzaamheden door en voor rekening van de erfpachter zijn uitgevoerd, hiermee kunnen de inrichtings- en aanlegkosten geen onderdeel zijn van de canon. Indertijd is een perceel in erfpacht uitgegeven, dat niet was ingericht en ook niet bouwrijp gemaakt was, de canon dient dan ook op basis hiervan bepaald te worden. Voor de nadere informatie wordt verwezen naar de berekening.
- Taxateurs hebben twee berekeningen uitgevoerd, een berekening op basis van de nieuwe inrichting en een berekening op basis van de huidige inrichting en gebruik. Hieruit blijkt dat het terrein zijn hoogste waarde ontleent aan het gebruik van auto's met een verbrandingsmotor, en dus met de huidige inrichting en voorzieningen.
- Taxateurs hebben zich dan ook afgevraagd of de canon bepaald moet worden op basis van het huidige gebruik en inrichting, of op basis van het toekomstige gebruik en inrichting. De vraag is of de aanpassing van het gebruik en inrichting noodzakelijker wijs een lagere erfpachtcanon rechtvaardigt. Immers het is een keuze van de erfpachter, die niet automatisch ten nadele van de erfverpachter hoeft te zijn. Taxateurs zijn van mening dat de waarde gebaseerd moet zijn op basis van het toekomstige gebruik, daar de toekomstige auto's veelal een elektrische aandrijving hebben, en het parkeerterrein hierop ingericht zal moeten worden. Het is derhalve een aanpassing als gevolg van maatschappelijke/economische wijzigingen en geen vrije keus van de erfpachter.
- Taxateurs zijn van mening dat de gehele inrichting van het parkeerterrein op kosten van de erfpachter is aangelegd, in erfpacht is indertijd een nog niet bouwrijp terrein uitgegeven. Omdat het niet redelijk is dat de erfpachter een canon betaalt over de door hem aangebrachte inrichting, is de waarde van het geheel gecorrigeerd met de waarde van deze werken en inrichting.
- Het parkeerterrein heeft een relatief grote capaciteit. Daar het parkeerterrein uitsluitend dienst doet voor bezoekers aan het strand, is het terrein slechts enkele dagen volledig bezet. Voor het berekenen van de bezetting is een inschatting gemaakt van het aantal 'mooie' stranddagen per jaar. Hierbij is ook gekeken naar het aantal weekenden per jaar en de vakanties. Dit heeft geresulteerd in de volgende bezettingscijfers:

Inschatting bezetting	Dagen per jaar
100%	5
75%	10
50%	30
25%	70
10%	200
5%	50
<b>Totaal</b>	<b>365</b>

- Taxateur houden in de berekening van de omzet van het parkeerterrein rekening met 5% overlap in de parkeerplaatsen (parkeerplaatsen die 'dubbel' verhuurd worden).
- De parkeertarieven zijn getoest aan de parkeertarieven op vergelijkbare locaties, te weten:

Tarieven parkeren			
Plaats	per uur		per dag
Egmond	€	1,90	€ 12,00
Bergen aan Zee	€	1,90	€ 10,00
Hargen aan Zee	€	1,95	€ 6,00
Camperduin	€	1,71	€ 6,00

Uit deze gegevens concluderen de taxateurs dat een parkeertarief van € 7,50 per dag marktconform is.

- De exploitatielasten zijn door de taxateurs bepaald aan de hand van marktcijfers.
- Het bruto exploitatieresultaat vormt de basis voor de berekening van de grondwaarde.
- Taxateurs zijn van mening de erfpachter een management/ondernemers fee toekomt. Immers het is niet redelijk dat het gehele netto exploitatieresultaat de basis is vormt voor de berekening van de grondwaarde, hiermee zou er voor de ondernemer/erfpachter geen winst mogelijk zijn uit zijn exploitatie.

#### 4.2.2 Zonnepanelen

- Voor de grondwaarde, toe te kennen aan de zonnepanelen, is een exploitatieopzet gemaakt. De exploitatiewinst is vervolgens gekapitaliseerd om een grondwaarde te concluderen. De berekende grondwaarde is gecorrigeerd voor de plankosten en aansluitkosten. De taxateurs zijn van mening dat deze kosten een investering zijn die ook na de erfpachtperiode van waarde blijven. De aldus berekende grondwaarde is de basis voor het bepalen van de canon.
- Taxateurs zijn van mening dat de erfpachter een Management ondernemers fee toekomt. Immers het is niet redelijk dat het gehele netto exploitatieresultaat de basis vormt voor de berekening van de grondwaarde, hiermee zou er voor de ondernemer/erfpachter geen winst mogelijk zijn uit zijn exploitatie.
- Taxateurs merken op dat zij praktische bezwaren zien in het laden van elektrische auto's. Voor een optimaal rendement moet een volledig opgeladen auto de laadplek verlaten, waarmee de auto elders geparkeerd zal moeten worden. Taxateurs vragen zich af of gebruikers van een laadplaats bereid zijn hun bezoek aan het strand te onderbreken voor het verplaatsen van de auto.
- Op basis van marktgegevens zijn de investeringskosten berekend, zo ook zijn de opbrengsten berekend.
- Uit de aldus berekende opbrengsten is een deel toebedeeld als management fee aan erfpachter, waarmee het overige de basis is voor het berekenen van de grondwaarde.

#### 4.2.3 Erfpachtrecht

Taxateurs zijn bij de waardering uitgegaan van een erfpachtrecht dat op hoofdlijnen de navolgende bepalingen heeft

- Duur 25 jaar
- Erfpachtcanon vastgesteld voor de duur van 25 jaar, met een jaarlijkse indexering
- Grondwaarde vastgesteld voor de duur van 25 jaar
- Gebruik van het recht conform de gepresenteerde plannen

#### 4.2.4 Verantwoording overige gehanteerde parameters

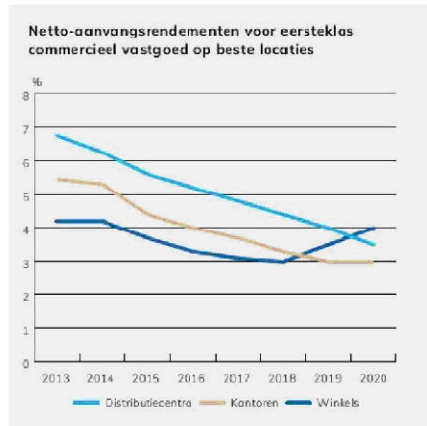
##### Canonpercentage

Voor het vaststellen van het canonpercentage hebben de taxateurs het volgende overwogen.

- Ten eerste hebben taxateurs geconcludeerd dat er in de erfpachttakte geen canonpercentage is vastgesteld.
- Hiermee is het aan de taxateurs om een marktconforme canonpercentage vast te stellen, als onderdeel van de taxatieopdracht.
- Naar de mening van de taxateurs dient het canonpercentage een afgeleide te zijn van rentepercentages die voor langdurige en risicoloze geldleningen wordt gehanteerd. Hierbij wordt over het algemeen gekeken naar langdurige staatsleningen, omdat dit geacht wordt veilige beleggingen te zijn. Ook de erfpacht wordt als een veilige belegging gezien, de erfverpachter zal eigenlijk altijd wel zijn geld ontvangen en blijft bloot eigenaar van de zaak. De rente voor 10-jarige staatslening van de Nederlandse Staat bedraagt -0,112%.
- Ook hebben de taxateurs overwogen dat bij het bepalen van het canonpercentage rekening moet worden gehouden dat de canon geïndexeerd zal worden. Daar dit een veel voorkomende bepaling is in nieuwe erfpachtvereenkomsten, gaan taxateurs er dan ook vanuit dat in de nieuwe erfpachtvoorwaarden er een indexatie zal worden bepaald. Bij een canon die geïndexeerd wordt, moet terughoudend opgetreden worden met het vaststellen van de hoogte van het canonpercentage. Wordt deze nl. te hoog vastgesteld, dan zal als gevolg van de indexering er een dubbele inflatiecorrectie plaatsvinden. Dit zou onredelijk voor de erfpachter zijn.

- Het mag duidelijk zijn (zie bovenstaand) dat thans in een tijd met een uitzonderlijk lage rente, het canonpercentage ook laag vastgesteld dient te worden. Ter vergelijking: de gemeente Amsterdam hanteert voor een 10 jaar vaste canon een rentepercentage van 2,90%, voor 25 jaar vaste canon een rentepercentage van 3,25%.
- De recreatieschappen hanteren een canonpercentage van 2,00% voor de uitgiftes in erfpacht.
- Natuurmonumenten hanteert bij nieuwe uitgifte een canonpercentage van 3,5%

### Netto-aanvangsrendement



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de netto-aanvangsrendementen voor eerste klas commercieel vastgoed op de beste locaties zich bevindt in de bandbreedte van 3% tot 4%.

Hierbij overwegen de taxateurs het volgende:

- De getaxeerde locatie is niet op de beste locatie, het is immers niet gelegen in een grote stad in de Randstad waar de aanvangsrendementen over het algemeen het hoogst zijn.
- Het risicoprofiel wordt door de taxateurs als zeer laag beoordeeld voor de functie parkeren en zonnepanelen.
- Het betreft naar zijn aard geen eerste klas commercieel vastgoed.

Dit overwegende stellen de taxateurs het aanvangsrendement voor de functies parkeren en zonnepanelen op 5%.

## 4.3 Methode

Taxatiemethodiek:

Toelichting gebruikte methode:

Definitie taxatiemethodiek:

Inkomstenbenadering

Er is sprake van exploitatie gebonden vastgoed. De inkomstenbenadering is derhalve de meest geschikte methode voor de waardering van dit object.

Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien.

Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde- kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.

## 4.4 Courantheid

Algemene beoordeling:

Toelichting:

Op basis van de eerder omschreven locatie- en objectbeoordeling beoordeeld taxateur het object als goed.

Het object heeft een goede exploitatie en ligging met betrekking tot het huidige gebruik.

## 4.5 Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)

De marktwaarde van het object is, tenzij hierna anders vermeld, een weerspiegeling van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het object wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het object, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU):                      Huidig gebruik

## 4.6 SWOT-analyse

Analyse van sterke en zwakke aspecten van het vastgoed en de omgeving.

Sterkten	Zwakten
Stabiele inkomstenstroom met een laag risico en niet veel onderhoudslasten. Gelegen nabij het strand, dat met openbaar vervoer slecht bereikbaar is.	De ligging buiten de randstad. Parkeerterrein vrijwel uitsluitend ten nutte van strandbezoek.
Kansen	Bedreigingen
Toenemend strandbezoek als gevolg van warmere zomers en voor- en najaar.	Toegenomen verkeersdrukke waardoor er minder autobezzoek komt. Strengere maatregelen om het aanliggende natuurgebied te beschermen. Wens van overheden om het parkeerterrein meer landschappelijke kwaliteit te geven.

## 4.7 Onzekerheid advies

Ieder advies heeft een zekere mate van algemene onnauwkeurigheid. Deze onzekerheid wordt beïnvloed door bijvoorbeeld gebrekkige informatievoorziening, weinig tot geen marktinformatie of andere aannames die moeten worden gedaan. In de onderhavige taxatie is de onzekerheid groter dan gebruikelijk omdat taxateurs een groot aantal aannames hebben moeten doen. Tevens is marktinformatie voor dergelijke objecten bijna niet beschikbaar.

## 4.8 Backtesting

Taxateurs hebben de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen backtesting plaatsgevonden.



## 5 Waardering

### 5.1 Toelichting op de waardering

Op basis van de eerder genoemde uitgangspunten en overwegingen komen taxateurs tot de volgende waardering:

Taxatie Zeeweg Castricum						
<b>Object 2 Parkeren en Greenhub</b>						
Gemeente		Sectie	Nummer	Oppervlakte		
Castricum		D	1270	50940		
Castricum		D	1252	920		
<b>Totaal</b>				<b>51860</b>		
<b>Huidige situatie</b>						
<b>Parkeren</b>	<b>Resultaat per jaar</b>	<b>Resultaat per jaar</b>	<b>NAR</b>	<b>Waarde</b>		
		€ 486.273,75	5%	€ 9.725.475,00		Waarde VON
			8%	€ 9.005.069,44		Waarde kk
				€ 9.005.000,00		Waarde afgerond
<b>Correctie inrichting en bouwrijp maken</b>						
Oppervlakte in m2 (correctie 1,500 m2 bestaande schuur)	50360					
Kosten per m2 (aanleg klinker, menggranulaat en inrichting)	€ 25,00					
	€ 1.259.000,00			€ 1.259.000,00		
				€ 7.746.000,00 (a)		
					€ 232.380,00	Canonpercentage 3,0%
			<b>Totaal Waarde (a)</b>	<b>€ 7.746.000,00</b>		
			<b>Totaal canon</b>		<b>€ 232.380,00</b>	
<b>Toekomstige situatie</b>						
<b>Parkeren</b>	<b>Resultaat per jaar</b>	<b>Resultaat per jaar</b>	<b>NAR</b>	<b>Waarde</b>		
		€ 388.619,77	5%	€ 7.772.395,31		Waarde VON
			8%	€ 7.196.662,33		Waarde kk
				€ 7.195.000,00		Waarde afgerond
<b>Correctie inrichting en bouwrijp maken</b>						
Oppervlakte in m2 (correctie 1,500 m2 bestaande schuur)	50360					
Kosten per m2 (aanleg klinker, menggranulaat en inrichting)	€ 25,00					
	€ 1.259.000,00			€ 1.259.000,00		
				€ 5.936.000,00 (a)		
					€ 178.080,00	Canonpercentage 3,0%
<b>Zonnepanelen</b>						
	<b>Resultaat per jaar</b>	<b>NAR</b>	<b>Waarde</b>			
	€ 18.571,77	5%	€ 371.435,40		Waarde VON	
		8%	€ 343.921,67		Waarde kk	
			€ 345.000,00		Waarde afgerond	
	<b>Correctie plankosten en aansluiting</b>		€ 68.900,00			
			€ 276.100,00 (b)			
				€ 8.283,00		Canonpercentage 3,0%
			<b>Totaal Waarde (a+b)</b>	<b>€ 6.212.100,00</b>		
			<b>Totaal canon</b>		<b>€ 186.363,00</b>	

### 5.2 Waarde huidige situatie

Rekening houdend met vorenstaande en alle andere waarde bepalende factoren wordt aan de volle eigendom van het object per 28 april 2021, rekening houdend met alle in dit rapport beschreven omstandigheden, een marktwaarde toegekend van totaal afgerond:

€ 7.746.000,00

Zegge: ZEVENMILJOEN ZEVENHONDERDZESENVEERTIG DUIZEND EURO



Het canonpercentage is bepaald op 3% van de grondwaarde. Hieruit volgt een erfpachtcanon van totaal:

€ 232.380,00

Zegge: TWEEHONDERDTWEËENDERTIGDUIZEND DRIEHONDERDTACHTIG EURO

### 5.3 Waarde toekomstige situatie

Rekening houdend met vorenstaande en alle andere waarde bepalende factoren wordt aan de volle eigendom van het object per 28 april 2021, rekening houdend met alle in dit rapport beschreven omstandigheden, een marktwaarde toegekend van totaal afgerond:

€ 6.212.000,00

Zegge: ZESMILJOEN TWEEHONDERDTWAALF DUIZEND EURO

Het canonpercentage is bepaald op 3% van de grondwaarde. Hieruit volgt een erfpachtcanon van totaal:

€ 186.363,00

Zegge: HONDERDZESENTACHTIGDUIZEND DRIEHONDERDDRIEENZESTIG EURO

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in enkelvoud opgemaakt en getekend te Hoorn en Heemstede, Klik of tik om een datum in te voeren..

De taxateurs,

5.1.2e

Register Taxateur, Rentmeester en Onteigeningsdeskundige (RT510156326)

5.1.2e

Beëdigd Rentmeester en Register Taxateur (RT880841090)



## Bijlage 1 Kadastrale informatie



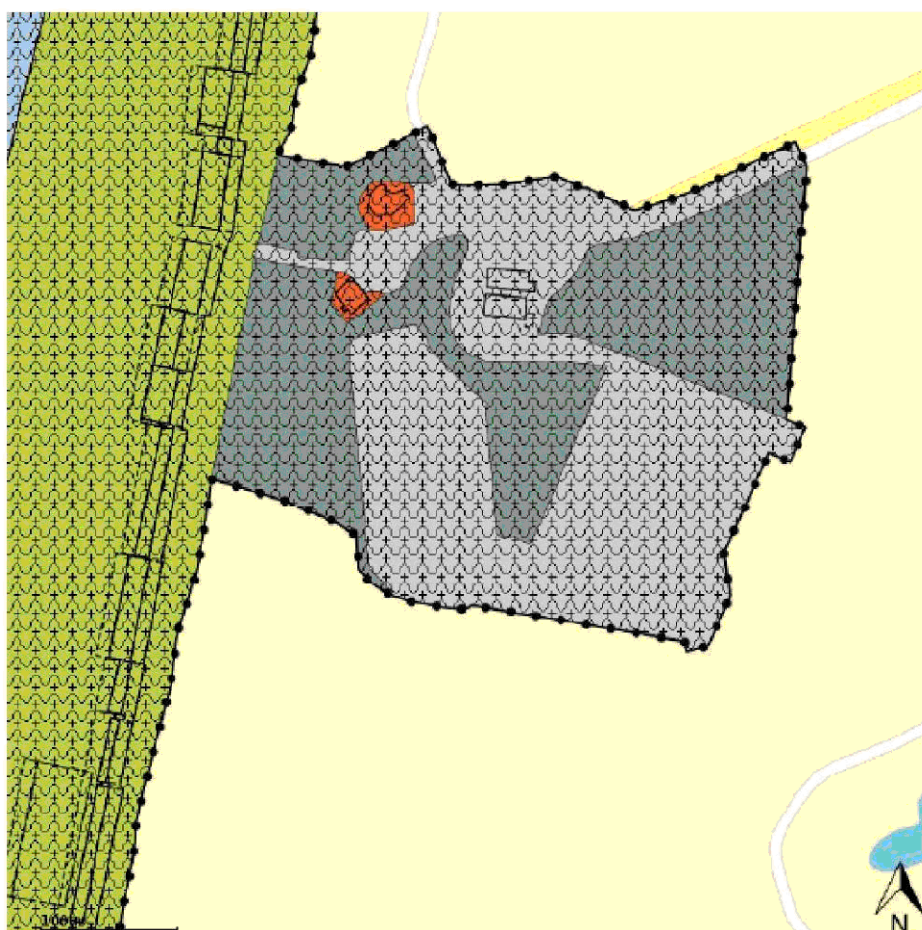
## Bijlage 2 Foto's

## Bijlage 3 Planologie

## Plankaart

## Ruimtelijkeplannen.nl


Plannaam:	<b>Strandgebied Castricum</b>	Datum afdruk:	2021-08-11
Naam overheid:	Gemeente Castricum	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2013-05-07
Planidn:	NL.IMRO.0383.BPC12Strandgebied-VS01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

# Ruimtelijkeplannen.nl




## Legenda

 plangebied


### Enkelbestemmingen

 agrarisch  
 agrarisch met waarden  
 bedrijf  
 bedrijventerrein  
 bos  
 centrum  
 cultuur en ontspanning  
 detailhandel  
 dienstverlening  
 gemengd  
 groen  
 horeca  
 kantoor  
 maatschappelijk  
 natuur  
 overig  
 recreatie  
 sport  
 tuin  
 verkeer  
 water  
 wonen  
 woongebied

### Dubbelbestemmingen

 waterstaat  
 leiding  
 waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

 geluidzone  
 luchtvaartverkeerzone  
 vrijwaringszone  
 milieuzone  
 veiligheidszone  
 wetgevingzone  
 reconstructiewetzone  
 overige zone

### Aanduidingen

 bouwaanduiding  
 functieaanduiding  
 lettertekonaanduiding  
 maatvoering


### Figuren

 as van de weg  
 dwarsprofiel  
 gevellijn  
 hartlijn leiding  
 relatie  
 figuur IMRO2006


### Gebiedsgerichte besluiten

 besluitgebied  
 besluitvlak  
 besluisubvlak


### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied

## Bijlage 4 NRVT – reglement

Het NRVT maakt in haar Reglementen “Definities”, “Gedrags- en beroepsregels” en “Reglement Kamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs”, die geldig zijn vanaf 1 januari 2020, onderscheidt in een Taxatierapport (Professionele Taxatiedienst) en een Advies op basis van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden.

Dit rapport (Advies) betreft een Professionele Taxatiedienst.

Op basis van de reglementen van het NRVT is onderstaande op dit adviesrapport van toepassing:

- Dit rapport dient als een advies over de marktwaarde.
- De Register-Taxateur is bij uitvoering van onderhavige opdracht gebonden aan de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen fundamentele beginselen van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs (professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid).
- Opdrachtgever heeft schriftelijk verklaard dat dit rapport uitsluitend voor interne doeleinden wordt gebruikt en niet wordt verstrekt aan of gedeeld met derden.  
De verspreiding van dit rapport is beperkt tot de belanghebbende(n) met wie de uit te voeren werkzaamheden zijn overeengekomen en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn.
- Het door de Register-Taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren) en is daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de geschatte waarde of schadeloosstelling.

## Colofon

TAXATIERAPPORT  
ZEEWEG TE CASTRICUM

KLANT  
Provincie Noord-Holland

AUTEUR  
5.1.2e

ONZE REFERENTIE  
D10036916:20

DATUM  
26 juli 2021

STATUS  
Concept



**Aan**

GS

**Kopie aan****Betreft: Erfpacht Biesterbos****Uw contactpersoon**mw <sup>5.1.2e</sup> 5.1.2e

BEL/GND

Telefoonnummer +31 23514 <sup>5.1.2e</sup><sup>5.1.2e</sup> @noord-holland.nl

## Memo t.b.v. rondvraag GS 7-12-2021

**Aanleiding**

H.J. Biesterbos Holding B.V. en Cambium Vastgoed B.V. (hierna: 'Biesterbos') verzoeken om twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten. Het betreft erfpachtovereenkomsten voor respectievelijk het parkeerterrein en café-restaurant met opstallen bij de strandopgang Castricum aan Zee.

6-12-2021

1|6

**Voorstel**

Het voorstel is om nu geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te gaan, maar hierover pas te besluiten als de huidige erfpachtcontracten in 2035 aflopen.

Bij instemming van dit voorstel, zal het besluit hierover worden geagendeerd in de GS-vergadering van 21-12-2021.

Hieronder wordt de argumentatie hiervoor geschetst:

1. Achtergrond verzoek;
2. De samenwerkingsovereenkomst 2000
3. De provinciale toezegging
4. Voorliggend voorstel Biesterbos;
5. De vragen;
6. Antwoorden Pels Rijcken Advocaten;
7. Conclusie;
8. Advies;
9. Risico's.

**Ad 1. Achtergrond verzoek**

In 1988 is met Biesterbos een erfpachtovereenkomst gesloten voor een aantal percelen te Castricum aan Zee.

Dit contract is destijds aangegaan voor de duur van 50 jaar en zal eindigen op 31 december 2035. Op de percelen worden een (auto)parkeerplaats, opslag (loodsen) en een fietsenstalling geëxploiteerd. Daarnaast zijn er percelen met een café-restaurant met terras, parkeergelegenheid en dienstwoning waarvoor een tweede (onder)erfpachtovereenkomst bestaat met Biesterbos.

In 2019 verzocht Biesterbos tot de hervestiging, met verlenging tot 2085, van de erfpachtovereenkomsten om de bedrijfsvoering aan te passen naar een duurzame klimaatbestendige exploitatie (waaronder zonnepanelen over de parkeerplaats). Biesterbos stelt dat hervestiging en verlenging aan de orde is om de business-case rond te krijgen.

### **Ad 2. De Samenwerkingsovereenkomst 2000**

Grondslag voor dit verzoek is een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK, zie bijlage 1) die op 28 juli 2000 is gesloten tussen de gemeente Castricum, PWN en Biesterbos over o.a. de herontwikkeling van het strandplateau in Castricum. De provincie maakte geen deel uit van deze overeenkomst. Dit kwam omdat PWN de beheerder is van veel van onze natuurgebieden waaronder deze percelen ook vallen<sup>1</sup>. Deze ontwikkeling is daarna voor een deel, fase 1, uitgevoerd. Fase 2 van deze overeenkomst zag op de herontwikkeling van het restaurant en dienstwoning. Deze is nooit uitgevoerd.

Om de plannen te kunnen realiseren (en financieren) werd er in de SOK afgesproken de vigerende erfpachtovereenkomst uit 1988 te verlengen tot 2085.

### **Ad 3. De provinciale toezegging**

Aan de provincie, die dus geen partij was van de SOK, werd in 2000 gevraagd met de afspraken in te stemmen. De provincie heeft vervolgens met een brief in 2001 ingestemd met de inhoud van de SOK, en daarmee ook de verlenging van de erfpacht tot 2085.

De afspraken in de SOK, ingestemd door de provincie in 2001, houdt kort gezegd het volgende in:

1. De erfpachtovereenkomst kan met eenzelfde termijn van 50 jaar worden verlengd onder dezelfde voorwaarden als de al bestaande erfpachtovereenkomst;
2. De canon blijft gelijk, behalve indexatie, met als uitgangspunt de canon uit 1988 (50.000,-= gulden met indexatie);
3. Bij wijziging van de bestemming van het gebruik, bijvoorbeeld door realisering van een paviljoen, wordt dat deel van de in erfpacht gegeven grond opnieuw getaxeerd.

---

<sup>1</sup> De provincie heeft in 1990 haar provincie bedrijven verzelfstandigd, waaronder PWN, en in datzelfde jaar een beheerovereenkomst gesloten met PWN voor de duur van 50 jaar. Het beheer betreft het Noord-Hollandse duinreservaat en andere natuurgebieden in Noord- en Zuid- Kennemerland.

PWN heeft in dat verband als beheerder meegetekend met de overeenkomst met Biesterbos (de SOK) zoals die in 2000 gesloten is.

In de beheerovereenkomst is echter bepaald dat voor de (her)vestiging van zakelijke rechten (erfpacht) de toestemming van de provincie nodig is.

#### Ad 4. Voorliggend voorstel Biesterbos

Op basis van de afspraak in de SOK, waarbij het uitgangspunt gold: verlenging van de huidige erfpachtcontracten met 50 jaar onder dezelfde voorwaarden, heeft Biesterbos een voorstel gedaan voor twee nieuwe erfpachtcontracten met een looptijd tot 2085.

De voorwaarden in deze erfpachtcontracten zijn zeer ongunstig voor de provincie:

1. Looptijd tot 2085
2. Lage, niet marktconforme, canon
3. Geen tussentijdse aanpassing canon, enkel indexatie

Alhoewel de provincie in 2001 haar toezegging heeft verbonden aan deze zeer ongunstige voorwaarden, betreffen met name punt 2 en 3 zaken die in het licht van staatsteun gezien moeten worden.

Als er meegewerkt wordt aan de beëindiging van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst en overgaan wordt tot hervestiging, hetgeen Biesterbos wenst, dan zou herziening hiervan onderhandelbaar moeten zijn.

Daarnaast lijkt de afspraak om de erfpacht te verlengen verbonden te zijn aan een ontwikkelingsovereenkomst die al grotendeels is gerealiseerd en waarbij hetgeen dat niet is gerealiseerd, een andere invulling gaat krijgen. In hoeverre is de provincie daar anno 2021 nog aan gebonden?

#### Ad 5. Vragen

Omdat Biesterbos aandringt op besluitvorming door de provincie dient er thans een standpunt ingenomen te worden hoe zij verder wil in dit dossier. Er zijn daarbij een aantal vragen.

- A. In hoeverre is de provincie gebonden aan de verlenging tot 2085?
- B. Als de provincie wel gebonden is aan haar toezegging, dient zij dan medewerking te verlenen aan de voorliggende concepten?
- C. Is de provincie gebonden aan de huidige canon als er tot hervestiging wordt overgegaan?
- D. Op welke wijze kan de provincie afscheid nemen van Biesterbos? In hoeverre zijn aanbestedingsregels van toepassing? Of is er sprake van een schaars recht?
- E. In hoeverre is thans sprake van staatssteun? Kan de huidige canon in stand te blijven of dient deze sowieso aangepast te worden?

#### Ad 6. Antwoorden en advies Pels Rijcken advocaten

Bovenstaande vragen zijn voorgelegd aan Pels Rijcken advocaten.

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2.i en 5.1.2.b

### C. Canon

Een marktconforme canon is getaxeerd. De conclusie uit het taxatierapport is dat een marktconforme canon ca. 6 maal hoger ligt dan de huidige canon, te weten ca. €186.000,-/jaar. Terwijl de huidige canon in 2020 ca. € 32.000/jaar bedraagt.

De voorgestelde canon in het verlengingsvoorstel van Biesterbos bedraagt ca. € 41.000,- / jaar.

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2.i en 5.1.2.b



5.1.2.i en 5.1.2.b

Intermezzo: Pels schreef dit voordat de Hoge Raad op vrijdag 26 november 2021 een belangrijk arrest had gewezen over de verkoop van onroerend goed door overheden (ECLI:NL:HR:2021:1778).

In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheid die een aan haar toebehorende onroerende zaak wil verkopen, (potentiele) gegadigden de gelegenheid moet geven om te kunnen meedingen. Daarbij dient de overheid een passende mate van openbaarheid te verzekeren voor onder meer de selectieprocedure om gelijke kansen te realiseren.

Erfpacht is een zakelijk recht dat vergelijkbaar is met het eigendomsrecht. In erfpacht uitgeven is daarmee vergelijkbaar met verkoop. Daarmee zou dus sprake kunnen zijn van een schaars recht.

→ Naar aanleiding van dit arrest is een nieuwe beoordeling aan Pels gevraagd.



5.1.2.i en 5.1.2.b



5.1.2.l en 5.1.2.b

De komende jaren komen grote opgaven op ons af. Denk aan de klimaatopgaven, waterveiligheid en de N2000- en stikstofopgaven. Het nu vastleggen van een erfpacht tot 2085 van de provinciale gronden te Castricum aan Zee is in dat licht niet verstandig.

**Datum vergadering:** 21 december 2021

**Registratienummer:** 1467660/1751597

**Uw contactpersoon**

5.1.2e 5.1.2e

**BEL/GND**

**Portefeuille** Grondzaken  
**Portefeuillehouder** E.A.S. Rommel  
**Plaatsvervanger** C.J. Loggen

Telefoonnummer +3123514 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

bijlage(n)

## Nota GS

**Onderwerp:**

6 december 2021

1|3

<p><b>Paragraaf 1</b>  <b>Het college besluit:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niet in te gaan op het aanbod om herziene erfpachtovereenkomsten te sluiten voor het strandplateau in Castricum.</li> <li>2. Akkoord te gaan met de inhoud en de verzending van de antwoordbrief aan T. Biesterbos.</li> </ol>	
<p><b>Paragraaf 2</b>  <b>Toelichting voor de openbare besluitenlijst:</b>  Namens de huidige erfpachter van het strandplateau (het parkeerterrein en café-restaurant met opstallen bij de strandopgang Castricum aan Zee) wordt verzocht twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen die lopen 2035 en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten tot 2085.  Besloten wordt om nu geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te gaan gelet op belangen die liggen op het terrein van waterveiligheid, waterkwaliteit, stikstofreductie en natuur.</p>	
<p><b>Paragraaf 3</b>  <b>Gevolgen:</b></p>	
Financiële gevolgen en risico's?	<b>Nee</b>
Formatieve gevolgen en risico's?	<b>Nee</b>

Juridische gevolgen en risico's?	<b>Ja, het risico dat de erfpachter een juridische procedure start.</b>
Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	<b>Nee</b>
Gevolgen en risico's openbaar maken besluit?	<b>Nee. Besluit komt op de openbare besluitenlijst, die een dag na de GS-vergadering om 11.00 uur gepubliceerd wordt.</b>
Communicatieve gevolgen en risico's?	<b>Nee</b>
Europese gevolgen en risico's?	<b>Nee</b>
Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	<b>Nee</b>
Overige gevolgen en risico's?	<b>Nee</b>
<b>Paragraaf 4</b>	
<b>Ambtelijk afgestemd met:</b>	
Directie Beleid:	<b>Niet van Toepassing</b>
Directie B&U:	<b>Niet van toepassing</b>
Directie Concernzaken:	<b>Juridische zaken:</b> 5.1.2e
Concerncontrol:	<b>Niet van toepassing</b>
Kabinet/Staf AD:	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Paragraaf 5</b>	
<b>Bestuurlijk afgestemd met:</b>	
GS-staf/-staven	<b>Grondzaken: 29 november, 6 december, 13 december 2021</b> <b>Ruimtelijke Ordening en Water: 13 december 2021</b>
<b>Paragraaf 6</b>	
<b>Verdere procedure:</b>	



a. PS actief informeren	<b>Nee</b>
b. Publiceren in het Provinciaal Blad?	<b>Nee</b>

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; '5.1.2e (5.1.2e)' 5.1.2e @pwn.nl]; 5.1.2e  
5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl]; 5.1.2e @debuch.nl]

From: 5.1.2e

Sent: Tue 7/13/2021 12:15:26 PM

Subject: ontbrekende pagina strandplateau contract

Received: Tue 7/13/2021 12:16:11 PM

[00 07 2021 STRANDPLATEUA CONTRACT Ingescand document001.pdf](#)

[07 2021 blz 16 16 Strandcontract 2000.pdf](#)

Goedemiddag collega's

Bijgaand ter informatie de laatste bladzijde 16/16 van het strandplateau-contract tussen gemeente/PWN-Provincie/Biesterbos uit 1999-2000. Daaruit blijkt dat art. 13 het laatste artikel in het contract is en welke personen met hun ondertekening partijen vertegenwoordigden. Het documentje was een tijdje zoek maar we hebben het toch kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

senior vakspecialist grondzaken

domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 06 5.1.2e

T 088 5.1.2e

Ik werk maandag, dinsdag en donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

**ALDUS OVEREENGEKOMEN, EN IN VIERVULD GETEKEND TE CASTRICUM  
OP 28 JULI 2000,**

5.1.2e

de Gemeente

5.1.2e

5.1.2e

PWN

(drs.

5.1.2e

b/a

5.1.2e

5.1.2e

Cambium

5.1.2e

5.1.2e

BPO

5.1.2e

5.1.2e

Exploitatie Maatschappij Biesterbos

5.1.2e

5.1.2e

Biesterbos Groep

5.1.2e

**Bijlagen:**

- Bijlage 1a: Schetsontwerp herontwikkeling strandplateau (september 1997);  
 Bijlage 1b: Tekening herinrichting infrastructuur strandplateau d.d. 25 augustus 1998;  
 Bijlage 2: Brief PWN d.d. 11 juni 1998;  
 Bijlage 3: Tekening als bedoeld in de artikelen 10.1 en 10.3.

Locatie Zijlweg 245	Afdeling B&U	Bureau OCDV/GRZ	Kamer 208	GS-portefeuille	Registratienr. 2001-29816 ✓			
Ambtenaar 5.1.2e	Toestel 5.1.2e	Datum			Datum besluit 24 AUG. 2001			
Onderwerp: Het verlenen van medewerking aan de aanvulling van de voorwaarden van de overeenkomst van 28 juli 2000 tussen het provinciale waterleidingbedrijf Noord-Holland (PWN), de gemeente Castricum en Biesterbos, de projectontwikkelaar inzake de herinrichting van het strandplateau Castricum door toestemming te verlenen aan PWN tot het vestigen van zakelijke rechten(erpacht op provinciale gronden.					Overige registratienummers			
					Vorbereid met (afd. naam medew.)	Akkoord	Ja	Nee
					5.1.2e Elm RWB		ja	
Het college van GS besluit: Zie inlegvel					Medewerker	Datum		
					Bureauhoofd	Paraaf		
					(o)Afdelingshoofd	5.1.2e		
					Directeur			
Financiële, juridische, personele en communicatieve consequenties: De eventuele financiële gevolgen komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de beheerovereenkomst aan de orde als de beheerovereenkomst tussen PWN en de provincie Noord-Holland wordt beëindigd.					Aanwijzing voor afhandeling Retour behandelend ambtenaar => (wensdatum)			
Begrotingsnummer:					Uiterste verzenddatum 29 augustus 2001 Wim Start grondwerk			
Toelichting: Zie inlegvel					Bijlage(n)			
					Afschrift: beh.amb/com/archief			
					Overig 5.1.2e Elm 5.1.2e RWB			
					GS-portefeuille voor: Grondbeleid/Onteigeningen			
Aantekening portefeuillehouder/vervanger					De gedeputeerden			
					Datum			
					Paraaf			
					Portefeuillehouder J.H.J. Verburg 27/8			
					Vervanger H.S. de Boer 27/8 5.1.2e			
					H. M. Mydam 27/8			
31/8/01 Akkoord voor uitvoering 5.1.2e Datum 31/8								
Aar 5.1.2e en brieven: I P.A.M. VAN DER VELD J.A. van Kempenede					Werkelijke verzenddatum 5.1.2e			

VERZONDEN 31 AUG.



Datum 24 AUG. 2001

Ons kenmerk 2001-29816

ARCHIEF

Onderwerp Strandplateau Castricum



N.V. Waterleidingbedrijf Noord-Holland  
5.1.2e  
Rijksweg 501  
1991 AS Velsbroek

Bezoekadres

Zijweg 245  
Haarlem

Postadres  
Postbus 205  
2050 AE Overveen

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 3244

Afdeling Beheer en Uitvoering

Bijlage(n) 1

Behandeld door 5.1.2e

Telefoon (023) 514 5.1.2e

Uw kenmerk

Geachte heer Govers,

VERZONDEN 31 AUG. 2001

Naar aanleiding van uw verzoek om de aanvulling van de voorwaarden volgens bijgaand memo van 14 augustus 2001 van de overeenkomst inzake herontwikkeling strandplateau Castricum aan Zee d.d. 28 juli 2000, hierna te noemen de Overeenkomst, goed te keuren, delen wij u het volgende mede.

Zoals bekend hebben de provincie Noord-Holland en de N.V. PWN op 12 februari 1997 een overeenkomst gesloten betreffende het beheer van het Noord-Hollands Duinreservaat, de Kennemerduinen en andere natuurgebieden in Noord-Holland.

Ingevolge artikel 7a van genoemde beheerovereenkomst is de N.V. PWN bevoegd zakelijke rechten te vestigen, te wijzigen of te verlengen en delen van gebieden en/of opstellen in het kader van haar beheerstaken te verhuren of te verpachten of anderszins in gebruik te geven, echter niet langer dan voor de duur van de beheerovereenkomst, zijnde 1 oktober 2040. Met betrekking tot de vestiging, wijziging of verlenging van zakelijke rechten (zoals erfpacht en opstal) behoeft N.V. PWN de goedkeuring van de provincie Noord-Holland.

De aanvullende voorwaarden volgens meergenoemde memo lopen tot 2085 en zijn in strijd met artikel 7a van de beheerovereenkomst.

Bij het overleg bij de gemeente Castricum op 10 augustus 2001 is gebleken dat Exploitatiemaatschappij Biesterbos door de N.V. PWN niet op de hoogte is gesteld van de beheerovereenkomst tussen de N.V. PWN en de provincie Noord-Holland en evenmin welke onderdelen van de met Biesterbos gesloten overeenkomst onder de goedkeuring van het college van Gedeputeerde Staten vallen op grond van de beheerovereenkomst.

Om uit de impasse te komen verwijzen wij naar artikel 15 van genoemde beheerovereenkomst. Ingevolge dit artikel zullen bij beëindiging van de

Internet: [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
E-mail: [post@noord-holland.nl](mailto:post@noord-holland.nl)

beheerovereenkomst de daaruit voor PWN en de provincie Noord-Holland voortvloeiende gevolgen waaronder de financiële, in goed overleg worden geregeld.

Wij keuren dan ook de aanvulling van de voorwaarden volgens bijgaand memo van 14 augustus 2001 van de overeenkomst goed onder de voorwaarde dat de N.V. PWN schriftelijk verklaart dat de eventuele financiële gevolgen van het verlenen van goedkeuring aan de aanvulling van de voorwaarden van de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de beheerovereenkomst aan de orde komen als de beheerovereenkomst tussen de N.V. PWN en de provincie Noord-Holland wordt beëindigd.

Wij verzoeken u De Exploitatiemaatschappij Biesterbos van het vorenstaande in kennis te stellen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland,

5.1.2e

grieter.

P.A.M. VAN DER VELDE

5.1.2e

voorzitter.

J.A. van Kemenade

De aandacht wordt gevestigd op het volgende.

Dit besluit is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college binnen wiens/wier portefeuille deze aangelegenheid valt.

beheerovereenkomst de daaruit voor PWN en de provincie Noord-Holland voortvloeiende gevolgen waaronder de financiële, in goed overleg worden geregeld.

Wij keuren dan ook de aanvulling van de voorwaarden volgens bijgaand memo van 14 augustus 2001 van de overeenkomst goed onder de voorwaarde dat de N.V. PWN schriftelijk verklaart dat de eventuele financiële gevolgen van het verlenen van goedkeuring aan de aanvulling van de voorwaarden van de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de beheerovereenkomst aan de orde komen als de beheerovereenkomst tussen de N.V. PWN en de provincie Noord-Holland wordt beëindigd.

Wij verzoeken u De Exploitatiemaatschappij Biesterbos van het vorenstaande in kennis te stellen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland,

5.1.2e

 griffier.

P.A.M. VAN DER VELDE

5.1.2e

 voorzitter.


J.A. van Kemnade

De aandacht wordt gevestigd op het volgende.

Dit besluit is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college binnen wiens/wier portefeuille deze aangelegenheid valt.






  
 cambium

vergoed parkings

**MEMO**

Aan : De heer 5.1.2e  
 Van : Ted Biesterbos  
 Betreft : Erfpachtcontract strandplateau Castricum aan Zee  
 Datum : 14 augustus 2001

Naar aanleiding van het overleg d.d. 10 augustus 2001 zijn er drie tekstitems die moeten worden uitgewerkt en toegevoegd aan de vigerende erfpachtovereenkomst, alsmede aan de overeenkomst van 28 juli 2000, te weten:

Beeindigingsclausule met specifieke beleidsbepaling

De betreffende erfpachtovereenkomst zal, in verband met onder andere de economische levensduur van de eventueel te realiseren opstallen worden verlengd met een zelfde als de huidige termijn onder dezelfde voorwaarden, voor zover dat niet in strijd is met het dan geldende provinciale beheerbeleid.

Onder het dan geldend provinciaal beheerbeleid ten aanzien van het strandplateau te Castricum aan Zee wordt het navolgende verstaan: Als door bijvoorbeeld klimatologische veranderingen de veiligheid van het achterland van het strandplateau te Castricum in gevaar komt, kan de provincie Noord-Holland, in het kader van het uitvoeren van haar taak, hierdoor genoodzaakt zijn het strandplateau bij het opnieuw inrichten van de zeekering te betrekken. In een dergelijk geval zal de erfpachtovereenkomst met Biesterbos o.s. niet worden verlengd in 2036.

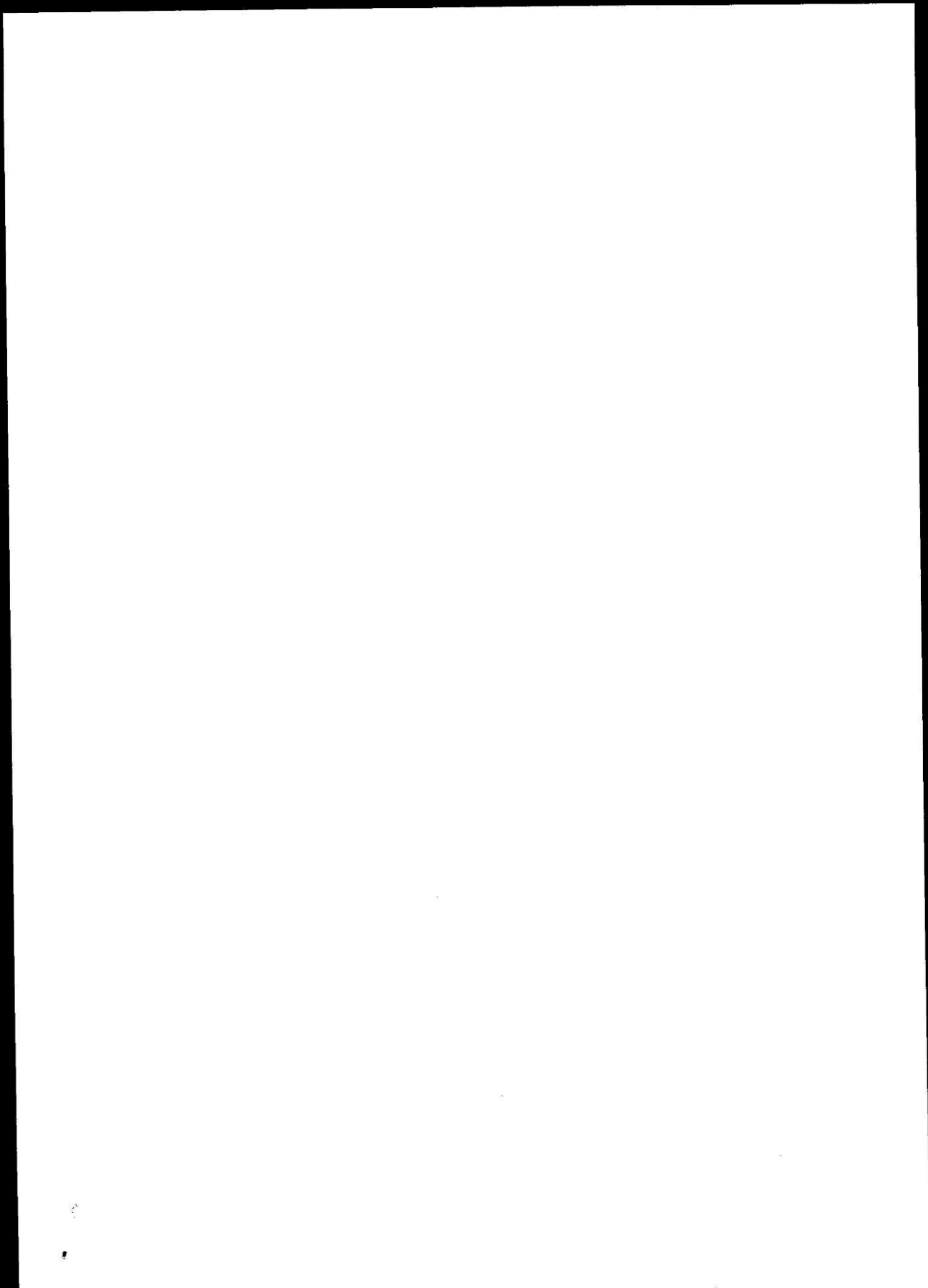
Bij einde van de (verlengde) erfpachtovereenkomst, ongeacht de reden, zal ter keuze van de grondcijnaar aan erfpachter een volledige (schade-)vergoeding worden betaald, of conform de vigerende erfpachtovereenkomst een vervangend terrein met gelijke exploitatiemogelijkheden benevens een vergoeding van de kosten van verplaatsing worden aangeboden. Voor wat betreft de vaststelling van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen wordt verwezen naar de toepasselijke bepalingen van het BW.

Pachtcontinuering met index per 2036

In verband met de door erfpachter toe te voegen en reeds toegevoegde goederen en de daarbij behorende investeringen, alsmede de bijdrage van erfpachter aan de aanleg van voorzieningen

Provincie Noord-Holland  
 Departement Infrastructuur en Ruimte

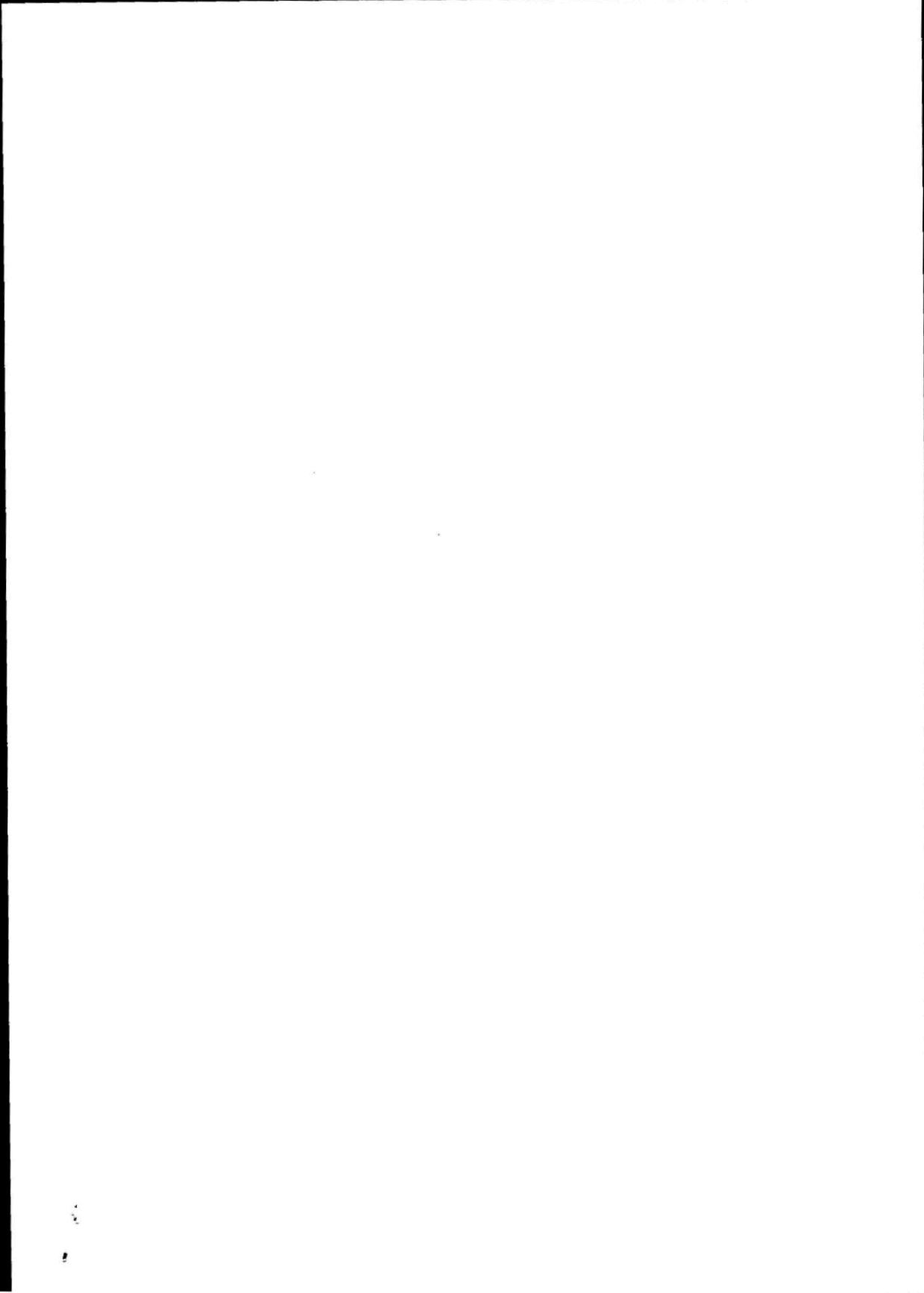
Kollegaat 122, 1706 BW Castricum  
 Telefoon: 0224 411111  
 Telefax: 0224 411112  
 E-mail: info@provincie-nh.nl



ten algemene nutte (zoals bijvoorbeeld de openbare infrastructuur), alsmede de financiële dekking van deze investeringen door erfpachter, alsmede het afzien van een reeds toegekende subsidie voor het personeel, vindt er bij verlenging van de erfpachtermijn geen verhoging/verlaging van de canon anders dan de indexering conform het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (reeks voor werknemersgezinnen) plaats. De erfpachtcanon, welke bij aanvang van de vigerende periode per 1985 is vastgesteld, zal steeds na vijf jaren worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, die het jaartotaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zal blijken te hebben ondergaan.

Mocht gedurende de looptijd van de huidige of verlengde erfpachtovereenkomst de bestemming van het gebruik van (een deel van) de gronden worden gewijzigd, bijvoorbeeld door de realisering van een paviljoen, dan zal de in erfpacht uitgegeven grond – althans het gedeelte waarvan de bestemming is gewijzigd – opnieuw worden getaxeerd en zal Provincie Noord-Holland de canon dienovereenkomstig kunnen aanpassen.

*Voor zover hovenstaande bepalingen strijdig mochten zijn met de vigerende erfpachtovereenkomst dan wel de overeenkomst van 28 juli 2000 gelden hovenstaande bepalingen en vervallen, voor zover sprake is van strijdigheid, die bepalingen (of gedeelten daarvan) in de vigerende erfpachtovereenkomst dan wel de overeenkomst van 28 juli 2000.*



To: [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl  
From: [5.1.2e]  
Sent: Wed 12/22/2021 10:14:46 AM  
Subject: FW: GS besluit  
Received: Wed 12/22/2021 10:15:00 AM  
[Document7.docx](#)

Gefeliciteerd!

Ik zie in de notulen dat ze het een goed stuk vonden.  
Goed gedaan dus!

Stuur jij het door naar [5.1.2e] ?  
en Pels informeren (zonder de notulen) is ook wel netjes.

Ik heb [5.1.2e] van Castricum geïnformeerd. Zij begreep ons besluit goed en kon er wel mee leven. Ik heb wel aangegeven dat we nu dan wel op korte termijn mee gaan werken met het rechtekken van alle perceeltjes op het strandplateau.

PWN moet ik nog bellen (heb even niet zijn nr.....)

N.B. [5.1.2e] gaf aan dat Biesterbos ten tijde van het afsluiten van de SOK in 2000 geen erfpachter was van het gedeelte paviljoen. Dat was die periode dat hij het erfpacht weer had doorverkocht en later weer terug gekocht. Zij is van mening dat wij daarmee niet gehouden zijn aan verlenging van de erfpacht 8n 2035 van het gedeelte paviljoen.

Gr. [5.1.2e]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [5.1.2e]@noord-holland.nl>

Datum: 22-12-2021 10:12 (GMT+01:00)

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>, [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: GS besluit

### **Strandplateau Castricum**

Namens de huidige erfpachter van het strandplateau Castricum aan Zee wordt verzocht twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen die lopen tot 2035 en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten tot 2085. Besloten wordt om nu geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te gaan gelet op belangen die liggen op het terrein van waterveiligheid, waterkwaliteit, stikstofreductie en natuur, maar daarover pas in 2035 te besluiten.

#### *Besluit:*

1. Niet in te gaan op het aanbod om herziene erfpachtovereenkomsten te sluiten voor het strandplateau in Castricum;
2. De heer T. Biesterbos hierover te informeren door middel van bijgaande brief.

#### *Overwegingen:*

*De heer Loggen merkt op dat hij blij is met wat we vorige week hebben besproken.*

*De heer Stigter vindt het een heldere toelichting en een navolgbare redeneerlijn.*

*De heer Olthof stelt voor om bij de toelichtende tekst op de openbare besluitenlijst toe te voegen 'maar daarover pas in 2035 te besluiten'.*

*Gedeputeerde Rommel zegt toe dit te doen.*

*De voorzitter concludeert dat de toelichting op de openbare besluitenlijst wordt aangepast. Het college is overigens akkoord.*

To: [redacted]@noord-holland.nl]  
From: [redacted]  
Sent: Mon 11/11/2019 1:31:55 PM  
Subject: Plannen Parkeerplaats Castricum aan Zee  
Received: Mon 11/11/2019 1:32:18 PM  
[PaanZEE BackToNature Final lowres 17052019.pdf](#)  
[PWN 2019-06-27 integraal parkeerplan.pdf](#)

Hoi [redacted]

Dank voor je tijd vanochtend en ik hoop dat onze vraag duidelijk is geworden.

Als bijlage de plannen van Biesterbosch/Cambium en hun aanbiedingsbrief. Het gaat om een toekomstschets. Het is verder nog niet uitgewerkt en er zal nog het nodige uitgezocht moeten worden. In beginsel staan we er ook zeker niet negatief tegenover de plannen maar ik wil voorkomen dat we met teveel enthousiasme voor mooie plaatjes straks met een hoop gedoe te maken krijgen. Vandaar dat ik dit verder goed wil afstemmen met jullie.

Voor wat betreft de aanbiedingsbrief nog het volgende. Biesterbosch vraagt PWN een integrale toestemming (zie tekstfragment uit de aanbiedingsbrief hier onder). Nou bestaat een integrale toestemming volgens mij niet maar belangrijker is de vraag of jullie, vanuit jullie eigenaarschap, moeten instemmen?

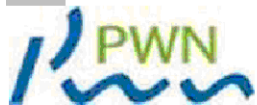
#### **Te nemen stappen**

1. Op basis van de bijlagen (infratekening en plan "**PaanZEE Back to Nature**") vragen wij om integrale toestemming op het plan zodat wij kort parkeren kunnen realiseren en kunnen verduurzamen.
2. Formeren projectgroep duurzaamheid/autarkie/Castricum aan Zee door PWN/Cambium.

Hoor graag hoe jullie dit intern zien.

Groet,

[redacted]



drs. [redacted]

[redacted]

Tel 06 [redacted]

[redacted]@pwn.nl

[www.pwn.nl](http://www.pwn.nl)

@pwnwatermatuur Puur water & natuur

Denk groen! Is het echt nodig om deze e-mail te printen?



Beste 5.1.2e!

Zoals eerder besproken heb ik recentelijk een overleg gehad met 5.1.2e en 5.1.2e van PWN over het parkeerterrein nabij Castricum aan Zee.

Het volgende speelt: PWN is benaderd door de heer Biesterbos. Hij is een ondernemer en zijn bedrijf Cambium exploiteert sinds 1988 het parkeerterrein (Strandplateau) nabij Castricum aan Zee, welke gedeeltelijk in bloot eigendom is van de provincie en door PWN wordt beheerd.

In 2001 hebben de gemeente Castricum, PWN, Cambium Vastgoed, Biesterbos B.V., Exploitatie Maatschappij Biestenbos en Biestenbos Groep een overeenkomst gesloten voor herontwikkeling van het Strandplateau in Castricum. Vervolgens is in 2014 verzocht om uitvoering te geven aan het eerder genomen besluit. Dit heeft echter geen doorgang gevonden, mede vanwege de verstandhouding tussen de exploitant en de heer Hooimaaijers.

De ondernemer heeft in 2019 opnieuw de vraag over de herontwikkeling van het parkeerterrein bij PWN ingediend en zijn plan kracht bijgezet door middel van een brochure over de realisatie van groen kort parkeren (zie document PaanZee). Een derde gedeelte van het huidige terrein zal teruggegeven worden aan de duinen. Het overige gedeelte zal voor het gebruik van elektrische auto's worden ingericht.

In het vigerende erfpachtcontract/ overeenkomst staat de volgende bepaling, waaruit blijkt dat de ondernemer 'integrale toestemming' moet vragen om het plan te realiseren. PWN staat positief tegenover de herontwikkeling en zou graag op korte termijn toestemming willen verlenen.

Echter, de provincie dient formeel ook daarmee in te stemmen.

 c:\image001.png@i01d5acfe.9e4680c0

De consequentie van bovenstaande is dat het lopende contract opgebroken dient worden, zodat nieuwe afspraken gemaakt kunnen worden. Ook zal het terrein opnieuw worden getaxeerd, op basis waarvoor een nieuwe erfpachtcanon zal worden aangegaan, wat weer ten goede komt aan PWN. De voorgestelde wijziging houdt ook in dat de erfpachtrechten op het strandplateau zullen worden verlengd.

Bovenstaande gaat om een toekomstschets. Het is verder nog niet uitgewerkt en er zal nog het nodige uitgezocht moeten worden.

Ik loop straks even bij jou langs, om dit kort te bespreken!

Met vriendelijke groet,

mw. 5.1.2e ( 5.1.2e 5.1.2e

Beheerder Grondzaken

T (023) 5145 124  
M 06 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem  
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.12e @noord-holland.nl

 c.d.image004.jpg@01D27735.71808A50

Werkdagen: maandag tot en met donderdag

**Note voor externe bezoeker.**

*U kunt (op eigen kosten) gebruik maken van de parkeergarage onder het provinciekantoor.*

*Indien u gebruik maakt van een navigatiesysteem kunt u hiervoor het beste de volgende adresgegevens invoeren:  
Wagenmakerslaan 1, 2012 CJ, Haarlem.*

Hoi [redacted],

Je hebt natuurlijk helemaal gelijk. Ik heb met mijn neus gekeken. Excuus, bedankt voor de toezending.

Vr.gr.

 cid:image004.jpg@01D0A836.DAB2D DCO

[redacted]

Juridische Zaken

Mob: 06 [redacted]

Email: [redacted]@pwn.nl

Denk groen! Is het echt nodig om deze e-mail te printen?

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@noord-holland.nl>

**Verzonden:** woensdag 15 januari 2020 09:10

**Aan:** [redacted] [redacted]  
<[redacted]@PWN.NL>

**Onderwerp:** Status strandplateau Castricum aan Zee

Goedemorgen [redacted]

Zoals zojuist telefonisch besproken, bevestig ik je hierbij dat intern bij de provincie de plannen

rondom de parkeerplaats in Castricum aan Zee worden bekeken en geanalyseerd.

Vanwege diverse belangen zijn meerdere sectoren bij dit verzoek betrokken, waardoor het iets meer tijd in beslag heeft genomen.

Aanstaande vrijdag zal over dit dossier een overleg plaatsvinden.

Op maandag 20 januari a.s. zal ik je definitief laten weten of de vervolprocedure kan worden opgestart.

**Met vriendelijke groet,**

**mw.** 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Beheerder Grondzaken

T (023) 514 5.1.2e  
M 06 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem  
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl

 cid:image004.jpg@01D27735.71608A50

Werkdagen: maandag tot en met donderdag

**Note voor externe bezoeker.**

*U kunt (op eigen kosten) gebruik maken van de parkeergarage onder het provinciekantoor. Indien u gebruik maakt van een navigatiesysteem kunt u hiervoor het beste de volgende adresgegevens invoeren:  
Wagenmakerslaan 1, 2012 DJ, Haarlem.*

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

To: [redacted] 5.1.2e [redacted] @noord-holland.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @noord-holland.nl]  
From: [redacted] 5.1.2e  
Sent: Wed 12/22/2021 9:00:09 AM  
Subject: overzicht overeenkomsten  
Received: Wed 12/22/2021 9:00:28 AM  
[21 12 22 Overzicht overeenkomsten.docx](#)

Hoi [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e

Over de strandcontracten met Cambium heb ik een kort overzicht gemaakt. Ik stuur het ter informatie bijgaand naar jullie toe.

Fijne feestdagen gewenst,

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

Gebiedsregisseur Akersloot, Limmen en de Woude

T 088 – [redacted] 5.1.2e

M 06 – [redacted] 5.1.2e

maandag tot en met vrijdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

## Overzicht overeenkomsten – akten erfpacht strand Castricum

	Datum	Overeenkomst
1	29 augustus 1988	Erfpachtcontract tussen Biesterbos B.V. en provincie - Periode 1/1/86 – 31/12/35
2	31 maart 1994	Erfpachtrecht wordt gesplitst, huidige locatie Blinckers gaat naar een andere erfpachter.
3	28 juli 2000 – 1 januari 2038	PWN, gemeente en Biesterbos zijn een overeenkomst aangegaan inzake de herontwikkeling strandplateau Castricum aan Zee in een fase 1 (herinrichting plateau, is gerealiseerd) en fase 2 (nog te realiseren) Fase 2 betreft de bouw van een paviljoen, inclusief een recreatieve invulling met een educatief/cultureel karakter, dienstwoning en kantoorruimte. Kantoorruimte is ondergeschikt aan de activiteiten van Cambium en is niet meer dan 10% van het maximale bbvo van 900 m2 en maximaal 800 m2 buitenruimte. Gemeente betaalt BPO voor de uitvoering van fase 1: f 1.300.000 + een afkoopbedrag voor realisatie van een fietsenstalling van f 18.000. In de overeenkomst is ook een afdrachtregeling opgenomen van f 60.000. Cambium betaalt de gemeente dit bedrag na vergunningverlening voor de bouw van het paviljoen. In deze overeenkomst is ook een verlenging met 50 jaar afgesproken, zoals verwoord in onderstaand artikel 9. Verder betaalt de gemeente f 200.000 aan Biesterbos voor de overdracht van het kleine parkeerterrein, incl de erfpacht. Gemeente en PWN verplichten zich geen activiteiten te ondernemen die de exploitatie van Biesterbos negatief beïnvloeden.
4	18 april 2001	Cambium Holding B.V koopt het erfpachtcontract terug van A.L.J. de Vos Santpoort Holding B.V. van Zeeweg 45/47 (Blinckers). Cambium Holding koopt voor 1.435.000 gulden
5	17 maart 2008 (getekend door gemeente) 2 april 2009 (getekend door provincie)	In vervolg op punt 3 zijn gemeente en provincie een samenwerkingsovereenkomst aangegaan over de herontwikkeling van het strandplateau.

**To:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>  
**Cc:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>  
**From:** 5.1.2e  
**Sent:** Tue 11/2/2021 10:49:49 AM  
**Subject:** FW: Brief Biesterbos 29 oktober 2021  
**Received:** Tue 11/2/2021 10:49:00 AM  
[Brief Biesterbos - 29 oktober 2021.pdf](#)

Ha 5.1.2e,

Het lijkt me efficiënt als we deze brief ook naar 5.1.2e sturen zodat hierop al kan worden ingegaan in het advies. Ik kan me voorstellen dat hij dan ook graag onze brief, waarop dit een reactie is, zou ontvangen. Graag jouw mening hierover.

5.1.2e  
 Mr. 5.1.2e 5.1.2e

Advocaat – PNH Advocaten

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

T 023 514 5.1.2e

M 06 5.1.2e

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl

Op woensdagen afwezig



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Verzonden:** dinsdag 2 november 2021 11:44

**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** Brief Biesterbos 29 oktober 2021

**Urgentie:** Hoog

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgaand de aangetekende brief van Biesterbos, die vandaag in Verseon is opgeslagen.

Het verzoek is om binnen vier weken inhoudelijk te reageren.

Ik zet de zaak (1467660) deze week naar 5.1.2e door.

**Met vriendelijke groet,**

**mw. mr.** 5.1.2e 5.1.2e

Coördinator Grondverwerving Groen

T (023) 514 5.1.2e

M 06 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem  
 Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl





Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

**Note voor externe bezoeker.**

*U kunt (op eigen kosten) gebruik maken van de parkeergarage onder het provinciekantoor.*

*Indien u gebruik maakt van een navigatiesysteem kunt u hiervoor het beste de volgende adresgegevens invoeren:*

*Wagenmakerslaan 1, 2012 DJ, Haarlem.*

**To:** 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl  
**From:** 5.1.2e  
**Sent:** Wed 12/22/2021 9:59:07 AM  
**Subject:** Rapporten Zeeweg erfpacht  
**Received:** Wed 12/22/2021 9:59:26 AM  
[Taxatierapport Parkeerplaats Zeeweg te Castricum definitief.pdf](#)  
[Concept Taxatierapport Toekomstig Hotel Zeeweg te Castricum.pdf](#)

Beste 5.1.2e,

Hierbij het definitieve taxatierapport van de parkeerplaats en het concept rapport van het hotel. Ik heb voor beide rapporten geen zwaarwegende relevante opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

*Specialist directie Beleid, sector Grond*

(023) 514 5.1.2e (tevens mobiel)

5.1.2e @noord-holland.nl

Postbus 3007 2001 DA Haarlem

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)



werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

**To:** 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl  
**Cc:** 5.1.2e 5.1.2e @debuch.nl]; 5.1.2e [ 5.1.2e @debuch.nl];  
 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e @PWN.NL]  
**From:** 5.1.2e  
**Sent:** Thur 10/15/2020 8:32:03 AM  
**Subject:** RE: Thur 10/15/2020 8:32:10 AM  
**Received:** Thur 10/15/2020 8:32:10 AM  
[concept akte levering afstand enuitgifte erfpacht stroken grond strandplateau te Castricum 20 mei 2009.pdf](#)  
[07 2020 scan pdf van plateaucontract commentaar Houth.pdf](#)  
[12 2006 chronologisch overzicht pwn en gemeente.doc](#)  
[10 PDF tekening strandplateau GS.pdf](#)  
[08 2007 overeenkomst met PWN.doc](#)

Geachte mevrouw 5.1.2e,

Bijgaand ontvangt u overeenkomstig de gemaakte afspraak van dinsdag 13 oktober jl:

1. de concept akte van levering van gronden op het strandplateau (eigendomsoverdrachten en erfpacht – uitgiften).
2. Het strandplateau-contract en een toelichting hierop van Houthoff n.a.v. facturering door Biesterbos/Cambium aan de gemeente.
3. Een chronologisch overzicht dat ik in 2006 maakte en dat o.a. ook leidde tot een nadere afspraak met PWN.
4. De overeenkomst die aanvullend met PWN is gesloten. Het is een word document , een originele scan kan ik pas maken als ik i het gemeentehuis ben.
5. Pdf tekening van wijziging kadastrale grenzen. Dit vloeit voort uit het strandplateau contract.

Mocht u nog vragen hebben, kunt u uiteraard contact met mij opnemen. In de cc neem ik mee mijn collega 5.1.2e die verantwoordelijk is voor de beleidsvoorbereiding mbt het plateau en ook de contacten met Biesterbos onderhoudt. Met vriendelijke groet,

5.1.2e

senior vakspecialist grondzaken  
 domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 06 5.1.2e

T 088 5.1.2e

Ik werk maandag, dinsdag en donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

**Van:** 5.1.2e [mailto: 5.1.2e @noord-holland.nl]

**Verzonden:** donderdag 15 oktober 2020 09:50

**Aan:** 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>

**Onderwerp:**

Beste 5.1.2e

Hiermee ontvang je mijn e-mailadres.

Graag ontvang ik je documenten en andere relevante gegevens!

Groet,

5.1.2e

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

## **Concept -Overeenkomst**

**Tussen:**

**Het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland en  
de Gemeente Castricum,**

**voor een nadere uitwerking van artikel 9.1 in de samenwerkingsovereenkomst d.d.; 28  
juli 2000**

**(hierna te noemen SMK 1) waarbij:**

- 1. P.W.N. als vertegenwoordiger en beheerder namens de Provincie Noord-Holland van stukjes duinperceel gelegen binnen de grenzen van het in de samenwerkingsovereenkomst bedoelde nieuw te maken strandplateau ;**
- 2. B.P.O. / Cambium / Exploitatie Maatschappij Biesterbos / Biesterbos Groep, als erfpachters en ontwikkelaars van gedeelten van het gebied waarbinnen het beoogde nieuwe strandplateau zou worden verwezenlijkt, (genoemd B.P.O.) ;**
- 3. Gemeente Castricum, als eigenaresse van het oude bestaande strandplateau en beoogd eigenaresse c.q. erfpachter van het nieuw te realiseren strandplateau ;**

**gezamenlijk overeen kwamen het bestaande strandplateau in Castricum gelegen aan het einde van de Zeeweg te Castricum te reconstrueren en te veranderen, waardoor genoemde partijen over en weer grond moesten inbrengen, ruilen of qua erfpacht wijzigen.**

**Ondergetekenden:**

- 1. De directie van het PWN ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door..... gevestigd, Rijksweg 501 te Velsbroek, postbus 2113 , 1990 AC Velsbroek, ter uitvoering van het besluit van de directie d.d.,..... 2007 hierna te noemen: P.W.N.**
- 2. De gemeente Castricum ten deze vertegenwoordigd door mevrouw A. Emmens-Knol, in haar hoedanigheid als burgemeester van de gemeente Castricum, de gemeente ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigend, ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van Castricum (op grond van artikel 160, lid 1 Gemeentewet) d.d 24 april 2007, hierna te noemen: gemeente .  
(Beiden gezamenlijk te noemen: partijen)**

concluderen,

dat aanleiding bestaat voor een nadere afspraak tussen gemeente en PWN over de wijze waarop gestalte wordt gegeven aan het erfpachtsartikel 9.1, derde aandachtsstreepte , in de SMK 1 ;

overwegende, dat binnen dat kader er in SMK 1 geen melding wordt gemaakt van een verplichte erfpachtscanon te betalen door de gemeente, mede omdat er sprake is van een bijdrage ineens van f 200.000,- aan de oorspronkelijke erfpachter ter compensatie van het exploitatieverlies;

Paraaf P.W.N.

Paraaf Gemeente

dat hierin het P.W.N. niet, althans onvoldoende financieel wordt gecompenseerd, maar dat achteraf toch noodzaak bestaat voor het P.W.N. om de gedeerde inkomsten uit erfpacht te compenseren en dat dit in een nieuwe erfpachtovereenkomst tussen P.W.N. en de gemeente gestalte dient te krijgen;

dat tussen partijen overeenstemming is bereikt over hetgeen hierna onder artikel 1 tot en met 5 is opgenomen;

gelet op de eerder vermelde overeenkomst d.d. 28 juli 2000 tussen Gemeente, P.W.N. en B.P.O. voornoemd;

**komen overeen als volgt :**

**artikel 1.**

- a. De gemeente is verschuldigd aan het P.W.N. ter compensatie van inkomstendering uit erfpacht vanaf 2000, in de vorm van een bijdrage ineens, een bedrag van € 15.479,30 . Dit bedrag moet worden betaald bij de notariële vastlegging .
- b. De canon voor het in erfpacht aannemen van de twee perceelsgedeelten 7 en 10 (respectievelijk grijs en mosgroen gekleurd) op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening bedraagt € 3.970,50 welk bedrag jaarlijks verschuldigd is met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2006; de vervalddag is telkenmale 1 januari van een kalenderjaar.

**artikel 2.**

De canon wordt naar evenredigheid verlaagd of komt volledig te vervallen met ingang van een opvolgende vervalddag van het direct volgend kalenderjaar, zodra eerdergenoemde bedrijven **B.P.O. / Cambium / Exploitatie Maatschappij Biesterbos / Biesterbos Groep**, en P.W.N. overeenstemming hebben bereikt over het sluiten van een overeenkomst over een bijstelling van de door deze bedrijvengroep verschuldigde erfpachtcanons in verband met de ontwikkeling c.q. verwezenlijking van een tweede fase van de **strandplateau-ontwikkeling** en daarbij sprake is van een hogere opbrengst uit erfpacht voor het P.W.N. dan dat het P.W.N. op dat moment aan erfpachtcanons van deze gezamenlijke bedrijven uit erfpacht zou hebben ontvangen. (De ingangsdatum van de aanpassing(en) van de erfpachtovereenkomsten met B.P.O. c.a. zijn hierin bepalend.)

**artikel 3.**

Om te kunnen beoordelen of zich een situatie als bedoeld in artikel 2 zich zal gaan voordoen treden partijen in overleg, zodra de plannen van B.P.O. voor een fase 2 in een Ruimtelijke Ordeningsprocedure als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening openbaar bekend worden gemaakt. De op basis van de SMK 1 bestaande erfpachtrelatie met B.P.O. is voor deze beoordeling maatstafgevend. De bedoelde bestaande erfpachtovereenkomst(en), alsmede de aangepaste erfpachtovereenkomst (wegens het vervallen van de exploitatiemogelijkheid van het oorspronkelijke kleine parkeerterrein van B.P.O. bij het restaurant Blinckers op het strandplateau ) zullen door het P.W.N. aan de gemeente worden verstrekt , zodra deze rechtsgeldig zijn.

**artikel 4.**

Het PWN spant zich in een bevestiging of instemming van de inhoud van deze overeenkomst te verkrijgen van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland is eigenaresse van percelen grond welke betrokken zijn in de Overeenkomst voor het strandplateau Castricum.

**Artikel 5.**

Partijen streven er gezamenlijk naar, dat de notariële vastlegging van deze overeenkomst in 2007 geschiedt.

**Aldus overeengekomen en ondertekend**

**Bloemendaal, ..... 2007**

**(handtekening P.W.N.)-----**

**Castricum, .....2007**

**(handtekening Gemeente)**

5.1.2e

**To:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>  
**From:** 5.1.2e  
**Sent:** Tue 12/7/2021 2:38:48 PM  
**Subject:** RE: strandplateau castricum  
**Received:** Tue 12/7/2021 2:38:50 PM

GS neigt naar optie 1: 5.1.2i

Mooi, maar zo te horen 5.1.2i

Verder had de burgemeester van Castricum gevraagd naar Fase II van de SOK. Ik denk dat het die herverdelingskwestie van 5.1.2e is. Ze wist niet wat hij bedoelde dus ik heb haar kort ingelicht.

Ik denk ook dat 5.1.2e dit heeft meegegeven aan de burgemeester. Wat daarnaast wel gaat spelen, is dat met optie 1 5.1.2i

5.1.2i

Ik zal de gemeente ambtelijk informeren. In de staf moeten we nog suggereren dat Esther de burgemeester belt, voorafgaand aan het GS-besluit.

Verder zei ze dat ze precies uitgezocht wil hebben wat er nu precies destijds in 2000 gebeurd is voor 21 december. Ze wil mijn volledige inzet daarop. Ze wil een overzicht met verwijzing naar formule 1 dossier. Weet jij wat ze dan bedoeld?

Nee, niet goed. Ik weet wel dat het rondom F1 een uitvoerig logboek wordt bijgehouden. Je zou even aan 5.1.2e vragen wat Esther graag wil zien (5.1.2e doet F1-dossier)

Ik had vorig jaar een overzicht gemaakt dat ik kan aanvullen, zie bijlage. Bedoelt ze zoiets? Als dat niet lukt wil ze het besluit pas na het reces laten nemen.

Ik denk dat ze zoiets wel bedoelt. Misschien nog wel (nog) duidelijk(er) een tijdlijn erin.

Ik denk dat ik binnenkort maar eens naar Castricum afreis.

En 5.1.2e bellen.

Ze verwacht ook een Wob-verzoek.

Ze wil een volledig dossier opgebouwd hebben. En dat met me doornemen. Bedoeld ze Verseon?

Nee, ze bedoelt denk ik het logboek. Hiervoor zou ik dan keer aparte afspraak (b.v. op haar inloopuurtje op woensdag) met haar maken.

Al met al wel doorgaan en a.s. maandag in de staf met wat er dan ligt, maar kans is groot dat het na reces wordt.

m.vr.gr.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

(023) 514 5.1.2e (tevens mobiel)

5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)



**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Verzonden:** dinsdag 7 december 2021 15:24

**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: strandplateau castricum

Hoi 5.1.2e,

Ik had Esther aan de Lijn.

GS neigt naar optie 1: 5.1.2i

Verder had de burgemeester van Castricum gevraagd naar Fase II van de SOK. Ik denk dat het die herverdelingskwestie van 5.1.2e is. Ze wist niet wat hij bedoelde dus ik heb haar kort ingelicht.

Verder zei ze dat ze precies uitgezocht wil hebben wat er nu precies destijds in 2000 gebeurd is voor 21 december. Ze wil mijn volledige inzet daarop. Ze wil een overzicht met verwijzing naar formule 1 dossier. Weet jij wat ze dan bedoeld? Ik had vorig jaar een overzicht gemaakt dat ik kan aanvullen, zie bijlage. Bedoelt ze zoiets? Als dat niet lukt wil ze het besluit pas na het reces laten nemen.

Ik denk dat ik binnenkort maar eens naar Castricum afreis.

Ze verwacht ook een Wob-verzoek.

Ze wil een volledig dossier opgebouwd hebben. En dat met me doornemen. Bedoeld ze Verseon?

Ik stuur de stukken naar 5.1.2e

Groet,

5.1.2e

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Verzonden:** dinsdag 7 december 2021 14:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: strandplateau castricum

Hier mijn (paar kleine) opmerkingen.

Stuur jij de geschoonde versie door naar 5.1.2e (incl. de GS-nota zelf)?

m.vr.gr.

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

(023) 514 5.1.2e tevens mobiel)

5.1.2e @noord-holland.nl

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 13:41

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: strandplateau castricum

Nog een enkele suggestie. Ik zie de GS toelichting wel tegemoet en stuur jullie donderdag een concept-JB. Is er al terugkoppeling uit GS van vanochtend?

5.1.2e

Advocaat – PNH Advocaten

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

T 023 514 5.1.2e

M 06 5.1.2e

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl

Op woensdagen afwezig



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 12:11

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: strandplateau castricum

Hoi 5.1.2e

Prima suggesties. Ik heb deze meteen besproken met 5.1.2e

Wij hebben ook nog wat zitten rommelen.

Hiermee een schone eindversie en eentje met alle wijzigingen.

Dank. Groetjes,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 11:32

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: strandplateau castricum

Ik heb in de versie die je gister zond gewerkt, geloof dezelfde. Kijk maar even wat je vindt. Nog niet helemaal gladgestreken dus kan nog verbeterd, maar of je de insteek deelt.

5.1.2e

Advocaat – PNH Advocaten

Houtplein 33



2012 DE Haarlem

T 023 514 5.1.2e

M 06 5.1.2e

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl

Op woensdagen afwezig



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Verzonden:** dinsdag 7 december 2021 10:55

**Aan:** 5.1.2e @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: strandplateau castricum

Tuurlijk, dit is de laatste versie.

**Van:** 5.1.2e @noord-holland.nl>

**Verzonden:** dinsdag 7 december 2021 10:51

**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: strandplateau castricum

Mag ik in jouw brief nog wat knutselen in de inleiding om ook de laatste brief van Biesterbos "af te hechten"?

5.1.2e

Advocaat – PNH Advocaten

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

T 023 514 5.1.2e

M 06 5.1.2e

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl

Op woensdagen afwezig



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

**Verzonden:** maandag 6 december 2021 16:33

**Aan:** 5.1.2e @noord-holland.nl>

**Onderwerp:** strandplateau castricum

Hoi 5.1.2e,

Graag je opmerkingen op bijgevoegde stukken.

Wil jij met mij een juridische bijlage maken met daarin de risico's?

Ik doe een voorzet.

Groet,

5.1.2e

To: 5.1.2e [ 5.1.2e @noord-holland.nl]  
 From: 5.1.2e  
 Sent: Mon 8/3/2020 12:05:43 PM  
 Subject: RE: Taak uitgezet in minute 1469988  
 Received: Mon 8/3/2020 12:05:44 PM

Hoi 5.1.2e,

Super dat je er zo snel naar wilde kijken. Achter elke vraag heb ik een antwoord geplaatst:

1. Heb je voor mij de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst? – Zie achtergrondinfo – nummer 1468602 en 1468609
2. De samenwerkingsovereenkomst uit 2000? – Zie achtergrondinfo – nummer 1468650
3. De brief van de provincie aan PWN uit 2001? – Zie achtergrondinfo – nummer 1468597
4. Een uitgewerkt plan? – zie te tekenen documenten – nummer 1468654
5. De huidige bestemming in relatie tot de toekomstige bestemming? – de bestemming wijzigt niet, alleen de uitvoering met aanvulling van zonnepanelen.
6. Hoe is de canon tot stand gekomen? – Zie achtergrondinfo – nummer 1468555
7. Waarom is de vijfjaarlijkse aanpassing gerelateerd aan de bestemming en niet aan marktontwikkelingen? – overeenkomstig eerdere overeenkomst en is het niet gebruikelijk dat de waarde van de grond (en daarmee de canon) wordt gekoppeld aan de functie van de grond, in plaats aan de invulling van die functie?
8. Waarom een vergoedingsplicht aan het einde van de erfpacht of is dat gerelateerd aan de hoogte van de canon? – overeenkomstig art. 5:99 BW
9. Er zijn partijen naast de oorspronkelijke erfpachter bijgekomen. Is dit aanbesteed? – Ted Biesterbos heeft meerdere B.V. 's die allemaal in één groep vallen. De opmerking over de herstructurering is eigenlijk ook niet noodzakelijk voor het aangaan van deze nieuwe overeenkomsten. Hij heeft dit verzoek echter bij ons neergelegd omdat het formeel wel in de oude overeenkomst was opgenomen. Maar er zijn dus geen nieuwe partijen bijgekomen.

Als je naar aanleiding van mijn reactie nog vragen hebt, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

mw. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Beheerder Grondzaken

T (023) 514 5.1.2e  
 M 06 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem  
 Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl



Werkdagen: maandag tot en met donderdag

**Note voor externe bezoeker.**

*U kunt (op eigen kosten) gebruik maken van de parkeergarage onder het provinciekantoor.*

*Indien u gebruik maakt van een navigatiesysteem kunt u hiervoor het beste de volgende adresgegevens invoeren:*

*Wagenmakerslaan 1, 2012 DJ, Haarlem.*

**Van:** 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

**Verzonden:** maandag 3 augustus 2020 13:36

**Aan:** 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

**Onderwerp:** RE: Taak uitgezet in minute 1469988

Hoi 5.1.2e,

Naar aanleiding van je verseontaak heb ik een aantal vragen. Niet schrikken.

1. Heb je voor mij de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst?
2. De samenwerkingsovereenkomst uit 2000?
3. De brief van de provincie aan PWN uit 2001?

4. Een uitgewerkt plan?
5. De huidige bestemming in relatie tot de toekomstige bestemming?
6. Hoe is de canon tot stand gekomen?
7. Waarom is de vijfjaarlijkse aanpassing gerelateerd aan de bestemming en niet aan marktontwikkelingen?
8. Waarom een vergoedingsplicht aan het einde van de erfpacht of is dat gerelateerd aan de hoogte van de canon?
9. Er zijn partijen naast de oorspronkelijke erfpachter bijgekomen. Is dit aanbesteed?

Groetjes,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 3 augustus 2020 11:23

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Taak uitgezet in minute 1469988

Hoi 5.1.2e,

Ik heb zojuist een taak bij jou uitgezet (minute 1469988).

Het gaat om een PWN-dossier, waarin sprake is van (her)uitgifte van een recht van erfpacht.

Ik wil je alvast even waarschuwen voor de toelichting! Het is een complexe zaak en daarom is de toelichting vrij uitvoerig geworden.

Zie jij kans om er vandaag of morgen naar te kijken?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

mw. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Beheerder Grondzaken

T (023) 514 5.1.2e

M 06 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

5.1.2e @noord-holland.nl



Provincie  
Noord-Holland

Werkdagen: maandag tot en met donderdag

**Note voor externe bezoeker.**

*U kunt (op eigen kosten) gebruik maken van de parkeergarage onder het provinciekantoor.*

*Indien u gebruik maakt van een navigatiesysteem kunt u hiervoor het beste de volgende adresgegevens invoeren:*

*Wagenmakerslaan 1, 2012 DJ, Haarlem.*

**Aan**

Esther Rommel

**Kopie aan**

5.1.2e

**Betreft: Erfpacht Biesterbos****Aanleiding**

Namens T. Biesterbos vertegenwoordiger van de H.J. Biesterbos Holding B.V. en Cambium Vastgoed B.V. wordt verzocht twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten.

De oorspronkelijke erfpachtovereenkomst is in 1988 met Biesterbos gesloten waarna een aantal percelen in erfpacht zijn gegeven voor de exploitatie van een parkeerterrein en een restaurant.

De reden voor hervestiging van de erfpachtovereenkomsten is omdat het voornemen bestaat om de bedrijfsvoering aan te passen naar een duurzame klimaatbestendige exploitatie (emissie-loos) dat past in de huidige en toekomstige tijdsgeest en de investeringen daarvoor dit noodzakelijk zouden maken.

**Advies**

Geadviseerd wordt geen toestemming te geven voor de hervestiging van de nieuwe erfpachtovereenkomsten zoals deze nu in concept voorliggen. Hieronder zal uitgelegd worden waarom. De volgende punten komen daarbij aan de orde:

1. Achtergrond verzoek;
2. Rol PWN;
3. De Toezegging
4. Europese regelgeving;
5. Advies;
6. Risico's;
7. Conclusie.

**Ad 1. Achtergrond verzoek**

Twaalf jaar na de erfpachtuitgifte, en de exploitatie van de parkeerterreinen, is op 28 juli 2000 een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Castricum, PWN, Cambium Vastgoed en Parkings B.V., Biesterbos Planontwikkeling B.V., Exploitatiemaatschappij Biesterbos B.V. en Biesterbos Groep B.V. voor de herontwikkeling van het strandplateau in Castricum. De provincie maakte geen deel uit van deze overeenkomst. Deze ontwikkeling is daarna voor een deel, fase 1, uitgevoerd (zie ook achtergrondinformatie). Fase 2 van deze overeenkomst is nooit uitgevoerd. Deze heeft betrekking op Zeeweg 45, nu nog restaurant en dienstwoning.

**De huidige plannen****Uw contactpersoon**

mw 5.1.2e 5.1.2e

BEL/GND

Telefoonnummer +31 23514 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

**Memo**

8 oktober 2020

1|7

Vanwege de maatschappelijke veranderingen heeft de huidige exploitant PaanZee B.V., vertegenwoordigd door de heer Biesterbos, op 27 juni 2019 aan PWN kenbaar gemaakt dat zij voornemens is om de bedrijfsvoering aan te passen naar een duurzame klimaatbestendige exploitatie (emissie-loos) dat past in de huidige en toekomstige tijdsgeest. Hiervoor heeft zij een nieuw exploitatieplan opgesteld. Bij realisatie kan PaanZee uiterlijk in 2030 als bedrijf geheel energieneutraal functioneren, waarmee aan de doelstellingen vanuit het Landelijk Klimaatakkoord kan worden voldaan. Gemeente noch provincie is deelgenoot hiervan. PWN is voorstander van deze plannen.

Ook is het voornemen om tot een passende bestemming en exploitatie van de locatie Zeeweg 45 te komen. Bestaande opstallen zullen worden gesloopt en er zal nieuwe bebouwing worden gerealiseerd (Fase 2). Hier wil men een hotelachtige accommodatie van maken.

Om de plannen te kunnen realiseren (en financieren) wordt gevraagd de vigerende erfpachtovereenkomst uit 1988 in 2 nieuwe overeenkomsten aan te passen en te verlengen tot 2085, zulks onder vergelijkbare voorwaarden als onder de huidige overeenkomst.

Gesteld wordt dat de provincie haar medewerking heeft toegezegd door de overeenkomst zoals deze gesloten is in 2000 bij brief van 31 augustus 2001 te onderschrijven, waarover hieronder meer.

Daarnaast is onlangs ambtelijk ingestemd met de voorliggende overeenkomsten. Daarbij is aangegeven dat dit onder de voorwaarde was van instemming door GS.

#### **Ad 2 Rol PWN**

De provincie heeft in 1990 haar provincie bedrijven verzelfstandigd, waaronder PWN, en in datzelfde jaar een beheerovereenkomst gesloten met PWN voor de duur van 50 jaar. Het beheer betreft het Noord-Hollandse duinreservaat en andere natuurgebieden in Noord- en Zuid-Kennemerland.

PWN heeft in dat verband als beheerder meegetekend met de overeenkomst met Biesterbos zoals die in 2000 gesloten is.

In de beheerovereenkomst is echter bepaald dat voor de (her)vestiging van zakelijke rechten (erfpacht) de toestemming van de provincie nodig is.

De provincie heeft vervolgens op verzoek van PWN bij schrijven van 31 augustus 2001 haar medewerking toegezegd aan de ontwikkeling van de plannen zoals omschreven in de overeenkomst uit 2000.

### Ad 3. De Toezegging

Voormelde toezegging speelt een belangrijke rol in dit dossier. Deze hebben vooral betrekking op de overeenkomst van 28 juli 2000 en houden kort gezegd het volgende in:

1. De erfpachtovereenkomst met eenzelfde termijn van 50 jaar verlengen en onder dezelfde voorwaarden;
2. Bij einde (verlengde) erfpachtovereenkomst een volledige schadevergoeding of een vervangend terrein met vergoeding voor de kosten van verplaatsing. Bepalingen BW zijn van toepassing voor wat betreft de vaststelling van de waarde van de aanwezige gebouwen en beplantingen;
3. Geen verhoging of verlaging van de canon anders dan indexatie met als uitgangspunt de canon uit 1988 (50.000,= gulden met indexatie);
4. Bij wijziging bestemming van het gebruik, bijvoorbeeld door realisering van een paviljoen, zal dat deel van de in erfpacht gegeven grond opnieuw worden getaxeerd.

Wij keuren dan ook de aanvulling van de voorwaarden volgens bijgaand memo van 14 augustus 2001 van de overeenkomst goed onder de voorwaarde dat de N.V. PWN schriftelijk verklaart dat de eventuele financiële gevolgen van het verlenen van goedkeuring aan de aanvulling van de voorwaarden van de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de beheerovereenkomst aan de orde komen als de beheerovereenkomst tussen de N.V. PWN en de provincie Noord-Holland wordt beëindigd.

Deze toezegging is nooit geeffectueerd.

Biesterbos wil deze toezegging nu verbinden aan de nieuwe plannen en de nieuwe concept-erfpachtovereenkomsten zoals die nu voorliggen.

Deze concepten zijn reeds met (ambtelijke) instemming van PWN en de provincie tot stand gekomen.

### Ad 4. Europese regelgeving

De vraag is of de provincie haar toezegging anno 2020 kan/mag waarmaken gelet op de thans geldende Europese regelgeving.

Toen de provincie destijds in 2001 aangaf mee te willen werken aan herziening van de erfpachtovereenkomsten was de Europese regelgeving nog niet zo uitgebreid als nu.

### **Aanbesteding**

Een erfpachtovereenkomst betreft in principe een privaatrechtelijke overeenkomst en is “sec” geen aanbestedingsplichtige opdracht (artikel 2.24 sub b Aw), tenzij sprake is van het leveren van een tegenprestatie dan wel een realisatie of bouwplicht en/of het stellen van eisen die verder gaan dan normale publiekrechtelijke taken (zoals bijvoorbeeld een aanvullende exploitatieverplichting).

De erfpachtakte uit 1988 lijkt niet het karakter van een concessie voor diensten of werken te hebben, zie achtergrondinformatie voor uitleg. In de erfpachtakte zelf is geen sprake van een realisatie of bouwplicht dan wel het stellen van eisen die verder gaan dan de normale publiekrechtelijke taken.

Echter, de uitgebreidere exploitatiemogelijkheid die onderwerp is in de nieuwe erfpachtovereenkomsten kan een en ander anders maken en/of zou gezien kunnen worden als een “schaars recht”.

### **Schaarse rechten**

De beoogde exploitatiemogelijkheden kunnen gezien worden als ontwikkelingen met een economisch belang. Alle spelers in het veld dienen dan de mogelijkheid te krijgen om hieraan deel te kunnen nemen. Het opnieuw vestigen van de erfpachtrechten vereist dan een objectieve transparante procedure waaraan alle potentiële gegadigden kunnen deelnemen, zie achtergrondinformatie voor nadere uitleg.

### **Staatssteun**

Daarnaast bestaat er kans dat de provincie indirect onrechtmatige staatssteun verstrekt aan de erfpachter (voor zover dat niet al jaren het geval is). Zie achtergrondinformatie voor nadere uitleg.

De nieuwe overeenkomsten zijn voor een groot deel gebaseerd op de bepalingen in de oude overeenkomst. De canon voor het erfpachtrecht was in 1988 rond de vijftig duizend gulden en kon jarenlang niet worden herzien (kon wel worden geïndexeerd). De canon voor Zeeweg 45 was na verkoop door de oorspronkelijke erfpachter rond de twaalf duizend gulden. Thans wordt gevraagd de erfpacht uit te geven voor bedragen ter grootte van afgerond 27.000,= euro en afgerond € 14.000,= (Zeeweg 45). Aan de voorliggende concept-erfpachtovereenkomsten ligt geen taxatierapport ten grondslag. Wel is er een e-mail van een taxateur.

Voor het erfpachtrecht zelf is daarnaast nooit een bedrag voldaan. De nieuwe exploitatiemogelijkheden vertegenwoordigen wel een bepaalde waarde. Ook de verdienmogelijkheden vertegenwoordigen een waarde die zowel in het recht zelf als in een canon tot uitdrukking dient te komen.

De voorgestelde canon lijkt zo laag dat het risico bestaat op verlening van onrechtmatige staatssteun.

#### **Ad 5: Advies**

Ondanks de toezegging van de provincie om onder voorwaarden akkoord te gaan met hervestiging van de erfpachtovereenkomst wordt toch geadviseerd niet akkoord te gaan met de nieuwe concept-erfpachtovereenkomsten omdat:

1. Er sprake kan zijn van staatssteun. Het is op zijn minst noodzakelijk het erfpachtrecht met de nieuwe mogelijkheden te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur. Ook dient er een mogelijkheid tot tussentijdse herziening in de erfpachtvoorwaarden te worden opgenomen naast een indexatie. Indien de provincie het erfpachtrecht niet opnieuw laat taxeren ontstaat het risico op verlening van onrechtmatige staatssteun.
2. Indien moet worden overgegaan tot heruitgifte van het erfpachtrecht/herziening van de erfpachtovereenkomst, is het aannemelijk dat dit moet worden aanbesteed omdat deze de mogelijkheid biedt tot exploitatie van een parkeerterrein, zonnepanelen, laadpalen en andere zaken. Er lijkt in dat verband sprake te zijn van een schaars recht. Bovendien zijn er andere vennootschappen in beeld gekomen naast de oorspronkelijke erfpachter zoals reeds in 2000 bleek toen de overeenkomst tot herontwikkeling van het strandplateau werd gesloten.
3. De voorgestelde (op de huidige bepalingen gebaseerde) bepalingen zodanig in het nadeel zijn van de provincie dat deze niet ongewijzigd gehandhaafd kunnen worden. Daarnaast zijn deze niet helder opgesteld. Als wij meewerken aan de beëindiging van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst en hervestiging, hetgeen T. Biesterbos wenst, dan zou herziening onderhandelbaar moeten zijn.
4. De afspraak om de erfpacht te verlengen was verbonden aan een ontwikkelingsovereenkomst die al grotendeels gerealiseerd is.
5. De provincie in 2001 haar toezegging heeft verbonden aan zeer ongunstige voorwaarden namelijk een looptijd tot 2085, geen herzieningsmogelijkheid of verhoging van de canon,



vergoedingsplicht van de opstallen aan het einde van de erfpacht. De voorliggende concept- overeenkomsten hebben deze ongunstige voorwaarden overgenomen met daarnaast voorwaarden waar geen toezegging aan verbonden is. Daarnaast zijn de nieuwe overeenkomsten niet helder leesbaar of duidelijk opgesteld.

#### Ad 6: Risico's

5.1.2i

#### Belang Biesterbos Groep

De Biesterbos groep zal de strijd mogelijk aangaan want heeft er belang bij de voorgestelde nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten. Deze overeenkomsten maken mogelijk dat zij het terrein tot 2085 kan exploiteren voor een lage canon die slechts geïndexeerd kan worden. Daarnaast dient de provincie alle nieuw aangebrachte zaken aan het einde van het erfpachtrecht te vergoeden.

De Biesterbos groep was al vergevorderd met haar plannen en het opzetten van de nieuwe erfpachtovereenkomsten. PWN en de provincie hadden op ambtelijk niveau ingestemd, toen de provincie echter haar bedenkingen tegen de voorgestelde erfpachtovereenkomsten kenbaar maakte.

5.1.2i

5.1.2i

Voor de provincie kan daartegen worden ingebracht dat Biesterbos moet aangeven waarom de erfpachtovereenkomst nu moet worden herzien. Dit had destijds in 2001 meteen geregeld kunnen worden. De provincie heeft nooit ingestemd om met andere partijen dan de oorspronkelijke erfpachter de erfpachtovereenkomst aan te passen. Sterker nog, niet blijkt dat de provincie ooit toestemming heeft gegeven om een deel van het erfpachtrecht te verkopen aan Cambium Vastgoed B.V. (In de oorspronkelijke overeenkomst is een boetebeding opgenomen indien het erfpachtrecht wordt vervreemd zonder toestemming van de provincie.)

Als de provincie al mee zou moeten werken aan het opnieuw vestigen van de erfpachtrechten dan kan dit pas in 2035 afgedwongen worden.

## Conclusie

6.1.2i

Er liggen concept-overeenkomsten die verbonden worden aan die toezegging. De inhoud van die overeenkomst strekken verder dan waarop de toezegging betrekking had. Indien de provincie aangeeft geen toestemming te willen geven aan de voorliggende overeenkomsten is de kans groot dat Biesterbos een schadeclaim zal indienen.

Als de provincie wel zou instemmen met de voorliggende overeenkomsten kan er mogelijk sprake zijn van onrechtmatige besluitvorming omdat er geen deugdelijke taxatie aan ten grondslag ligt en daarmee het risico op onrechtmatig verleende staatssteun aanwezig is. Het later terugdraaien van gesloten overeenkomsten is in niemands voordeel. Het uitstellen tot 2035 verplaatst het probleem. Biesterbos kan gewezen worden op het feit dat de exploitatie zoals deze gewenst wordt mogelijk aanbesteed moet worden door de gemeente indien zij daaraan mee wenst te werken.

Een oplossing om uit deze impasse te komen zou kunnen zijn om te gaan heronderhandelen over de inhoud van de overeenkomsten zodat deze rechtmatig tot stand komen, waarbij de provincie kan proberen zoveel mogelijk aan te sturen op een evenwichtiger eindresultaat.

Als eerste stap zou een deugdelijke taxatie moeten worden gemaakt waarin de nieuwe plannen worden betrokken.

Biesterbos kan verwezen worden naar de gemeente om te achterhalen of de plannen niet in strijd zijn met het aanbestedingsrecht.

## **Achtergrondinformatie**

### **Erfpachtovereenkomst 1886 (gesloten in 1988)**

De provincie is bloot-eigenaar van een aantal percelen grond te Bakkum, welke gelegen zijn nabij Castricum aan Zee. Deze percelen liggen in het Noord-Hollands Duinreservaat.

Op 26 augustus 1988 heeft de provincie vertegenwoordigd door PWN percelen grond ter grootte van 54.410 m<sup>2</sup> gelegen in Castricum in erfpacht uitgegeven aan de Exploitatiemaatschappij Biesterbos B.V.

Dit contract is destijds aangegaan voor de duur van 50 jaar en zal eindigen op 31 december 2035. Op die percelen worden een (auto)parkeerplaats, opslag (loodsen) en een fietsenstalling (hierna te noemen: parkeerterrein) geëxploiteerd. Daarnaast betreffen dit percelen met een café-restaurant met terras, parkeergelegenheid en dienstwoning (hierna te noemen: Zeeweg 45) waarvoor thans een tweede (onder)erfpachtovereenkomst bestaat.

De feitelijke exploitatie van het totaal wordt gevoerd door groepsvennootschap Cambium Vastgoed B.V., die de exploitatie van het (auto)parkeerterrein weer heeft verhuurd aan de groepsvennootschap PaanZee B.V.

Erfpacht is een zakelijk recht om een aan een ander toebehorende onroerende zaak te houden en te gebruiken. Het wordt gevestigd op de volle eigendom.

Het is een beperkt recht. Het genot kan beperkt worden: inhoudelijk, ruimtelijk en/of in tijd (timesharing recreatiewoningen).

De erfpachter mag en kan de zaak gebruiken op dezelfde wijze als een eigenaar. Hij is dus met uitsluiting van iedereen bevoegd om van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met rechten van anderen. De erfpachter mag op de zaak gebouwen, werken en beplantingen aanbrengen.

In de akte van vestiging kan worden bepaald dat voor overdracht en toebedeling de toestemming van de eigenaar is vereist. Indien toch overgedragen wordt dan is deze niet geldig (onoverdraagbaar). Een niet geldige overdracht kan later wel hersteld worden door bekrachtiging.

De erfpachtovereenkomsten aanpassen betekent feitelijk de oude erfpachtovereenkomst met de Exploitatiemaatschappij Biesterbos B.V. beëindigen en twee nieuwe erfpachtovereenkomsten sluiten met nieuwe spelers in het veld.

### **Samenwerkingsovereenkomst 2000**

De gemeente, Cambium Vastgoed & Parkings B.V. en Biesterbos Planontwikkeling B.V. gingen de volgende plannen ontwikkelen in Fase 1:

## Bijlage 1 bij memo erfpacht Biesterbos

het autovrij herinrichten van het strandplateau alsmede de aanleg van een keertus;  
 het amoveren van de thans op het strandplateau aanwezige politiepost;  
 het amoveren van de thans op het strandplateau aanwezige boventoeds (fietsenstalling);  
 ter keuze van Cambium, het amoveren van de kelder en benedenloods, vooruitlopend op mogelijke totstandkoming van fase 2;  
 het renoveren, dan wel amoveren en (elders) herbouwen van de loketten op het grote parkeerterrein;  
 de aanleg van fietsvoorzieningen;  
 de aanleg van een parkeerterrein voor invaliden nabij het plateau;  
 werkzaamheden aan pers/fool en persleidingen;  
 het opstellen van een plan strekkende tot, alsmede het in overleg met de betrokken partijen realiseren en exploiteren van een vraagafhankelijk vervoer- en parkeersysteem indien en zodra de noodzaak daartoe bestaat (onder meer blijkend uit een structureel ontoereikende parkeer capaciteit, dan wel onvoldoende parkeercapaciteit op drukke dagen), een en ander zoals geregeld in artikel 4.4 van deze overeenkomst.

In fase 2 volgden de volgende ontwikkelingen:

paald heeft dat een economisch rendabele exploitatie mogelijk is, de bouw (door BPO) van een paviljoen, een dienstwoning en een kantoorruimte ondergeschikt en ten dienste aan de exploitatie van de activiteiten van Biesterbos Groep ter plaatse van het strandplateau in Castricum aan Zee en beperkt tot een oppervlakte van niet meer dan 10% van het feitelijk te realiseren bruto bebouwd vloeroppervlak, alles met een gezamenlijke omvang van maximaal 900 m<sup>2</sup> bruto bebouwd vloeroppervlak en 800 m<sup>2</sup> buitenruimte, ten aanzien waarvan in gezamenlijk overleg tussen Partijen een bestemming wordt beoogd, passende binnen de door PWN en de Gemeente vastgestelde randvoorwaarden, als hierna in artikel 5.3 inclusief de daarbij behorende bijlage verwoord.

In artikel 9.1 van de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verlenging van de erfpachtovereenkomst met de Exploitatiemaatschappij Biesterbos B.V.

- 9.1 De vigerende erfpachtovereenkomst tussen PWN en Exploitatiemaatschappij Biesterbos blijft ongewijzigd, met dien verstande dat Partijen terzake het volgende zijn overeengekomen:
- de betreffende erfpachtovereenkomst zal, in verband met onder andere de economische levensduur van de eventueel te realiseren opstallen worden verlengd met eenzelfde als de huidige termijn onder dezelfde voorwaarden, behoudens een wijziging van de bestemming van het gebruik van de grond, tenzij partijen daaromtrent in nader overleg anders mochten overeenkomen;
  - mocht gedurende de looptijd van de huidige of verlengde erfpachtovereenkomst de bestemming van het gebruik van (een deel van) de gronden worden gewijzigd, bijvoorbeeld door de realisering van een paviljoen, dan zal de in erfpacht uitgegeven grond – althans (voor zover mogelijk) het gedeelte waarvan de bestemming is gewijzigd – opnieuw worden getaxeerd en zal PWN de canon dienovereenkomstig kunnen aanpassen, echter met inachtneming van de intentie uitgesproken in de brief van 21 april 2000 van PWN;
  - de Gemeente zal het erfpachtcontract betreffende de kleine parkeerplaats (inclusief infrastructuur) van Exploitatiemaatschappij Biesterbos overnemen; de kosten voor de Gemeente voor bovengenoemde overname be-

Erfpachtovereenkomst 17 april 2001

## Bijlage 1 bij memo erfpacht Biesterbos

Op 17 april 2001 is het erfpachtrecht ter zake van twee percelen overgedragen, waarop zich een café-restaurant met terras, parkeergelegenheid en dienstwoning bevinden (hierna te noemen: Zeeweg 45) aan Cambium Holding B.V. en Cambium Vastgoed & Parkings B.V. Deze overeenkomst is gesloten tussen A.J.L. de Vos Santport Holding B.V. en de genoemde vennoten.

Het erfpachtrecht was in 1994 afgesplitst van het erfpachtrecht zoals dat in 1988 werd gevestigd (zie hierboven) met Biesterbos Exploitatie B.V.. Niet duidelijk is of de provincie hier toestemming voor heeft gegeven. Volgens artikel C8 van laatstgenoemd recht is toestemming van eigenaar nodig voor elke vervreemding op straffe van een boete van 500.000 gulden.

### **Beheerovereenkomst PWN 1990/1997**

In 1997 is een aanvullende beheerovereenkomst gesloten waarbij de overeenkomst uit 1990 op onderdelen is aangepast. In artikel 15 van die overeenkomst is bepaald dat voor die gebieden die de Provincie in erfpacht heeft en waarvan die erfpacht eerder eindigt dan de einddatum van de beheerovereenkomst, die eerdere datum als einddatum voor de werking van de beheerovereenkomst geldt.

### **Brief van 31 augustus 2001**

De provincie geeft haar toezegging om een aantal erfpachtvoorwaarden aan te vullen. Zie ook memo.

### **Brief van 27 juni 2019**

Met deze brief stuurt PaanZee een integraal "Back to Nature" plan aan PWN waarin zij tevens toestemming verzoekt om integraal kort parkeren mogelijk te maken. Het plan betreft een duurzame klimaatbestendige exploitatie (emissie-loos). Het voornemen is om 100% van de eigen energiebehoefte voor de bedrijfsvoering van het (kort-groen) parkeren ter plekke duurzaam op te wekken, middels zonne-energie. Daarnaast vergroting van de zonne-energie capaciteit, waardoor het gehele gebied voorzien kan worden in haar elektriciteitsbehoefte. Hiertoe wordt een substantieel aantal laadpalen op zonne-energie geplaatst. Tot slot zal een 'greenhub' worden gerealiseerd, waarin een energie opslag, datacentrum, aansturing elektrische afvalwagen opslag, opslag strand/bedrijf, green office annex kantoor ten behoeve van erfpachter, educatie-functie, lockers en noodstroomvoorziening worden gevestigd. Hiervoor zullen op het dak en boven de parkeerplaatsen ca. 1800 zonnepanelen worden geplaatst.

Het parkeerterrein is gelegen naast het Natura 2000 gebied. Door uitvoering te geven aan het plan kan op termijn een groot gedeelte van het terrein aan de natuur worden teruggegeven. Dit is verder niet uitgewerkt. Het zou om 16.000 m<sup>2</sup> gaan.

### **Aangepaste erfpachtovereenkomsten**

## Bijlage 1 bij memo erfpacht Biesterbos

De nieuwe overeenkomsten zijn voor een groot deel gebaseerd op de bepalingen in de oude overeenkomst. Deze bepalingen zijn sterk in het nadeel van de provincie. De canon voor de parkeerterreinen was bijvoorbeeld in 1988 rond de vijftig duizend gulden en kon jarenlang niet worden herzien (kon wel worden geïndexeerd). De canon voor Zeeweg 45 was na verkoop in 2001 rond de twaalf duizend gulden. Thans wordt gevraagd de erfpacht uit te geven voor bedragen ter grootte van afgerond 27.000,= euro en afgerond € 14.000,= (Zeeweg 45). De hoogte van de canon lijkt niet behoorlijk getaxeerd door middel van een grondig onafhankelijk rapport.

Daarnaast zijn de afspraken uit de brief van 31 augustus 2001 verwerkt in deze nieuwe concept overeenkomsten.

### **Brief van 28 september 2020**

Door T. Biesterbos wordt aangedrongen op vestiging van de nieuw opgestelde erfpachtovereenkomsten. Over de inhoud is onderhandeld door PWN en ambtelijk is daarmee door de provincie ingestemd.

**Datum vergadering**

26 oktober 2020

**Staf**

Staf Natuur, Landschap en Grond, E. Rommel

**Unitmanager****Sectormanager**

5.1.2e

**Directeur**

H.J. Schartman

**Bijlagen: 3**

1. De memo met bijlage 1: achtergrondinformatie
2. De brief d.d. 28 september 2020 van Cambium Vastgoed B.V
3. Instemmen met de concept antwoordbrief en deze versturen

**Uw contactpersoon**

5.1.2e 5.1.2e

BEL/GND

Telefoonnummer +3123514.5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

1 oktober 2020

**Betreft:** erfpacht Biesterbos**Nota GS-staf**

1|2

**1. Doel van de bespreking/toelichting**

Zie bijgesloten bijlagen en de brief van Cambium Vastgoed B.V. mede namens T. Biesterbos over onze weigering om de erfpachtovereenkomsten van enkele gronden bij de strandopgang Castricum te verlengen op voorgestelde condities.

**2. Voorstel tot besluitvorming**

De brief aan T. Biesterbos verzenden.

Het erfpachtrecht laten taxeren.

Geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aangaan maar wel onderhandelen over de wijze waarop een praktische oplossing kan worden gezocht.

**3. Financiële, personele en juridische consequenties**

Mogelijk zal de huidige erfpachter willen dat de bestaande erfpachtovereenkomsten worden opgebroken en daarvoor de nieuwe, voorliggende (concept-)erfpachtovereenkomsten willen afdwingen. Dit kan leiden tot een juridische procedure. Onze provincie-advocaat

5.1.2e

is daarom betrokken in deze kwestie.

#### 4. Communicatieve consequenties

Geen.

#### 5. Wijze van totstandkoming

Overleg heeft plaatsgevonden met 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e.

#### 6. Verdere procedure

Aan T. Biesterbos medelen dat niet meegewerkt wordt aan het sluiten van nieuwe erfpachtovereenkomsten in plaats van de bestaande erfpachtovereenkomsten door middel van bijgesloten brief. Het erfpachtrecht opnieuw laten taxeren.



**Datum vergadering**

29 november 2021

**Staf**

Staf Natuur, Landschap en Grond, E. Rommel

**Unitmanager****Sectormanager**

5.1.2e

**Directeur**

H.J. Schartman

**Bijlagen: 2**

1. Het taxatierapport ;
2. De brief d.d. 29 oktober 2021 van Biesterbos
3. Het advies van Pels Rijcken Advocaten met bijlagen;

**Betreft:** erfpacht Biesterbos**Nota GS-staf****Uw contactpersoon**

5.1.2e 5.1.2e

BEL/GND

Telefoonnummer +3123514 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

22 november 2021

1|5

**1. Doel van de bespreking/toelichting**

Namens T. Biesterbos vertegenwoordiger van de H.J. Biesterbos Holding B.V. en Cambium Vastgoed B.V. werd in 2019 (hierna: Biesterbos) verzocht de twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten.

Dit omdat het voornemen bestaat is om de bedrijfsvoering aan te passen naar een duurzame klimaatbestendige exploitatie (emissie-loos) dat past in de huidige en toekomstige tijdsgeschiedenis. Er is een nieuw exploitatieplan opgesteld. Bij realisatie kan PaanZee uiterlijk in 2030 als bedrijf geheel energieneutraal functioneren, waarmee aan de doelstellingen vanuit het Landelijk Klimaatakkoord kan worden voldaan. Gemeente noch provincie is deelgenoot hiervan. PWN is voorstander van deze plannen.

Daarnaast is het voornemen om tot een passende bestemming en exploitatie van de locatie Zeeweg 45 te komen. Bestaande opstallen zullen worden gesloopt en er zal nieuwe bebouwing worden gerealiseerd (Fase 2). Hier wil men een hotelachtige accommodatie van maken.

Om de plannen te kunnen realiseren (en financieren) werd gevraagd de vigerende erfpachtovereenkomst uit 1988 in 2 nieuwe overeenkomsten

aan te passen en te verlengen tot 2085, zulks onder vergelijkbare voorwaarden als onder de huidige overeenkomst.

Op de staf van oktober 2020 is deze kwestie aan u voorgelegd. Toen werd onder meer voorgesteld om erfpachtrecht te laten taxeren en om vooralsnog geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te gaan maar wel te onderhandelen over de wijze waarop een praktische oplossing kan worden gezocht. Het taxatierapport is bijgevoegd als bijlage 1.

Omdat het taxatieproces langere tijd in beslag heeft genomen en Biesterbos graag met haar plannen wil starten heeft zij bij schrijven van 29 oktober 2021 aangedrongen op ondertekening van de concept overeenkomsten waarover in 2020 ambtelijke overeenstemming was bereikt (bijgevoegd als bijlage 2).

Om antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre de provincie gebonden is aan Biesterbos is advies gevraagd aan het advocatenkantoor Pels Rijcken Advocaten (hierna: Pels). Zie bijlage 3 voor de vragen, de antwoorden en het advies.

## **2. Financiële, personele en juridische consequenties**

Vooralsnog geen.

## **3. Communicatieve consequenties**

Geen.

## **4. Wijze van totstandkoming**

Overleg heeft plaatsgevonden met 5.1.2e.

## **5. Verdere procedure**

De vraag ligt voor hoe de verbondenheid met Biesterbos kan worden verbroken. Er worden hieronder 3 (on)mogelijkheden kort belicht:

- a. Andere bestemming;
- b. Hogere canon;
- c. Uitvoering overeenkomst uit 2000.

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2.i en 5.1.2.b

**Ad b. Staatssteun**

Moet de huidige canon gehandhaafd blijven terwijl deze gelet op de uitgevoerde taxatie veel lager is dan dat deze zou moeten zijn. Daardoor is er sprake van staatssteun.

5.1.2.i en 5.1.2.b

Dat betekent dat indien Biesterbos nieuwe erfpachtovereenkomsten wil sluiten, de canon aangepast kan worden aan de huidige marktnorm.

**Ad c. Uitvoering overeenkomst uit 2000**

In 2000 verbinden zes partijen, waaronder PWN, Cambium en Biesterbos zich aan een herontwikkelingsproject van het strandplateau in Castricum aan Zee. De in erfpacht uitgegeven percelen aan Biesterbos maken onderdeel uit van dit project. Ten behoeve van het herontwikkelingsproject wordt op 28 juli 2000 een samenwerkingsovereenkomst (hierna: de SOK) gesloten. In de SOK wordt onderscheid gemaakt tussen twee ontwikkelfasen. De eerste fase is reeds uitgevoerd, fase 2 nooit.

Is de provincie enkel verplicht tot verlenging per 2035 als ook fase 2 van de SOK tot uitvoering is gekomen?

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2.i en 5.1.2.b

5.1.2.i en 5.1.2.b

Ad 2. SOK is reeds uitgevoerd

Kan de provincie haar medewerking weigeren omdat zij zich op het standpunt stelt dat de verlenging destijds afhankelijk was van de economische uitvoerbaarheid van de SOK?

5.1.2.i en 5.1.2.b



5.1.2.i en 5.1.2.b

**Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel**

Dossiernummer	4699
Extern Zaak ID	1467660
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	26 oktober 2020
Agendapunt	12
Omschrijving	Erfpacht Biesterbos
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	5.1.2e

Bijlagen
Stafnota erfpacht Biesterbos.docx
memo erfpacht Biesterbos def.docx
Achtergrondinformatie.docx
2020-09-28 brief van Cambium Vastgoed B.V..pdf
antwoordbrief Biesterbos.docx

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel	26 oktober 2020

**Toelichting**

Door de oorspronkelijke erfpachter T. Biesterbos wordt namens betrokken vennootschappen 2 concept erfpachtovereenkomsten ter instemming van GS voorgelegd. Geadviseerd wordt hieraan geen goedkeuring te verbinden. Zie verder bijgesloten memo en achtergrondinformatie voor meer informatie.

**Voorgesteld besluit**

**Hoofdkantoor**  
 Rijksweg 501, 1991 AS Velsbroek  
 Telefoon (023) 5 41 33 33  
 Telefax (023) 525 6105  
 E-mail: pwn@pwn.nl  
 Internet: www.pwn.nl

nv pwn waterleidingbedrijf noord-holland

PWN • Postbus 2113 • 1990 AC Velsbroek

Provincie Noord-Holland  
 t.a.v. mevrouw 5.1.2e  
 Postbus 123  
 2000 MD HAARLEM

2000-47715  
 -30755121

uw brief d.d.	uw kenmerk	doorkiesnr.	ons kenmerk	datum	bijlagen
		(023) 541 5.1.2e	2000011250	11-12-2000	div.

onderwerp  
 strandplateau te Castricum

Geachte mevrouw 5.1.2e

Hierbij vragen wij aandacht voor het volgende.

Het strandplateau te Castricum aan Zee is de afgelopen jaren een onderwerp van gesprek geweest tussen diverse partijen. Het plateau, dat strandbezoekers gelegenheid biedt om te recreëren, consumeren en auto's te parkeren, heeft geen goed imago. Al enige malen heeft de exploitant van de parkeerplaatsen, de fa. Biesterbos, getracht daar verandering in aan te brengen door middel van enige vooruitstrevende plannen. Deze plannen waren echter te extreem en werden niet door een brede basis in de gemeente Castricum en PWN gedragen.

Twee jaar geleden zijn er gesprekken begonnen tussen in eerste instantie de gemeente Castricum en Biesterbos-projectgroep over een mogelijke verandering van het plateau. Deze verandering heeft geen grote wijzigingen tot gevolg.

Een groot gedeelte van het plateau is eigendom van de provincie Noord-Holland en in erfpacht uitgegeven aan diverse instanties, waaronder Biesterbos B.V. Met name het aan Biesterbos BV in erfpacht uitgegeven gedeelte zal worden veranderd. PWN is als beheerder van het Noordhollands Duinreservaat in een later stadium als gesprekspartner tot de discussiegroep toegetreden.

De twee eerder genoemde partijen waren tot elkaar gekomen nadat bleek dat vanuit een door de provincie Noord-Holland geïnitieerd project "IJmond IJzersterk" mogelijkheid werd geboden een interessante subsidie in de wacht te slepen. De groep IJmond IJzersterk werd voorgezeten door de heer J. Lagrand, toentertijd tevens president-commissaris van PWN.

PWN heeft zich gedurende de gesprekken als pleitbezorger van natuur en recreatie opgesteld en dit onderstreept door in een vroeg stadium een brief te zenden aan de gemeente Castricum waarin de randvoorwaarden worden geformuleerd waaraan naar de mening van PWN niet kan worden getornd. De beide andere partijen hebben deze geformuleerde voorwaarden aanvaard en te kennen gegeven dat alle activiteiten in de toekomst vooraf zullen worden getoetst aan de door PWN geformuleerde voorwaarden.

Vertegenwoordigers van de provincie Noord-Holland, waaronder de heer 5.1.2e hebben dit in een later overleg tussen de gemeente, Biesterbos en PWN nogmaals benadrukt. De brief is een onderdeel geworden van de overeenkomst.

Uiteindelijk zijn de partijen het e.e.a. overeengekomen; dit is geformuleerd in een overeenkomst die is ondertekend door de partijen.

Hoofdzakelijk bevat de overeenkomst afspraken tussen de gemeente Castricum en Biesterbos. De provincie als erfpachter speelt echter een cruciale rol.

In de overeenkomst is aangegeven dat Biesterbos na de beëindiging van de looptijd van het erfpachtcontract zijn erfpachtovereenkomst met eenzelfde looptijd als de huidige mag continueren.

**Hoofdkantoor**  
 Rijksweg 501, 1991 AS, Velsersbroek  
 Telefoon (023) 5 41 33 33  
 Telefax (023) 525 6105  
 E-mail pwn@pwn.nl

nv pwn waterleidingbedrijf noord-holland



blad	doorkiesnr.	ons kenmerk	datum	bijlagen
2	(023) 541 5126	2000011250	11-12-2000	div.

Tevens dient de provincie met de gemeente Castricum een erfpachtovereenkomst te sluiten betreffende een kleine parkeerplaats (zie artikel 9).

Wij verzoeken u zich door middel van deze brief akkoord te verklaren met de inhoud van de overeenkomst, zodat de activiteiten op het strandplateau kunnen aanvangen.

Mogelijk wilt u overwegen deze overeenkomst in een later stadium ook te laten goedkeuren door Provinciale Staten.

Wij danken u bijvoorbaat voor uw medewerking.

Hoogachtend,  
 N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland,

5.1.2e

Algemene en Juridische Zaken.





**OVEREENKOMST**  
inzake  
**herontwikkeling strandplateau**  
**Castricum aan Zee**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van Castricum, de heer C.J.D. Waal, hierna te noemen: "de Gemeente",
2. de naamloze vennootschap N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, gevestigd te Velsen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur drs. F.W. van der Vegte, hierna te noemen: "PWN",
3. de besloten vennootschap Cambium Vastgoed & Parkings B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "Cambium",
4. de besloten vennootschap Biesterbos PlanOntwikkeling B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directrice, de besloten vennootschap Biesterbos Groep B.V., gevestigd te Castricum, welke directrice ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "BPO",
5. de besloten vennootschap Exploitatiemaatschappij Biesterbos B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde Cambium Vastgoed & Parkings B.V. krachtens volmacht van 19 december 1994, opgesteld door mr. Gijsbrecht van der Koogh, notaris te Obdam, welke gevolmachtigde ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "Exploitatiemaatschappij Biesterbos",
6. de besloten vennootschap Biesterbos Groep B.V., gevestigd te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Biesterbos, hierna te noemen: "Biesterbos Groep",

ondergetekenden, hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

5.1.2e

5.1.2e

**IN AANMERKING NEMENDE:**

- de door de raad van de Gemeente Castricum bij besluit van 26 november 1998 vastgestelde uitgangspunten voor de herontwikkeling van het strandplateau te Castricum aan Zee;
- het voornemen van Partijen hiervoor genoemd onder 1, 3 en 4 om als actief optredende Partijen gezamenlijk het strandplateau te Castricum aan Zee te herontwikkelen;
- de intentie van Partijen om door een gezamenlijke aanpak van het project, en door een efficiënt gebruik van bij Partijen aanwezige specialistische kennis en goodwill, de totale ontwikkeling en de economische haalbaarheid van het project te bevorderen;
- dat PWN terzake de onderhavige overeenkomst participeert als beheerder van het Noord-Hollands Duinreservaat;
- de uitgangspunten voor herinrichting van het strandplateau zoals geformuleerd bij brief van PWN aan de Gemeente van 11 juni 1998;
- dat indien ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst wijzigingen zouden moeten worden aangebracht in de geldende erfpachtovereenkomst(en) dan wel ter uitvoering van deze overeenkomst fysiek moet worden ingegrepen in de bestaande ruimtelijke omgeving van het strandplateau (waaronder slopen) vooraf toestemming dient te worden verkregen van de Provincie Noord-Holland en dat de onderhavige overeenkomst in zoverre onder deze voorbehouden wordt aangegaan.

**ZIJN MET ELKAAR OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**Artikel 1 Planinhoud en planfasering

- 1.1 De herontwikkeling van het strandplateau wordt uitgevoerd in twee fasen, conform het aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende schetsontwerp, bestaande uit een schetsmatige weergave d.d. september 1997 van het plan aangevende de totale ontwikkelgrenzen (**bijlage 1a**), alsmede een tekening d.d. 25 augustus 1998, waarop aangegeven de grenzen van de te ontwikkelen (hoofd)infrastructuur (**bijlage 1b**). De Gemeente behoudt zich eventuele wijzigingen op het schetsontwerp voor, zulks in verband

5.1.2e

Paraaf Gemeente    Paraaf PWN    Paraaf Cambium    Paraaf BPO    Paraaf Expl. Mij    Paraaf B. Groep

met gewijzigde inzichten c.q. gewijzigde planologische mogelijkheden, telkens in overleg en – voor zover de publiekrechtelijke taak van de Gemeente zich daartegen niet verzet – met toestemming van Partijen.

1.2 Fase 1 van de herontwikkeling omvat, indien de benodigde publiekrechtelijke medewerking in welke vorm ook onherroepelijk is verleend:

- het autovrij herinrichten van het strandplateau alsmede de aanleg van een keerlus;
- het amoveren van de thans op het strandplateau aanwezige politiepost;
- het amoveren van de thans op het strandplateau aanwezige bovenloods (fietsenstalling);
- ter keuze van Cambium, het amoveren van de kelder en benedenloods, vooruitlopend op mogelijke totstandkoming van fase 2;
- het renoveren, dan wel amoveren en (elders) herbouwen van de loketten op het grote parkeerterrein;
- de aanleg van fietsvoorzieningen;
- de aanleg van een parkeerterrein voor invaliden nabij het plateau;
- werkzaamheden aan persriool en persleidingen;
- het opstellen van een plan strekkende tot, alsmede het in overleg met de betrokken partijen realiseren en exploiteren van een vraagafhankelijk vervoer- en parkeersysteem indien en zodra de noodzaak daartoe bestaat (onder meer blijkend uit een structureel ontoereikende parkeercapaciteit, dan wel onvoldoende parkeercapaciteit op drukke dagen), een en ander zoals geregeld in artikel 4.4 van deze overeenkomst.

1.3 Fase 2 van de herontwikkeling omvat, indien de benodigde publiekrechtelijke medewerking in welke vorm ook onherroepelijk is verleend, en nadat BPO bepaald heeft dat een economisch rendabele exploitatie mogelijk is, de bouw (door BPO) van een paviljoen, een dienstwoning en een kantoorruimte ondergeschikt en ten dienste aan de exploitatie van de activiteiten van Biesterbos Groep ter plaatse van het strandplateau in Castricum aan Zee en beperkt tot een oppervlakte van niet meer dan 10% van het feitelijk te realiseren bruto bebouwd vloeroppervlak, alles met een gezamenlijke omvang van maximaal 900 m<sup>2</sup> bruto bebouwd vloeroppervlak en 800 m<sup>2</sup> buitenruimte, ten aanzien waarvan in gezamenlijk overleg tussen Partijen een bestemming wordt beoogd, passende binnen de door PWN en de Gemeente vastgestelde randvoorwaarden, als hierna in artikel 5.3 inclusief de daarbij behorende bijlage verwoord.

1.4 Partijen verklaren zich er mee bekend dat op het strandplateau geen planologische mogelijkheden bestaan noch zullen worden gecreëerd voor bijvoorbeeld uitgaansfaciliteiten, hotelappartementen of woningen (met uitzondering

5.1.2e

van één dienstwoning en kantoorruimte als hiervoor bedoeld), zulks behoudens mogelijke uitbreiding van De Kim en De Jutter, zoals omschreven onder punt 4 van het raadsvoorstel en –besluit van 26 november 1998.

## Artikel 2 Planontwikkeling

- 2.1 Uitgangspunt van Partijen terzake de overeengekomen herontwikkeling van het strandplateau is dat het plateau en de toegangsweg, zoals aangegeven op aangehecht schetsontwerp, autovrij zullen zijn, hetgeen betekent dat op en langs het gedeelte van de toegangsweg dat ligt tussen de Van Oldenborghweg en het strandplateau en op het plateau zelf niet mag worden geparkeerd. Het plateau en het strand dienen bereikbaar te blijven voor de hulpdiensten en politie. Voor exploitanten en leveranciers van exploitanten zal het strand toegankelijk blijven ten behoeve van het periodiek opbouwen en afbreken van de paviljoens, alsmede voor de aan- en afvoer van goederen in verband met de strandexploitatie.
- 2.2 De Gemeente zal in overleg met Partijen ter plaatse van het strandplateau zodanige fysieke maatregelen (doen) treffen dat parkeren aldaar redelijkerwijs onmogelijk wordt gemaakt, een en ander onverminderd de inspanningen van de Gemeente om in samenwerking met de verantwoordelijke wegbeheerder zodanige infrastructurele maatregelen te treffen, dat (wild)parkeren op het strandplateau en langs de toegangsweg zowel in fysieke zin als door middel van preventieve (verkeers-)maatregelen getracht wordt te voorkomen.
- 2.3 Een esthetische doelstelling van de planontwikkeling is dat het plateau autovrij wordt gehouden en het stukrijden van de berm van de toegangsweg wordt voorkomen. Overigens zijn pleinoriëntering en hoogwaardige kwaliteit (infrastructuur en straatmeubilair) sleutelwoorden.

## Artikel 3 Planuitvoering herontwikkeling strandplateau

- 3.1 BPO en Cambium dragen zorg voor de feitelijke uitvoering van de onderhavige herontwikkeling, met inachtneming van het hierna bepaalde. Omtrent eventuele noodzakelijke aanpassingen buiten de ontwikkelgrenzen (zie bijlage 1a) wordt tussen Partijen voorafgaand en tijdig overleg gevoerd omtrent de uitvoering en financiering daarvan.
- 3.2 BPO en Cambium hebben hun onderlinge taakafbakening aldus bepaald dat BPO zorg draagt voor uitvoering van de herinrichtingswerkzaamheden ten

5.1.2e

aanzien van het strandplateau alsmede de bouw en exploitatie van het paviljoen en dat Cambium de parkeerplaats en de daarop op te richten loketten exploiteert.

- 3.3 De herontwikkeling van het strandplateau, als voorzien in de hiervoor geschetste fase 1, dient plaats te vinden binnen een vanwege de Gemeente op de wijze als onder 3.5 hierna vermeld beschikbaar te stellen budget van NLG 1.300.000,= (prijspeil 1997 en exclusief BTW). Dit budget wordt aangepast naar het prijspeil van het moment van uitvoering
- 3.4 BPO verplicht zich jegens Partijen tot de voorbereiding, uitvoering, coördinatie en volledige realisering (sloopwerken daaronder begrepen) van de (infrastructurele) werkzaamheden terzake het autovrij herinrichten van het strandplateau, de aanleg van een keerlus, de aanleg van fietsvoorzieningen en de aanleg van het invalidenparkeerterrein als geregeld in deze overeenkomst, zulks conform het aangehechte schetsontwerp (bijlagen 1a en 1b) en een door de Gemeente vooraf goed te keuren RAW-bestek, voorzien van een deugdelijke kostenspecificatie, alles binnen het budget als bedoeld in artikel 3.3.
- 3.5 De Gemeente voldoet telkens op factuur de door BPO gemaakte kosten verband houdende met de hiervoor vermelde werkzaamheden, voor zover de gefactureerde kosten aantoonbaar volgen uit het gespecificeerde en goedgekeurde RAW-bestek en de desbetreffende werkzaamheden ten genoegen van de Gemeente deugdelijk zijn uitgevoerd, zulks indien en in zoverre het hiervoor onder 3.3 genoemde budget – met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.7 – daartoe toereikend is, met dien verstande dat de laatste vijf procent van het genoemde budget pas zal worden voldaan op het moment dat het werk geheel wordt opgeleverd en ten genoegen en ter beoordeling van de Gemeente voldoet aan het bestek en aan de daarmee samenhangende kwalitatieve vereisten.
- 3.6 Overschrijdingen van het beschikbare budget komen voor rekening van BPO. Alle kosten welke betrekking hebben op de uitvoering van de bovengenoemde infrastructuurle werkzaamheden, die niet zijn opgenomen in het goedgekeurde RAW-bestek, komen voor rekening van BPO, tenzij Partijen vooraf een andere verdeling zijn overeengekomen mede aan de hand van een aantoonbaar bijzonder belang dat een der Partijen mogelijk bij genoemde werkzaamheden heeft.
- 3.7 BPO dient alle werken behorende tot fase 1 aan de Gemeente hebben opgeleverd als bedoeld in artikel 3.5 uiterlijk 1 januari 2002, ervan uitgaande dat

5.1.2c

alle benodigde publiekrechtelijke medewerking tijdig (uiterlijk 15 juli 2001) in bruikbare vorm voorhanden is. Partijen verbinden zich met elkaar in overleg te treden, indien aan een van beide Partijen blijkt dat aan het bepaalde in dit artikel niet kan worden voldaan.

- 3.8 Voor het eventueel omleggen van nutsvoorzieningen etc. ten behoeve van de realisering van de infrastructuur (fase 1) zullen geen extra kosten aan BPO worden doorberekend.

#### Artikel 4 Parkeren/vraagafhankelijk vervoer

- 4.1 BPO draagt, gelijktijdig met de herontwikkeling van het strandplateau, zorg voor een renovatie (facelift) van de entree en de loketten van de grote parkeerplaats, zodanig dat deze een uitstraling krijgen die aansluit bij het kwalitatief hoogwaardige niveau van de overige ontwikkelingen op het strandplateau. Hierbij is niet uitgesloten dat de loketten, in overleg tussen Partijen, binnen de planologische mogelijkheden en behoudens de noodzakelijke publiekrechtelijke medewerking, (blijvend) naar elders worden verplaatst.
- 4.2 De kosten verbonden aan de werkzaamheden als bedoeld onder 4.1 zijn voor rekening van BPO.
- 4.3 Bedoeling van Partijen is dat de loketten een mede-gebruik als kleinschalige strandgebonden dagwinkel kennen, een en ander door PWN te toetsen aan de voorwaarden genoemd in de als **bijlage 2** van deze overeenkomst deel uitmakende brief van PWN aan de Gemeente van 11 juni 1998. De Gemeente zal zich inspannen de zowel ten behoeve van de bouw als het beoogde gebruik van de loketten benodigde publiekrechtelijke (planologische) medewerking te verlenen, en is bereid tot het voeren van de terzake vereiste procedures.
- 4.4 BPO draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor de ontwikkeling van een plan met betrekking tot een vraagafhankelijk vervoer- en parkeersysteem. BPO realiseert en exploiteert een dergelijk systeem voor eigen rekening en risico, zodanig dat het systeem in werking is telkens wanneer de noodzaak daartoe blijkt (te weten onder meer een structureel ontoereikende parkeercapaciteit nabij het strandplateau, of een ontoereikend blijvende parkeercapaciteit nabij het strandplateau op drukke dagen). BPO kan niet eerder tot implementatie van het bedoelde systeem overgaan, dan nadat het in dit artikel bedoelde plan ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeenteraad. Realisering en exploitatie van een vraagafhankelijk vervoer- en parkeersysteem blijft

achterwege indien BPO c.q. Cambium ten genoegen van de Gemeente aan-  
toont dat zij daartoe redelijkerwijze niet gehouden kan worden en in overleg  
tussen Partijen geen adequate oplossing van de problemen gevonden kan  
worden.

#### Artikel 5 Paviljoen

- 5.1 BPO is voornemens in fase 2 ter plaatse als in aangehecht schetsontwerp  
aangeduid een paviljoen op te richten met een grootte van maximaal 900 m<sup>2</sup>  
bruto bebouwd vloeroppervlak en een buitenruimte van maximaal 800 m<sup>2</sup>.
- 5.2 BPO zal een aanvraag om bouwvergunning voor het bedoelde paviljoen in-  
dienen, indien en zodra BPO meent dat in fase 2 een economisch rendabele  
exploitatie redelijkerwijs mogelijk is. BPO dient vooraf schriftelijke toestem-  
ming te vragen aan PWN conform het bepaalde in artikel c.5 van de erf-  
pachtsakte van 26 augustus 1988, zodanig dat PWN de voorgenomen ontwik-  
kelingen kan toetsen aan de voorwaarden als opgenomen in de onderhavige  
overeenkomst, in het bijzonder artikel 5.3.
- 5.3 De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat de voor de realisering van fase 2  
benodigde publiekrechtelijke medewerking op zo kort mogelijke termijn na  
aanvraag en met gebruikmaking van de daarvoor geëigende procedures wordt  
verleend, zulks uitgaande van de volgende tussen Partijen overeengekomen  
gebruiksmogelijkheden voor het paviljoen, welke gelet op het beleid van de  
Gemeente en de Provincie als planologisch maximaal haalbaar moeten wor-  
den aangemerkt:
- recreatieve invulling met complementaire horecafaciliteit, passend binnen  
de randvoorwaarden van het raadsbesluit van 26 november 1998, een en  
ander zoals nader aangeduid in de van deze overeenkomst onverbreke-  
lijk onderdeel uitmakende brief van PWN aan de Gemeente van 11 juni  
1998 (**bijlage 2**);  
Partijen beogen een recreatieve invulling met educatief/cultureel karakter  
welke de exploitatie van bezoekerscentrum De Hoep niet belemmert;
  - dienstwoning;
  - kantoorruimte ondergeschikt en ten dienste aan de exploitatie van de ac-  
tiviteiten van Biesterbos Groep rond het strandplateau in Castricum aan  
Zee.
- 5.4 De openingstijden zoals deze gelden bij exploitatie van het in dit artikel be-  
doelde paviljoen liggen tussen één uur voor zonsopgang en één uur na zons-  
ondergang, doch in ieder geval tussen 08.00 uur en 20.00 uur voor het gehele

5.1.2e

jaar.

- 5.5 Het is exploitant(en) van bovengenoemd paviljoen toegestaan om maximaal twee keer per maand van deze openingstijden af te wijken, indien en voor zover de wet en de terzake geldende gemeentelijke verordening dit toelaat. De exploitant dient PWN als erfverpachter van een zodanige afwijking van de overeengekomen openingstijden op de hoogte te brengen; voor overige afwijkingen terzake openingstijden en bijzonderheden de exploitatie van het paviljoen betreffende dient door de exploitant in verband met de erfpachtvoorwaarden schriftelijk toestemming te worden verkregen van PWN. PWN zal desbetreffende aanvragen binnen de grenzen van de wet naar redelijkheid beoordelen en zal de exploitatie van "bezoekerscentrum De Hoep", welk bezoekerscentrum in Castricum is gevestigd en waarvan de wijze van exploitatie tussen Partijen bekend mag worden verondersteld, als referentiekader gebruiken.

## Artikel 6 Amovering

### *Fietsenstalling*

- 6.1 De bestaande fietsenstalling zal in fase 1 door en voor rekening van BPO worden geamoveerd. De sloopkosten vallen binnen het budget als bedoeld in artikel 3.3.
- 6.2 BPO zal op een in overleg met Partijen te bepalen en planologisch aanvaardbare locatie in fase 1 een nieuwe fietsenstalling oprichten. De exploitatie van deze fietsenstalling zal voor rekening en risico van de Gemeente plaatsvinden. De Gemeente voldoet terzake bij aanvang van de exploitatie aan Cambium een éénmalig afkoopbedrag van NLG 18.000,= (excl. BTW). De Gemeente zal de bedoelde fietsvoorzieningen in exploitatie nemen onmiddellijk na realisering van fase 1.

### *(Beneden)loods en kelder*

- 6.3 De (beneden)loods zal in fase 2 door en voor rekening van Cambium geamoveerd worden eerst nadat een bouwvergunning voor het paviljoen onherroepelijk is verleend, dan wel eerder ingeval Cambium in overleg met Partijen mochten besluiten – voor zover planologisch mogelijk c.q. mogelijk te maken – de kelder reeds vooruitlopend op de verdere ontwikkelingen aan te passen en te gebruiken.

### *Telefoonmast*

- 6.4 Partijen zijn er mee bekend dat de huidige telefoonmast een tijdelijke voorzie-

5.1.2e



ning is, welke door de Gemeente zal worden geamoveerd, zodra een nieuwe locatie in overleg tussen Partijen en met gebruikmaking van de daartoe bestaande planologische procedures is bepaald. In deze procedures worden BPO en PWN gehoord met betrekking tot de toetsing aan de uitgangspunten van de esthetische uitstraling en van de locatie.

#### *Politiepost*

6.5 PWN verleent de Gemeente door het aangaan van de onderhavige overeenkomst onherroepelijk toestemming de voormalige politiepost te amoveren in fase 1. Het amoveren van de voormalige politiepost vindt plaats door en voor rekening van BPO, een en ander binnen het budget als bedoeld in artikel 3.3..

#### Artikel 7 Persriool

- 7.1 De Gemeente zal, in overleg met BPO, zodanige voorbereidende werkzaamheden verrichten met betrekking tot aanpassing c.q. aanleg van het persriool ter plaatse van de opgang naar het strand, dat een goede werking van het bestaande systeem op toekomstige aansluitingen van strandexploitanten is voorbereid.
- 7.2 Bedoelde werkzaamheden zullen door en voor rekening van de Gemeente worden uitgevoerd.
- 7.3 Eventuele verdere aanpassingen aan het (pers-)riool, en andere nog niet aan de orde zijnde faciliteiten c.q. voorzieningen, vallende binnen het genoemde bestek, komen eveneens voor rekening van de Gemeente.
- 7.4 Voor het eventueel omleggen van nutsvoorzieningen als gevolg van de werkzaamheden aan het persriool ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, passend binnen de onderhavige plannen voor de herontwikkeling van het strandplateau, zullen door de Gemeente geen kosten aan BPO doorberekend worden.
- 7.5 Partijen zijn er mee bekend dat de persleidingen door natrekking gemeentelijk eigendom zijn c.q. (dienen te) worden.
- 7.6 BPO zal geen aanspraak maken op de nimmer uitgekeerde subsidie uit 1986, Partijen genoegzaam bekend.
- 7.7 Partijen zijn in het kader van deze overeenkomst vrijwillig en zonder daartoe vanuit een machtspositie van een der Partijen gedrongen te zijn overeenge-

5.1.2e

komen dat BPO als éénmalige bijdragen in de kosten van de werkzaamheden terzake het persriool c.q. terzake de desbetreffende aansluitingen, aan de Gemeente zal voldoen een bedrag van NLG 10.000,= (excl. BTW) in fase 1 en van NLG 15.000,= (excl. BTW) in fase 2, telkens onder de voorwaarde dat de Gemeente BPO inzage verstrekt in de aansluitkosten terzake van overige c.q. nieuwe gebruikers. BPO is de desbetreffende bijdragen aan de Gemeente op eerste vordering van de Gemeente verschuldigd, onverwijld na realisering en oplevering conform het bestek van de werkzaamheden behorende tot fase 1 c.q. fase 2. De Gemeente heeft de bevoegdheid de terzake fase 1 verschuldigde bijdragen in mindering te doen strekken van het budget als bedoeld in artikel 3.3.

- 7.8 Na voldoening aan de Gemeente van de éénmalige bijdragen als bedoeld onder 7.7 zal geen sprake meer zijn van verschuldigdheid door BPO of Cambium van welke bijdragen dan ook in de toekomstige exploitatie door de Gemeente van het bedoelde rioleringsstelsel – de heffing van leges, rechten of belastingen van overheidswege uitgezonderd – voor zover het betreft het gebied als aangegeven op de als bijlage 1a aan de onderhavige overeenkomst gehechte tekening.

#### Artikel 8 Afdrachtregeling

- 8.1 Partijen zijn in het kader van deze overeenkomst vrijwillig en zonder daartoe vanuit een machtspositie van een der Partijen gedrongen te zijn overeengekomen dat Cambium jaarlijks aan de Gemeente afdraagt een bedrag van (maximaal) NLG 60.000,=, zulks terzake de door Cambium uit de exploitatie van het parkeerterrein te ontvangen parkeergelden, en op de wijze als geregeld in artikel 8.2..
- 8.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde jaarlijkse afdracht van parkeergelden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- de jaarlijkse verplichting tot afdracht als bedoeld in dit artikel ontstaat op de datum dat de bouwvergunning ten behoeve van de bouw van het paviljoen, zoals bedoeld in artikel 5, onherroepelijk wordt en eindigt 20 jaar na de datum van het onherroepelijk worden van de bouwvergunning, tenzij de Raad met toepassing van het bepaalde bij artikel 12.9 hierna anders mocht beslissen;
  - Cambium is gerechtigd de jaarlijkse afdracht in vier gelijke termijnen te voldoen, telkens bij vooruitbetaling per de eerste dag van een nieuwe driemaandsperiode, te beginnen met de datum dat de bouwvergunning ten behoeve van het paviljoen onherroepelijk is geworden;

5.1.2e

- de overeengekomen afdracht belooft een bedrag van maximaal NLG 60.000,= per jaar, gebaseerd op een bruto bebouwd oppervlak van het paviljoen van 900 m<sup>2</sup>. Indien, voor zover en voor zolang het bruto bebouwd oppervlakte minder dan 900 m<sup>2</sup> bedraagt, wordt de afdracht voor het betreffende jaar naar evenredigheid verminderd. Indien bebouwing in fasen plaatsvindt, wordt – teneinde de verschuldigde afdracht te berekenen - steeds het werkelijk (bruto) bebouwde bovengrondse oppervlak aangehouden (gerekend wordt het bebouwd oppervlak gezien vanuit het maaiveld, welke gelijk is aan het strandplateau). Tijdelijke voorzieningen (maximaal een maand), buitenruimtes, overkragingen c.q. overkappingen worden niet als voor de berekening van de afdracht in aanmerking te nemen bebouwd oppervlak aangemerkt, maar vallen binnen de 800 m<sup>2</sup> buitenruimte van het paviljoen;
- de kelder, benedenloods en de loketten worden noch als bebouwd oppervlak noch als onbebouwde buitenruimte meegeteld en vallen derhalve buiten de afdrachtregeling;
- het overeengekomen maximum jaarlijkse afdrachtbedrag blijft ongeïndexeerd en als absoluut maximum gehandhaafd.

#### Artikel 9 Erfpacht

9.1 De vigerende erfpachtovereenkomst tussen PWN en Exploitatiemaatschappij Biesterbos blijft ongewijzigd, met dien verstande dat Partijen terzake het volgende zijn overeengekomen:

- de betreffende erfpachtovereenkomst zal, in verband met onder andere de economische levensduur van de eventueel te realiseren opstallen worden verlengd met eenzelfde als de huidige termijn onder dezelfde voorwaarden, behoudens een wijziging van de bestemming van het gebruik van de grond, tenzij partijen daaromtrent in nader overleg anders mochten overeenkomen;
- mocht gedurende de looptijd van de huidige of verlengde erfpachtovereenkomst de bestemming van het gebruik van (een deel van) de gronden worden gewijzigd, bijvoorbeeld door de realisering van een paviljoen, dan zal de in erfpacht uitgegeven grond – althans (voor zover mogelijk) het gedeelte waarvan de bestemming is gewijzigd – opnieuw worden getaxeerd en zal PWN de canon dienovereenkomstig kunnen aanpassen, echter met inachtneming van de intentie uitgesproken in de brief van 21 april 2000 van PWN;
- de Gemeente zal het erfpachtcontract betreffende de kleine parkeerplaats (inclusief infrastructuur) van Exploitatiemaatschappij Biesterbos overnemen; de kosten voor de Gemeente voor bovengenoemde overname be-

5.1.2e

dragen NLG 200.000,= k.k. en exclusief eventueel verschuldigde BTW te betalen bij overname van het erfpachtcontract zo spoedig mogelijk nadat Cambium de exploitatie aldaar heeft beëindigd; PWN verklaart reeds nu voor alsdan in te stemmen met bedoelde overdracht van de erfpacht van het kleine parkeerterrein, conform de in deze overeenkomst gestelde condities en voorwaarden. PWN dient op korte termijn terzake met de Gemeente een erfpachtsovereenkomst te sluiten.

- 9.2 Voor het geval de Gemeente op enig moment in de toekomst mocht besluiten tot vervreemding van het van Exploitatiemaatschappij Biesterbos overgenomen erfpachtsrecht terzake het kleine parkeerterrein, is zij gehouden het desbetreffende erfpachtsrecht vooreerst voor de niet te indexeren som van NLG 200.000,=, aan te bieden aan Cambium; PWN verklaart reeds nu voor alsdan met een vervreemding van het erfpachtsrecht door de Gemeente aan Cambium te kunnen instemmen, conform de in deze overeenkomst gestelde condities en voorwaarden.

#### Artikel 10 Exploitatie

- 10.1 De Gemeente zal zich, onverminderd de gevolgen voortvloeiende uit de uitoefening van haar publiekrechtelijke taak in gevallen waar zij daartoe dwingendrechtelijk is gehouden, onverminderd het verlenen van publiekrechtelijke medewerking waartoe de Gemeente rechtens gehouden is en zonder voor deze gevolgen van welke aard ook op enigerlei wijze aansprakelijk te kunnen worden gehouden, ertoe inspannen om tot het expireren van deze overeenkomst - onverminderd hetgeen bij artikel 12.9 is bepaald - binnen het gebied als aangegeven in **bijlage 3**, geen activiteiten tot stand te brengen c.q. te exploiteren of aan derden de mogelijkheid tot exploitatie te bieden, welke de exploitatiemogelijkheden van BPO c.q. Cambium, zowel inzake de parkeerexploitatie als de exploitatie van het paviljoen, negatief beïnvloeden, tenzij Partijen in onderling overleg in individuele gevallen anders mochten overeenkomen.
- 10.2 Onder het bieden van mogelijkheden aan derden om op het strandplateau activiteiten tot stand te brengen c.q. een exploitatie te voeren, welke activiteiten en exploitatie de exploitatiemogelijkheden van BPO c.q. Cambium negatief beïnvloeden, worden niet verstaan de bouw en aanleg van werken ten algemene nutte, noch het verlenen van een vergunning op aanvraag welke verlening ingevolge dwingend recht niet kan worden geweigerd.

5.1.2e

Paraaf Gemeente

Paraaf PWN

Paraaf Cambium

Paraaf BPO

Paraaf Expl. Mij

Paraaf B. Groep

10.3 PWN zal zich ertoe inspannen geen activiteiten tot stand te brengen c.q. te exploiteren of aan derden hiertoe de mogelijkheid te bieden, binnen een straal van twee kilometer met als middelpunt de plaats van het nieuw te bouwen paviljoen (als aangegeven op **bijlage 3**), doch uitgezonderd de exploitatie van de camping Bakkum, restaurant Johanna's Hof, bezoekerscentrum De Hoep en van de parkeervoorzieningen uitsluitend ten behoeve van het duinbezoek (indien sprake moet zijn van een wijziging van de huidige voorzieningen geschiedt dat in overleg met Cambium), welke de exploitatiemogelijkheden ter plaatse van het heringerichte strandplateau, voor wat betreft de parkeereexploitatie en/of de exploitatiemogelijkheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, negatief (zowel direct als indirect) beïnvloeden, daar de te verrichten investeringen en de afdrachten hier mede op zijn gebaseerd. Deze inspanningsverplichting geldt tot het einde van de looptijd van de (verlengde) erfpachtovereenkomst, tenzij Partijen in onderling overleg in individuele gevallen anders mochten overeenkomen.

#### Artikel 11 Planschade

- 11.1 BPO en Cambium nemen voor hun rekening – en zijn daartoe hoofdelijk verbonden – de schadevergoeding die ingevolge artikel 49 WRO in verband met de herontwikkeling van het strandplateau c.a., voor zover behorend tot fase 2, met inachtneming van de Procedureverordening Planschadevergoeding van de Gemeente mocht worden toegekend c.q. zoals deze in hoogste rechterlijke instantie terzake onherroepelijk mocht worden vastgesteld.
- 11.2 Voor zover mogelijk dragen BPO en Cambium zorg voor vergoeding van de schade als bedoeld door compenserende voorzieningen.
- 11.3 Bij de toepassing van het eerste lid van dit artikel gelden de volgende bepalingen:
- De Gemeente stelt BPO en Cambium onmiddellijk in kennis van een bij haar ingediend verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 WRO onder toezending van een afschrift van het verzoek.
  - Zodra de ingevolge de Procedureverordening benoemde deskundige(n) een concept-advies bij de Gemeente heeft/hebben ingediend, stelt de Gemeente, naast verzoeker ook BPO en Cambium in de gelegenheid hierover zienswijzen kenbaar te maken.
  - De externe deskundige(n) stelt/stellen het definitief advies aan de gemeenteraad vast met inachtneming van de ingekomen zienswijzen.
  - De gemeenteraad houdt bij zijn beslissing op het verzoek rekening met het advies van de deskundige(n).

5.1.2e

- Het besluit van de gemeenteraad op het verzoek is voor BPO en Cambium bindend zodra het besluit onherroepelijk is.
- BPO en Cambium zijn niet gehouden de door de gemeenteraad vast te stellen schadevergoeding voor hun rekening te nemen, voor zover deze uitgaat boven hetgeen de externe deskundige(n) in hun advies hebben geadviseerd, tenzij bedoeld besluit van de gemeenteraad na bezwaar en beroep door de rechter mocht worden bekrachtigd.
- BPO en Cambium voldoen de kosten – en zijn daartoe hoofdelijk verbonden – die de Gemeente moet maken voor het inschakelen van en het adviseren door (een) extern deskundige op het gebied van de beoordeling van schadeclaims, als bedoeld in de Planschadeverordening.
- De Gemeente voert terzake eventuele gerechtelijke procedures overleg met BPO en Cambium met betrekking tot de te voeren procedure.
- De Gemeente zendt BPO en Cambium een afschrift van het raadsbesluit, alsmede van de eventuele uitspraken van de rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### Artikel 12 Slotbepalingen

- 12.1 Deze overeenkomst wordt – behoudens het bepaalde in artikel 13 – van kracht nadat alle Partijen deze overeenkomst hebben getekend.
- 12.2 Partijen zullen zich inspannen het in deze overeenkomst bedoelde plan te realiseren.
- 12.3 Partijen stellen zich – in het bijzonder gelet op het bepaalde bij de artikel 7 en 8 van deze overeenkomst – op het standpunt dat de onderhavige overeenkomst niet wordt bestreken door de gemeentelijke exploitatieverordening als bedoeld in artikel 42 WRO. Voor het geval niettemin mocht blijken dat (onderdelen van) deze overeenkomst zou(den) worden bestreken door de gemeentelijke exploitatieverordening, verklaren Partijen uitdrukkelijk afstand te doen van toepassing van de exploitatieverordening.
- 12.4 Wijzigingen in de overeenkomst hebben slechts gelding indien alle Partijen daarmee schriftelijk hebben ingestemd.
- 12.5 Ingeval een der Partijen niet voldoet aan haar contractuele verplichtingen of wanneer sprake is van gewijzigde omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, is elke contractspartij gerechtigd de overeenkomst ter ontbinding aan de rechter voor te leggen. Alvorens zich tot de rechter te wenden nodigt de partij die zich op een ontbindingsmogelijkheid wenst te beroepen de andere Partijen uit om in overleg alsnog tot een aanvaardbare oplossing te ko-

men. Wanneer dit overleg niet binnen vier weken na de uitnodiging tot overeenstemming leidt, is elk der Partijen vrij de rechter te adieren.

- 12.6 Partijen bij deze overeenkomst zijn gehouden bij overdracht van eigendom, economische eigendom hieronder begrepen, van gronden die blijkens het aangehechte schetsontwerp zijn betrokken bij de in deze overeenkomst geregelde herontwikkeling van het strandplateau, alsmede bij verlening c.q. vestiging van enig obligatoir en/of zakelijk of beperkt genotsrecht op bedoelde gronden, aan de opvolgende eigenaar of gebruiker of zakelijk of beperkt gerechtigde ten behoeve van de overige Partijen bij deze overeenkomst de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst bij de desbetreffende obligatoire dan wel zakenrechtelijke rechtshandeling woordelijk over te nemen, op straffe van een direct opeisbare boete van NLG 250.000,= voor elk van de Partijen die partij blijft bij de overeenkomst, met bevoegdheid voor deze(n) daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de aldus toerekenbaar tekortkomende partij te vorderen.
- 12.7 Onderhavige overeenkomst eindigt per 1 januari 2038, doch in elk geval niet eerder dan dat Cambium twintig jaren aan haar afdrachtverplichting als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst heeft voldaan, zulks behoudens het bepaalde in de artikelen 12.8 en 12.9.
- 12.8 Het eerste recht op overname van het erfpachtsrecht terzake de kleine parkeerplaats ten behoeve van Cambium, als bedoeld in de artikel 9.2, zal voor zover toepasselijk van kracht blijven ook na expireren van de overeenkomst.
- 12.9 In afwijking van het bepaalde bij artikel 12.7 kan de Raad van de Gemeente Castricum besluiten dat de overeenkomst inclusief de afdrachtverplichting per 1 januari 2038 eindigt, ook indien blijkt dat per 1 januari 2038 Cambium nog geen twintig jaren aan haar afdrachtverplichting als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst heeft voldaan. De Raad van de Gemeente Castricum zal een besluit als hiervoor bedoeld uiterlijk 1 januari 2037 moeten hebben genomen en bij aangetekende brief aan Cambium hebben bekend gemaakt, bij gebreke waarvan de overeenkomst wordt geacht in zijn geheel door te lopen totdat de afdrachtverplichting is geëindigd.

#### Artikel 13 Opschortende voorwaarde

Onderhavige overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad van Castricum en Provinciale Staten van Noord-Holland besluit(en) goedkeuring te hechten aan het aangaan van deze overeenkomst, alsmede aan de inhoud daarvan.

5.1.2e

**ALDUS OVEREENGEKOMEN, EN IN VIERVOLD GETEKEND TE CASTRICUM  
OP 28 JULI 2000,**

5.1.2e

de Gemeente  
(mr. C.J.D. Waal)

5.1.2e

~~PWN~~  
(drs. F.W. van der Vegte,  
b/a drs. B. Korf)

5.1.2e

~~Cambium  
(T. Biesterbos)~~

5.1.2e

~~BPO  
(T. Biesterbos)~~

5.1.2e

~~Exploitatie Maatschappij Biesterbos  
(T. Biesterbos)~~

5.1.2e

~~Biesterbos Groep  
(T. Biesterbos)~~

Bijlagen:

- Bijlage 1a: Schetsontwerp herontwikkeling strandplateau (september 1997);  
 Bijlage 1b: Tekening herinrichting infrastructuur strandplateau d.d. 25 augustus 1998;  
 Bijlage 2: Brief PWN d.d. 11 juni 1998;  
 Bijlage 3: Tekening als bedoeld in de artikelen 10.1 en 10.3.



**Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel**

Dossiernummer	8544
Extern Zaak ID	1467660
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	29 november 2021
Agendapunt	07
Omschrijving	Erfpacht Biesterbos 2
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	5.1.2e

Bijlagen
Stafnota erfpacht Biesterbos.docx
Concept taxatierapport Parkeerplaats Zeeweg te Castricum.pdf
PWN-Provincie 2021-10-29 erfpachtovereenkomst met bijlage.pdf
20211123 Notitie erfpacht PNH.pdf

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel	29 november 2021

5.1.2.i en 5.1.2.b



## Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel

Dossiernummer	8628
Extern Zaak ID	1467660
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 december 2021
Agendapunt	09
Omschrijving	Erfpacht Biesterbos Castricum
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	5.1.2e

Bijlagen
Stafnota erfpacht Biesterbos 6-12-2021 def.pdf
memo erfpacht Biesterbos met bijlagen.pdf
PWN-Provincie 2021-10-29 erfpachtovereenkomst met bijlage.pdf

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel	6 december 2021

### Toelichting

Biesterbos in antwoord op haar recente brief duidelijk maken dat de provincie de voorliggende, voorgestelde (herzienings)overeenkomsten nu niet zal sluiten En ook geen nieuwe onderhandelingen aan zal gaan.

### Voorgesteld besluit



INGEKOMEN 20 JUNI 2014

Postbus 2113 · 1990 AC Velsbroek · www.pwn.nl

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
Postbus 3007  
2001 DA HAARLEM

**Hoofdkantoor**  
Bezoekadres:  
Rijksweg 501  
1991 AS Velsbroek  
T 023 541 33 33  
F 023 525 61 05  
E pwn@pwn.nl  
@pwnwaternatuur

**Bijlage(n)**  
1

Datum	Ons kenmerk	Uw kenmerk	Doorkiesnr.
19-06-2014	UHZV-16-69		023-54 5.1.2e

**Onderwerp**  
Beheernota PWN 2015-2025

Geacht College,

Het is ons een eer u de nieuwe PWN-beheernota voor de komende 10 jaar aan te bieden. De nota gaat over onze visie en beleidskeuzes voor het natuur- en recreatiebeheer van de gebieden die PWN beheert in opdracht van de provincie Noord-Holland. Ons motto voor de beheerperiode 2015-2025 is 'Vitale duinen, bron van genieten'. Conform de beheerovereenkomst met de provincie legt PWN haar nieuwe beheernota ter goedkeuring voor aan het Provinciebestuur van Noord-Holland.

PWN beheert een groot deel van de Noord-Hollandse duinen tussen Bergen en Zandvoort. Het beheerde gebied is 7.290 ha groot, vervult belangrijke functies en is van grote waarde voor de maatschappij. De provincie heeft als grondeigenaar een langjarige beheerovereenkomst met PWN over drie maatschappelijke taken, namelijk het leveren van betrouwbaar en veilig drinkwater, het beheren van de bijbehorende natuur en het zorgen voor passende recreatiemogelijkheden. Dientengevolge is de bedrijfsvoering van PWN al decennia gebaseerd op drie essentiële, nauw samenhangende elementen: schoon drinkwater, schone bronnen en schone natuur. PWN werkt voortdurend aan synergie tussen deze elementen ten gunste van de waterklient en duinbezoeker. We focussen nu op *verbinden, vernieuwen en waarmaken* en deze waarden zijn daarom ook de grondslag van deze nota over het duingebied.

De nota is tot stand gekomen in nauwe samenwerking en interactie met de omgeving. Dankzij consultatierondes met inspraakavonden en een bestuurlijke conferentie ligt er een beheernota waarin geluiden uit de volle breedte van de samenleving doorklinken. PWN kijkt in de nota terug op de vorige beheerperiode en concludeert dat de natuurlijke processen in het duin zich herstellen, de gebieden de bron zijn voor meer dan 50% van de Nederlandse biodiversiteit, we meer mensen bij ons beheer betrekken en de bezoekers volop genieten. Deze resultaten nemen we mee als vertrekpunt. We zien ook dat sommige maatregelen onvoldoende zijn en dat de toekomstige ontwikkelingen bedreigingen of juist kansen vormen. Waar nodig verbeteren en vernieuwen we ons beheer de komende 10 jaar.

Van 2015 tot 2025 werken we aan meer duurzaamheid, aan ecologische veerkracht, grotere gastvrijheid, breder regionaal samenwerken, meer participatieruimte en het bevorderen van bijdragen. In de beheernota worden deze kernthema's uitgewerkt tot beleidslijnen. Voor onze gronden in Noord-Kennemerland wordt het beleid later uitgewerkt in een gebiedsplan. Voor het Nationaal Park Zuid-Kennemerland hebben we met medebeheerders en betrokken overheden een gezamenlijk tienjarenplan opgesteld. Een groot deel van het natuurbeheer wordt uitgewerkt en aangestuurd vanuit Natura 2000-beheerplannen. Al deze plannen gaan medio 2015 in.



PWN draagt de kosten voor het duinbeheer zelf en krijgt geen beheersubsidie. De jaarlijkse kosten bedragen in totaal ruim 7 miljoen euro, waarvan bijna de helft personeelskosten. Zo'n twee derde van de totale kosten wordt gefinancierd uit de beheervergoeding van PWN, namelijk 4 cent per m<sup>3</sup> geleverd drinkwater als vergoeding voor het gebruik van de duinen voor de drinkwatervoorziening. Het nieuwe rijksbeleid stimuleert deze natuurcombinatie en rol als volwaardig natuurbeheerder van drinkwaterbedrijven. PWN vervult deze rol in 2014 al 80 jaar.

PWN meent met de beheernota 2015-2025 ruimschoots te voldoen aan de kwaliteitseisen van de beheerovereenkomst. De nota is in overeenstemming met de maatschappelijk gangbare norm voor goed beheer op het gebied van natuur, landschap en openluchtrecreatie en is afgestemd met het meerjarenplan investeringen van PWN. De Duin Adviesraad, ons onafhankelijk extern adviescollege, is gekend in het opstellen van de nota en de Raad van Commissarissen van PWN heeft de nota goedgekeurd. Wij vragen nu de goedkeuring van het Provinciebestuur van Noord-Holland en sturen u deze brief en nota tegelijkertijd ook digitaal toe.

Hoogachtend,  
PWN

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

**Bijlage:**

- Beheernota PWN 2015-2025
- Zie ook ([http://www.pwn.nl/overpwn/over\\_pwn/Paginas/beheer-en-jaarverslagen.aspx](http://www.pwn.nl/overpwn/over_pwn/Paginas/beheer-en-jaarverslagen.aspx))

# Vitale duinen, bron van genieten

Beheernota PWN  
2015 - 2025

Puur water & natuur



# Inhoudsopgave

## Voorwoord

P3

## Samenvatting

P4

1. Inleiding: geschiedenis en verantwoordelijkheid

P6

### Deel 1 De context waarin we werken

P11

2. De duinen, wat een rijkdom!
3. Terugblik: maatregelen sinds 2003 en hun effect
4. Ontwikkelingen: invloeden van buitenaf, kansen en bedreigingen

P12

P18

P24

### Deel 2 Van visie naar uitwerking

P29

5. Visie op natuur en recreatie tot 2025
6. Natuur, recreatie en waterwinning duurzaam samen
7. Werken aan ecologische veerkracht
8. Met gastvrijheid bijdragen aan positieve ervaringen
9. Mensen met de natuur verbinden
10. Verbreden van de verbinding met de regio
11. Andere bijdragen bevorderen en organiseren

P30

P32

P36

P40

P44

P48

P52

# Voorwoord

## Schoon drinkwater, schone bronnen, schone natuur

Het is ons een eer u de nieuwe beheernota aan te bieden. Het ‘delen en genieten’ van de vorige beheernota evolueert de komende jaren naar duurzaam delen en duurzaam genieten. In deze nota verklaren we waarom dit nodig is en leest u hoe we dit vertalen naar concreet beleid.

De Noord-Hollandse duinen die wij beheren zijn de bron voor meer dan 50% van de Nederlandse biodiversiteit. Ze worden nationaal en internationaal gerespecteerd en beslaan een oppervlak van 7300 hectare. Behalve bron voor bijzondere natuur herbergen de duinen ook de bron voor ons drinkwater.

Daarom is de bedrijfsvoering van PWN al decennia gebaseerd op drie essentiële, nauw samenhangende elementen: schoon drinkwater, schone bronnen en schone natuur. PWN werkt voortdurend aan synergie tussen deze elementen, hetgeen op alle fronten tot bijzondere resultaten heeft geleid. Een voorbeeld: ingenieuze techniek maakt het mogelijk dat voor de infiltratie van voorgezuiverd water nog maar 6% van het duinoppervlak hoeft te worden gebruikt voor drinkwaterwinning. Dankzij deze relatief nieuwe manier van infiltreren herwint het zoete grondwater zijn natuurlijke niveau, ontstaan er weer natte duinvalleien en komen de zo kenmerkende soorten terug.

De bedrijfsdriehoek van schoon drinkwater, schone bronnen en schone natuur zal de komende jaren nog belangrijker worden. Daarbij focust PWN op verbinden, vernieuwen en waarmaken. Deze waarden staan centraal bij alles wat we doen en zijn daarom ook de grondslag van deze nota over het duingebied. We hebben de begrippen inhoud gegeven door meer samenwerking te zoeken in de Noord-Hollandse omgeving en meer interactie met de omgeving te organiseren. Een element van vernieuwing is dat we in ons beheer werken aan ecologische veerkracht.

De bijzondere en unieke kwaliteit van de Noord-Hollandse duinen wordt bevestigd door het feit dat ze als geheel deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en nu zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Tegelijkertijd kunnen bezoekers van de duinen hier op allerlei manieren genieten. De duinen bieden volop mogelijkheden voor dagrecreatie, aangevuld met de verblijfsrecreatie bij de Kennemer Duincampings.

En genoten wordt er, zo blijkt uit de cijfers. De zes miljoen bezoeken per jaar zijn een compliment aan onze Noord-Hollandse duinen. Een bewijs van belangstelling, die het duingebied een waarde geeft die moeilijk in cijfers valt uit te drukken. Maar zeker is dat het gebied een economische waarde vertegenwoordigt, waar de regio profijt van heeft.

Cijfers zijn voor het beleid van PWN onmisbaar. Het zijn de bewijzen van goed uitgevoerd beheer en u vindt in deze nota dan ook veel onderzoeksresultaten. Maar natuur is toch in de eerste plaats beleving. En de duinen in Noord-Holland zijn gewoon indrukwekkend mooi. Daar doen we het voor!

5.1.2e

5.1.2e

PWN

# Samenvatting

In opdracht van de provincie Noord-Holland beheert PWN een groot deel van de Noord-Hollandse duinen. De provincie heeft als grondeigenaar een overeenkomst met PWN om betrouwbaar en veilig drinkwater te leveren, de bijbehorende natuur te beheren én voor passende recreatiemogelijkheden te zorgen. Daarin is ook afgesproken dat PWN elke tien jaar haar beleid voorlegt aan het provinciebestuur.

Deze 'Beheernota 2015-2025' bevat onze visie op en beleidskeuzes voor natuur en recreatiebeheer voor een nieuwe periode van tien jaar. De nota is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de omgeving. Dankzij consultatierondes met inspraak-avonden en een bestuurlijke conferentie ligt er nu een beheernota waarin geluiden uit de volle breedte van de samenleving doorklinken.

## Stand van zaken

PWN kijkt in deze nota terug op de vorige beheerperiode en neemt de resultaten daarvan mee als vertrekpunt. Het is goed om te zien welke maatregelen hebben gewerkt, en waar nog verbetering nodig is. Natuurlijke processen herstellen zich, we betrekken meer mensen bij ons beheer, en bezoekers genieten volop. Tegelijkertijd zien we ook dat sommige maatregelen nog niet voldoende effect hebben.

Het gebied dat PWN beheert is 7.290 hectare groot, vervult belangrijke functies en is van grote waarde voor

de maatschappij. De duingebieden zijn vanwege hun hoge natuurwaarden opgenomen in het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000) en maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ze zijn behalve zeewering en waterwingebied ook recreatiegebied voor een half miljoen omwonenden. Zo dragen ze bij aan een goed woon- en vestigingsklimaat in de noordelijke Randstad en zijn ze bevorderlijk voor de gezondheid.

De Noord-Hollandse duinen mogen nog redelijk ongerept lijken, wie goed kijkt ziet ook de jarenlange invloeden van buitenaf. De natuurgebieden hebben te maken met een toenemende druk vanuit de Randstad, een van de dichtstbevolkte regio's van Europa. Tegelijkertijd zijn ook hier de gevolgen van de klimaatverandering merkbaar, net als van een veranderende houding ten opzichte van de natuur. Vanuit de regio klinkt de roep om nog meer samen te werken en regiobewoners en hun kinderen meer bij de natuur te betrekken.

## Visie en beleid

Dankzij onze lange ervaring in terreinbeheer, onderzoek en monitoring, en door onze omgeving te betrekken bij beleid en uitvoering, hebben we een brede visie gevormd op natuur en recreatie in de duinen. Van hieruit en met respect voor wet- en regelgeving en beleid, werken we aan een samenhangend beleid voor de lange termijn. De visie bestaat uit zes kernthema's, die in de nota worden uitwerkt tot beleidslijnen.

## De komende tien jaar werken we aan meer duurzaamheid, aan veerkracht, gastvrijheid, participatie en communicatie



### 1. Natuur, recreatie en waterwinning duurzaam samen

Waterwinning, recreatie en natuur stemmen we al jaren optimaal op elkaar af. Voor de toekomst laten we de functies duurzaam samengaan, waarbij ze elkaar versterken en goed zijn voor mens, natuur en maatschappij. De basis voor duurzaam omgaan met natuur ligt in het biodiversiteitsverdrag van Rio de Janeiro uit 1992. Dit betekent dat we recreatie en waterwinning duurzaam inpassen met behoud van natuur en landschap. De synergie tussen schone natuur, schone drinkwaterbronnen en schoon drinkwater werkt al jaren voor de duinen. Ook voor de andere bronnen zoekt PWN meer samenwerking op dit terrein. We zetten in op meer verbondenheid van bezoekers, bewoners en waterklanten bij natuurbehoud en duurzaamheid. Daarmee groeit het draagvlak, groeit de behoefte om bij te dragen en wordt ons beheer duurzaam.

### 2. Werken aan ecologische veerkracht

Door ons beheer herstellen natuurlijke processen zoals verstuiving en begrazing zich. We zien echter dat de natuur in de duinen, door verschillende oorzaken, nog steeds onder druk staat en we verwachten dat deze druk de komende jaren alleen maar groter wordt. Daarom werken we aan ecologisch veerkrachtige duinen, die goed in staat zijn om met behoud van biodiversiteit ingrijpende verstoringen op te vangen.

### 3. Met gastvrijheid bijdragen aan positieve ervaringen

Om zoveel mogelijk mensen te laten genieten van de duinen én natuurdoelen te realiseren, faciliteren we rustige, natuurgerichte recreatie. En bezoekers genieten volop. Een mooie ervaring in een natuurlijke omgeving draagt bij aan meer betrokkenheid bij natuur. Gastvrijheid draagt bij aan mooie ervaringen en versterkt de natuurbeleving. PWN wil daarom dat mensen zich welkom voelen in de duinen. Voor bezoekers betekent gastvrijheid vooral een uitgebreid recreatieaanbod, waarbij de wensen steeds verder uiteen lopen. Daarom zet PWN een tandje bij voor kwaliteit, variatie en vernieuwing van rustige, natuurgerichte vormen van recreatie.

### 4. Mensen met de natuur verbinden

We betrekken mensen bij ons beheer met nieuwsbrieven, informatiepanelen, jaarlijkse bezoekersavonden en vrijwilligerswerk. Veel inwoners van Noord-Holland zetten zich al vrijwillig in voor de duinen. Bijvoorbeeld om flora en fauna te monitoren, exoten te bestrijden of als herder. Wij denken dat deze kracht nog breder kan worden ontwikkeld. Want hoe meer mensen hun band met de natuur verdiepen, hoe breder het draagvlak voor natuurbehoud. Via communicatie en participatie zorgen we voor meer betrokkenheid.

### 5. Verbreden van de verbinding met de regio

Verbinding met de regio is cruciaal voor het duurzame beheer dat PWN voorstaat. Daarom betreft PWN de regio steeds bij plannen en ontwikkelingen. De komende jaren willen we de samenwerking verbreden en op zoveel mogelijk dimensies samenwerken. Goed voor het draagvlak, goed voor de regio. Zo groeit de waarde voor de maatschappij en krijgt natuurbeheer een fundament dat tegen een stootje kan.

### 6. Andere bijdragen bevorderen en organiseren

De komende tien jaar werken we aan meer duurzaamheid, aan veerkracht, gastvrijheid, participatie en communicatie. In het beheer van de duinen zetten we een tandje bij. Wij dragen de kosten van het duinbeheer zelf en krijgen geen beheersubsidies van de overheid. Het wordt bovendien steeds moeilijker om beheer gefinancierd te krijgen. Daarom is het goed als iedereen kan bijdragen. Dat hoeft niet altijd financieel, dat kan ook op andere manieren. Bijvoorbeeld als vrijwilliger, om te helpen bij beheer, excursies, promotie of coördinatie. We juichen dit van harte toe.

### Hoe werken we dit alles uit?

Voor het Nationaal Park Zuid-Kennemerland hebben we met medebeheerders en betrokken overheden een gezamenlijk tienjarenplan opgesteld. Voor onze gronden in Noord-Kennemerland wordt het beleid in gebiedsplannen uitgewerkt. Daarnaast wordt een groot deel van het natuurbeheer uitgewerkt en aangestuurd vanuit Natura 2000-beheerplannen. Al deze plannen gaan medio 2015 in.



# 1 Inleiding: geschiedenis en verantwoordelijkheid

**Eind negentiende eeuw begon de drinkwaterwinning in de duinen, waarna in 1920 waterleidingbedrijf PWN werd opgericht. Niet lang daarna kreeg PWN ook de verantwoordelijkheid voor natuurbeheer en recreatiemogelijkheden in de duinen. Dat feit is in Nederland vrij uniek en heeft geleid tot goede resultaten.**

De duinen zijn tegelijkertijd natuurgebied, recreatiegebied, waterwingebied en zeewering. Met prachtige natuur, bijzonder cultureel erfgoed en een enorme geologische rijkdom. Hoe is het mogelijk dat zo'n kwetsbaar gebied zoveel functies op een goede manier verenigt? Dat – ondanks alle externe druk – de duinen tegenwoordig een veerkrachtige natuur kennen en zoveel mensen de ruimte bieden om te genieten?

## **PWN: drinkwater, natuur en recreatie**

Een korte geschiedenis. In 1934 draagt de Provincie Noord-Holland het beheer van de duinen over aan PWN. Door de natuur te beheren blijft het drinkwater van Noord-Holland schoon, is de gedachte. Daarom krijgt PWN de opdracht om niet alleen drinkwater te leveren, maar ook de bijbehorende natuur te beheren én voor passende recreatiemogelijkheden te zorgen. Naast de dagrecreatie in de duinen gaat het dan ook om camping Bakkum, die in 2014 als oudste camping van Nederland 100 jaar bestaat.

Bij de verzelfstandiging van nutsbedrijf PWN wordt deze opdracht in 1990 formeel omgezet in een langjarige beheerovereenkomst. Natuur en drinkwatervoorziening zijn immers zaken van de lange termijn. De overeenkomst loopt tot 2040, onder de voorwaarde dat PWN elke tien jaar nieuw natuur- en recreatiebeleid in de vorm van een beheernota voorlegt aan het Provinciebestuur. Ook moet PWN elk jaar schriftelijk verslag doen van het duinbeheer.

In de periode daarna bouwt de Provincie Noord-Holland haar financiële bijdrage af en krijgt PWN geen overheidsfinanciering meer voor het duinbeheer. Sinds 2002 betaalt PWN zelf de kosten die met natuur en recreatie zijn gemoeid, met als belangrijkste kostendragers de toegangs- en parkeergelden en € 0,04 per m<sup>3</sup> geleverd drinkwater als vergoeding voor het

gebruik van de duinen voor de drinkwatervoorziening. Deze zelfstandige positie maakt dat consistent en met de lange termijn voor ogen kan worden gewerkt aan afstemming en synergie tussen natuur, recreatie en waterwinning. En synergie is er volop. Schone duinen zorgen voor schone drinkwaterbronnen en boswachters houden toezicht op de bronnen. Klanten krijgen schoon en betrouwbaar drinkwater en uit onderzoek blijkt dat waterklanten het prima vinden dat PWN de duinen beheert en openstelt voor bezoekers. Hiervoor betalen via de waterrekening doen de meeste waterklanten graag, vooral als ze ook duinbezoeker zijn.

### Over welke duinen hebben we het?

Het gebied dat PWN beheert, bestaat uit 7.290 hectare aan duingebieden, weiden en bossen tussen Bergen en Zandvoort. De duingebieden zijn vanwege hun hoge natuurwaarden opgenomen in het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000). De natuur hier is voor Nederlandse begrippen ongerept. Toch is op veel plekken te zien dat de mens in de natuur heeft ingegrepen, met als meest dramatisch effect de invloeden van de Tweede Wereldoorlog. Ook hebben mensen in het verleden naaldbossen aangeplant, verstuing stilgelegd met helm, en landbouw bedreven in duinvalleien. Sommige zichtbare effecten daarvan zijn nu cultureel erfgoed. Samen met de natuurwaarden vormt dit een bijzondere mix.

De duinen vervullen belangrijke functies en zijn daarmee van onschatbare waarde voor de maatschappij. De duinen hebben een waarde op zich, zorgen voor nuttige functies (zuurstof, drinkwater, filtering fijn stof, waterberging) en zijn al eeuwen een goede zeewering voor de veiligheid van landinwaarts gelegen dorpen en steden. Het duingebied is aantrekkelijk voor recreatie van een half miljoen omwonenden. Ze zijn ook van groot belang voor een prettig woonklimaat, een goed vestigingsklimaat en dragen bij aan de gezondheid van mensen.

Door invloeden van buiten staat het duin de laatste decennia onder grote druk. Klimaatverandering, neerslag van stikstof en oprukkende exoten maken ingrijpende maatregelen nodig.

### PWN en duinbeheer

PWN is de direct verantwoordelijke voor natuur en recreatie in de duinen. Als we de natuur aan zijn lot zouden overlaten, groeit het duinlandschap door de effecten van menselijk handelen dicht tot een monotoon heuvelland. Verre van het dynamische en gevarieerde beeld dat we voor ons zien als we aan een levend



duingebied denken. Daarmee verdwijnt ook de enorme rijkdom aan soorten. Om de biodiversiteit vast te houden en liefst te vergroten, kiest PWN voor een weg met meer uitdaging: we versterken de potenties van de duinen, herstellen landschapsvormende processen, en waar nodig behouden we oude cultuurlandschappen.

Voorop staat dat we natuurdoelen halen én zoveel mogelijk mensen van de duinen laten genieten. De beste manier om beide doelen te verenigen, is door ruimte te bieden aan rustige, natuurgerichte recreatie. In de dagrecreatie zijn dit wandelaars, fietsers, ruiters, trimmers en gezinnen met kinderen die komen voor beleven natuur, landschap en rust. Voor de drie zelfstandige duincampings van PWN komen de kampeerders ook voor natuurbeleving. Door het duingebied in zones te verdelen, houden we voldoende ruimte voor kwetsbare natuur over.

We beheren de duinen als rentmeester. Onze overtuiging dat we de natuur goed moeten beheren voor de generaties na ons, maakt dat we ons verantwoordelijk voelen om het duin als ecosysteem zo zorgvuldig mogelijk in stand te houden. Al 80 jaar heeft PWN zich daarom met zorg en toewijding op haar opdracht toegelegd. Soms behoudend, soms ook vooruitstrevend. Innovatief was het inzetten van wisenten om de duinen opener te maken en het creëren van grote windsleuven om het duinlandschap dynamischer te maken. Het beheer voeren we uit op basis van de nieuwste wetenschappelijke inzichten, vaak gevolgd door onderzoek om van de resultaten te leren, het beheer verder te verbeteren en de beheercyclus te sluiten.

Behalve rentmeester is PWN ook een maatschappelijk bedrijf. Wij beheren de duinen voor het algemeen belang en houden ons aan wet- en regelgeving en beleid. De komende periode zetten we ons in om de functies recreatie, waterwinning en natuur optimaal, en zelfs duurzaam, te laten samengaan. Dit alles doen we vooral samen en in verbinding met onze omgeving, waarbij PWN verantwoordelijkheid draagt en de regie voert.

### Nieuwe accenten

Sinds de vorige beheernota heeft PWN veel en omvangrijke maatregelen uitgevoerd om de natuurkwaliteit te verhogen. Zo hebben we meer dan 5.000 ha in begrazing genomen, ruim 100 ha duinvalleien hersteld en acht grote duinen in verstuiving gebracht. Om de invloeden van buitenaf teniet te doen is de komende periode nog veel natuurbeheer nodig. We kiezen echter niet alleen voor herstel, maar werken ook

aan veerkracht van het duinsysteem.

Voor de grootste doelgroep van 'rustige, natuurgerichte recreatie' zijn de duinen

inmiddels goed toegankelijk via een uitgebreid padennetwerk.

Bij de hoofdentrees is het gezellig druk, terwijl je verderop uitgesproken rustige duinnatuur kunt ondergaan.

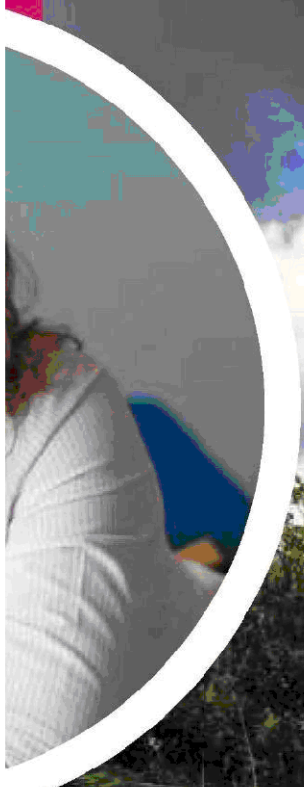
Ook de vele activiteiten die we organiseren dragen bij aan een geslaagd bezoek, zo blijkt uit onderzoek. Voor de komende periode gaan we door op de ingeslagen weg, aangevuld met nieuwe accenten. Op onze agenda staan meer gastvrijheid en invulling geven aan de toenemende behoefte aan beleving, streekverhalen, gezondheid en zingeving. Hiervoor zoeken we de samenwerking met anderen.

Nog meer dan voorheen betreft PWN de omgeving (bezoekers, bewoners, bedrijven, gemeenten, gezondheidzorg, collega-terreinbeheerders) bij het duurzaam beheer van de duinen. Door dialoog en goed samen te werken vergroten we het draagvlak. We stellen ons open en toegankelijk op en bevorderen verbinding. Want hoe meer mensen en organisaties de duinen in hun hart sluiten, hoe beter we het beheer voor de lange termijn kunnen veilig stellen.

### Deze beheernota

De Beheernota 2015-2025 omschrijft onze visie en beleidskeuzes voor het natuur- en recreatiebeheer in de komende tien jaar. De nota is bedoeld voor de Provincie, maar ook geschikt voor andere geïnteresseerden en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de omgeving. Dankzij twee consultatierondes met inspraakavonden en een bestuurlijke conferentie ligt er nu een beheernota waarin geluiden uit de volle breedte van





de samenleving doorklinken. Al die meningen en ideeën heeft PWN laten meewegen in het voorgenoemde beleid. Een beleid dat past bij de continuïteit van het verleden, en recht doet aan de wensen van betrokkenen. Zodat generaties na ons ook van de duinen kunnen genieten.

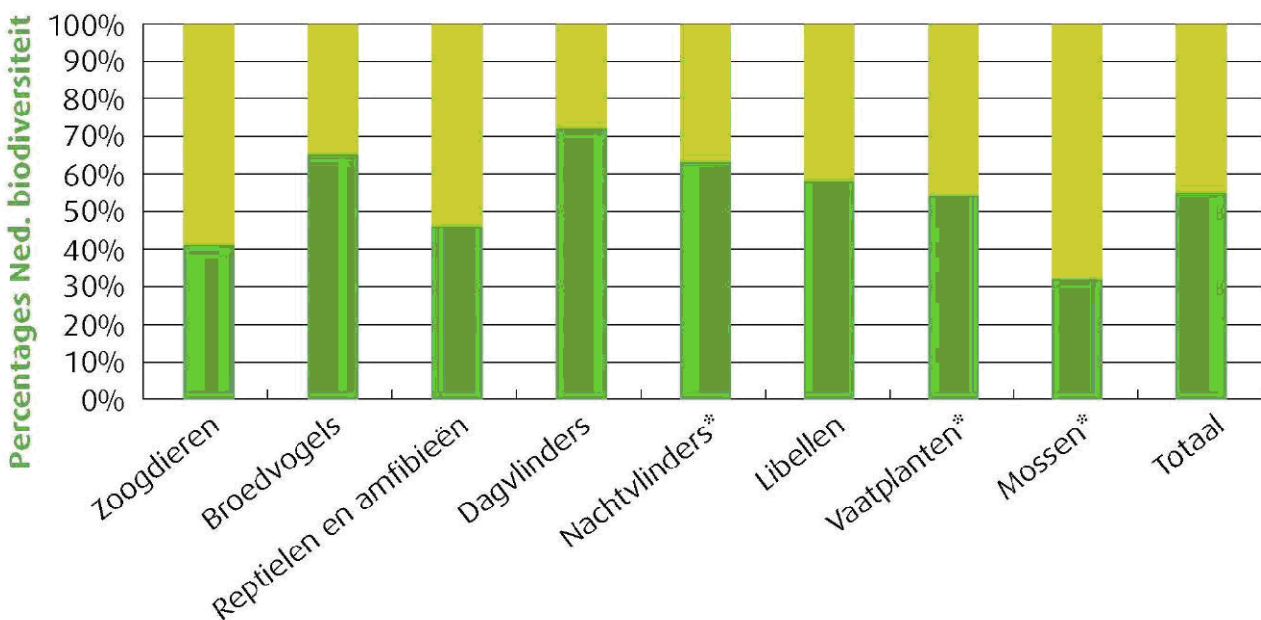
De beheernota werken we meer in detail uit in Gebiedsplannen voor het Noordhollands Duinreservaat. Het beleid voor Zuid-Kennemerland wordt verder uitgewerkt in het Beheer- en Ontwikkelingsplan voor het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Dit zal medio 2014 vigerend zijn en komt op een vergelijkbare wijze tot stand, in nauwe samenwerking met de partners van het Park en via eigen consultatierondes. Een deel van het natuurbeheer zal worden uitgewerkt en aangestuurd

vanuit de Natura 2000-beheerplannen Noordhollands Duinreservaat en Kennemerland-Zuid. Deze kennen een looptijd van zes jaar en gaan medio 2015 in. Elk jaar leggen we verantwoording af aan het provinciebestuur over het beheer van de gebieden met een beheerverslag.

Deze Beheernota 2015-2025 bestaat uit twee delen. Het eerste deel tot en met hoofdstuk 4 beschrijft de rijkdom van onze duinen, blikt terug op de afgelopen tien jaar, en laat zien met welke invloeden natuur en recreatie de komende jaren te maken hebben. Het tweede deel begint met onze nieuwe visie (hoofdstuk 5). Deze is in de hoofdstukken daarna verder uitgewerkt.

### Figuur 1. De biodiversiteit van PWN-duinen

De biodiversiteit van de PWN-duinen is voor meerdere soortgroepen meer dan 50% van de Nederlandse biodiversiteit. De biodiversiteit is voor de PWN-duinen gebaseerd op aantal soorten per soortgroep vanaf 1990 (\* bij benadering) en voor Nederland op de cijfers van het Compendium voor de Leefomgeving of de Vlinderstichting.



\* bij benadering



Deel  
1

# De context waarin we werken



# 2 De duinen, wat een rijkdom!

**De duinen. Bijzondere natuur aan de rand van de Randstad. De grote variatie in het landschap zorgt eveneens voor de zo kenmerkende rijkdom aan planten en dieren. Tel daarbij de rijke geschiedenis van de gebieden en het wordt duidelijk dat hier veel valt te beschermen.**

De Noord-Hollandse duinen vormen een belangrijke schakel in het kustgebied van Noord-Frankrijk tot Denemarken. In de smalle kuststrook liggen de duingebieden als parels aaneengeregen, met smalle verbindingen ter hoogte van zeedorpen. Met een lengte van 21 kilometer is het Noordhollands Duinreservaat het grootste aaneengesloten natuurgebied. De beheergebieden van PWN, tussen Wijk aan Zee en Bergen, zijn samen 5.475 ha groot. Even zuidelijker, tussen IJmuiden en Zandvoort, liggen de gebieden de Kennemerduinen en het Kraansvlak. Samen met enkele kleinere gebieden bestrijken deze beheergebieden een oppervlak van 1.815 ha.

De duinen die wij nu zien, zijn zo'n duizend jaar oud. Al eeuwen heeft de mens geprobeerd het duingebied naar zijn hand te zetten. Bijvoorbeeld voor de jacht, voor landbouw, bosbouw en om konijnen te fokken. Samen met de biodiversiteit van het duingebied vertegenwoordigt dit erfgoed een grote waarde.

## **Natuur**

Onze duinen behoren tot de meest gevarieerde en soortenrijke landschappen van Nederland. Hier vind je een grote verscheidenheid aan milieutypen: droog en nat, kalkrijk en kalkarm, winderig en luw, zout en zoet, warme zuidhellingen en juist koele noordhellingen. De milieufactoren in dit ecosysteem gaan geleidelijk in elkaar over, wat bepalend is voor de biodiversiteit. We tellen sinds 1990 wel 29 soorten zoogdieren, 131 broedvogelsoorten, 38 libellensoorten, 38 dagvlindersoorten en bij benadering 850 soorten vaatplanten. De biodiversiteit is groot. Van veel soortgroepen komt ruim de helft van de in Nederland voorkomende soorten in onze duinen voor. Voor het voortbestaan van een aantal bedreigde soorten zijn de duinen van levensbelang, zoals Tapuit, Bruine eikenpage en Hondskruid. PWN neemt in haar dagelijks beheer verantwoordelijkheid voor het voortbestaan van deze soorten.



Het duinlandschap is bovendien aangewezen als een van de kerngebieden in het Nederlandse natuurnetwerk, de Ecologische Hoofdstructuur. Het geldt tevens als hotspot van biodiversiteit in het Europese netwerk van natuurgebieden, Natura 2000. De PWN-duinen worden vanuit Natura 2000 vooral beschermd vanwege de duingraslanden, de 'grijze duinen', met hun kenmerkende planten- en diersoorten. Binnen Europa kent Nederland het grootste oppervlak aan grijze duinen, die voor een groot deel in de PWN-duinen voorkomen.

Veel ecologische rijkdom hangt samen met het kalkgehalte van de bodem. Een levend duin is een dynamisch landschap, met grote invloeden van zee, wind, zout en zand. Dit zorgt voor een voortdurende verjonging – ideale omstandigheden voor bijzondere plant- en diersoorten. Ook de oude cultuurlandschappen, verspreid over het gebied, dragen aan de biodiversiteit bij. En doordat het duin ook zoetwaterreservoir en kustverdediging is, is stedelijke ontwikkeling hier nauwelijks van invloed geweest.

### Natura 2000

*Natura 2000 is een samenhangend netwerk van meer dan 25.000 beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de Europese Unie. Natura 2000 heeft als doel de achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen. Dat is noodzakelijk, omdat de biodiversiteit wereldwijd hard achteruit gaat. Ook in Europa is de achteruitgang van de soortenrijkdom alarmerend. Tal van waardevolle leefgebieden (habitats) verdwijnen in snel tempo. Dit maakt dat momenteel bijna de helft van de zoogdiersoorten wordt bedreigd, net als een derde van de Europese reptiel-, vis- en vogelsoorten. Daarom wil Natura 2000 kwetsbare planten en dieren, samen met hun leefgebieden, beschermen. Nederland draagt met ruim 160 gebieden aan dit netwerk bij. Onze duinen zijn deel van de Natura 2000-gebieden Noordhollands Duinreservaat en Kennemerland-Zuid. De aanwijzing van het Noordhollands Duinreservaat was bij het ter perse gaan van deze nota nog niet definitief.*

*Het Ministerie van Economische Zaken wijst de Natura 2000-gebieden aan, en doet dat op louter ecologische gronden. Vervolgens komt er onder verantwoordelijkheid van de provincie voor ieder Natura 2000-gebied een beheerplan, waarin is vastgelegd hoe en wanneer de doelen voor een gebied gehaald worden. Ook de benodigde natuurherstelmaatregelen komen in de beheerplannen.*

## De Noord-Hollandse duinen die wij beheren zijn de bron voor meer dan 50% van de Nederlandse biodiversiteit

### Aardkundige waarden

De Noord-Hollandse vastelandsduinen zijn een uniek voorbeeld van een Nederlands duinlandschap. Het gebied is in vijfduizend jaar ontstaan als gevolg van klimatologische en geologische omstandigheden en door invloeden van de mens. Eerst was er een zandige kust met strandwallen, lage duinen en zeegaten. Rond het begin van de jaartelling verdwijnen de buitenste strandwallen in zee en verzanden de zeegaten. Duizend jaar later zetten zee en wind het zand weer landinwaarts af: de zogenaamde jonge duinen met hun specifieke vorm.

Deze aardkundige waarden zijn erg belangrijk voor de natuur en recreatie. Het reliëf van de duinen geeft veel variatie in natuur en staat garant voor een waardevolle beleving. We zien echter ook een spanningsveld tussen aardkunde en natuur. Een voorbeeld: de stuivende duinen zijn eeuwenlang vastgelegd met helm. Het zijn deze waarden, ontstaan door fixatie, die nu beschermd zijn als aardkundig monument. Voor de typische flora en fauna van dynamische duinen is echter stuivend zand nodig om duurzaam te kunnen voortbestaan.





**Bloot gestoven  
scherven uit  
de Merovingische  
tijd**

### **Cultuurhistorie**

Hoewel het huidige duinlandschap zo'n duizend jaar oud is, blijkt uit archeologische vondsten dat er ruim daarvoor al mensen leefden. In de vroege middeleeuwen zijn de strandwallen in West-Nederland de enige bewoonbare plekken tussen zee en moeras. Bij de vorming van jonge duinen ontstaan er ook de eerste vissersdorpen. Vanaf 1300 laten de Graven van Holland verstuingen vastleggen. Tegelijkertijd zorgen ze juist voor meer verstuing, door de konijnenstand voor de jacht kunstmatig hoog te houden. Vanaf 1800 wordt het duin grootschaliger vastgelegd, voor een betere bescherming tegen de zee. Grote verstuingen zijn vanaf die tijd nog maar zeldzaam; er worden zelfs pogingen tot landbouw gedaan. Zo ontstaan er grote landbouwcomplexen rond

## **Natuur en cultureel erfgoed zijn in elkaar verstrengeld geraakt**

duinboerderijen in het Noordhollands Duinreservaat. In Zuid-Kennemerland worden bijna alle duinvalleien ingezet voor aardappelteelt. Rond 1900 komt de waterwinning op, waardoor het duin steeds droger wordt. Door werkverschaffingsprojecten vindt er in de dertiger jaren aanplant van naaldbossen plaats. En tijdens de Tweede Wereldoorlog is het hele duingebied met honderden bunkers onderdeel van de Atlantikwall. Pas in de jaren zeventig komt het natuurbeheer zoals wij dat nu kennen op gang.

De mens heeft steeds invloed gehad op de ontwikkelingen in het duin. Hierdoor zijn natuur en cultureel erfgoed in elkaar verstrengeld geraakt. Nog steeds zie je in het landschap op verschillende plekken eeuwenoude gebruikspatronen, zoals het zeedorpenlandschap. Kenmerkend zijn de duinakkertjes, dichtgegroeide windkuilen en bijzondere flora, als gevolg van eeuwenlang betreden,

verrijken en beweiden. Deze landschappen worden al sinds jaar en dag om deze rijkdom beheerd.

### Zeewering

Sinds 1800 heeft Nederland werk gemaakt van een goede kustverdediging onder meer door de buitenste duinenrij (de zeereep) vast te leggen en als een zeedijk te beheren. Vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw verandert er veel in het kustveiligheidsbeheer. Eerst komen duinbeheerders en hoogheemraadschappen overeen dat het stuivend zand in de duinen niet overal meer hoeft te worden vastgelegd. Rond 2000 mag de zeereep van het Noordhollands Duinreservaat in bepaalde zones, onder bepaalde voorwaarden, stuiven. Nieuwe technieken van kustverdediging, zoals zandsuppletie en vooroever-suppletie, maken dit mogelijk. Met het oog op de klimaatverandering en dynamisch beheer van de zeereep en kustlijn wordt tien jaar later bepaald dat de zeewering meer duininwaarts komt te liggen. Hier vormt een aaneengesloten duinenrij voldoende hoogte en massa tegen de dreiging van de zee. In 2013 zijn voor het eerst in Noordwest-Europa windsleuven in de zeereep gegraven, de eerste stap op weg naar een grootschaliger dynamiek in de Kennemerduinen. In het Noordhollands Duinreservaat wordt gewerkt aan de veiligheid van een infiltratiegebied.

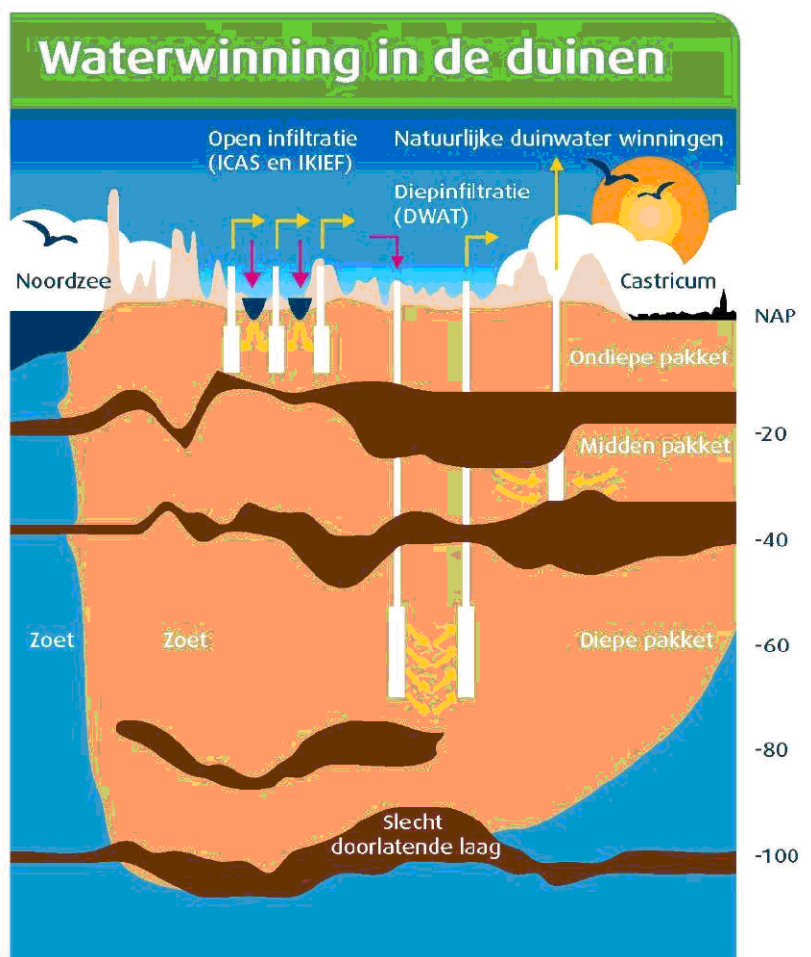
### Drinkwatervoorziening

In de duinen bevindt zich een geïsoleerde zoetwaterbel. Deze drijft op het zoute water in de diepere ondergrond en vormt een barrière tegen zoutwater. Lange tijd benutte PWN dit duinwater voor de drinkwatervoorziening. Daardoor verdroogden de duinen langzaam maar zeker. Om dit te keren, kent PWN sinds midden vorige eeuw infiltratiegebieden. Voorgezuiverd IJsselmeerwater laten we in de duinbodem bezinken en winnen we verderop weer terug. Het schone duinzand filtert het water, waarna het bacteriologisch betrouwbaar is en tot drinkwater wordt gezuiverd.

Voor schoon drinkwater zijn schone duinen erg belangrijk. De natuurbestemming hier zorgt voor duurzaam beheer van de

drinkwaterbronnen en boswachters bewaken tijdens toezicht de bronnen. Andersom heeft de drinkwaterwinning ervoor gezorgd dat de duinen beschermd zijn gebleven.

PWN voorziet 750.000 huishoudens van drinkwater en gebruikt voor bijna de helft van haar drinkwaterproductie de duinen van het Noordhollands Duinreservaat. Hier zijn twee infiltratiegebieden die samen 6% van het totaaloppervlak beslaan. Ze zijn ecologisch ingepast met duinvalleien en waterzuiverende rietmoerassen. Zo'n 7% is duinwater en een nog kleiner deel winnen we via diepte-infiltratie. De laatste decennia heeft PWN de waterwinning vergaand aangepast ten gunste van natuur. Het duinwater in het Noordhollands Duinreservaat wordt niet meer ondiep gewonnen, maar geconcentreerd uit diepe watervoerende lagen. Dit heeft vrijwel geen effect op de grondwaterstand in duinvalleien. Deze winningen worden ook ingezet bij calamiteiten.





In 2010 is bij de laatste vergunningsaanvraag ook weer gekozen voor een winregime waarbij nieuw vochtig duinmilieu ontstaat. In Zuid-Kennemerland hebben we in 2002 de reguliere duinwaterwinning helemaal stopgezet en is het oppervlak van vochtig duinmilieu vertienvoudigd. De zoetwaterbel en de winningen hier zijn nog in gebruik als calamiteitenvoorziening.

### Recreatie

De duinen zijn als kuststrook hét recreatiegebied van de Randstad. Dat begon al rond 1830 met de ontwikkeling van Zandvoort tot badplaats. In de jaren '30 van de twintigste eeuw betrok PWN het aspect van landschapsbeleving in haar ontwerp voor bosaanplant. Bij de opkomst van het massatoerisme eind jaren '50 werden in de randen van de Kennemerduinen grote spartelvijvers gegraven en campings aangelegd. Bij de opkomst van natuurbehoud in de jaren '70 werden de effecten van recreatie op natuur te groot bevonden en werd de recreatie ingeperkt. Recreatiegebieden als Spaarnwoude werden aangelegd om de kwetsbare duinen te ontzien.

De afgelopen tien jaar is recreatie in de PWN-duinen weer afgestemd op de wensen van mensen. Anno 2013 waardeert ruim 80% van de bezoekers hun bezoek aan de PWN-duinen met een 8 of hoger. Onderzoek wijst uit dat juist het landschap, de rust en de rijkdom aan planten en dieren bijdragen aan een geslaagd bezoek. De duinen hebben een belangrijke regionale functie. Binnen een straal van 10 kilometer vanaf onze duinen wonen een half miljoen mensen, waarvan driekwart de duinen bezoekt. In totaal krijgt ons duingebied 6 miljoen bezoeken per jaar, waarvan 80% uit de regio. Een kwart van de bezoekers komt eens per maand of vaker in het Noordhollands Duinreservaat. Bij Nationaal Park Zuid-Kennemerland ligt het herhaalbezoek lager. Verreweg de meeste bezoekers (meer dan 90%) komen voor rustige recreatie. In de top vijf van activiteiten staan wandelen, fietsen, strandbezoek, grote grazers kijken en gewoon een beetje luieren en zitten.

De drie zelfstandige natuurcampings van PWN, de Kennemer Duincampings, hebben samen ruim 3.500 kampeerplaatsen, waarvan ongeveer twee derde seizoenplaatsen en een derde toeristische plaatsen. Aanvullend bieden ze 100 bijzondere accommodaties in allerlei soorten, zoals tenthuisjes, hobbitwoning, duinlodge en oldtimercaravan. Hoewel elke camping zijn eigen profiel kent en een eigen publiek trekt, hebben ze gemeen dat de natuur op de terreinen de volle aandacht krijgt en er natuurgerichte producten en hoogwaardige voorzieningen worden aangeboden. In 2014 heeft camping Geversduin de ANWB/KCK Innovatie Award gekregen voor een verrassend idee: het Groentehuisje, een vakantiehuisje waar je je eigen groenten van mag oogsten.

### Maatschappij

Het duingebied is als aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied van groot belang voor een prettig woonklimaat en een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Onderzoek toont steeds vaker aan dat wonen nabij een groengebied en bewegen in het groen ook bijdragen aan de gezondheid van mensen. Ook genereren de duinen economische waarde en bedrijvigheid in en om het gebied: campings, horeca, maneges en sportbedrijven. Tot slot vervullen de duinen een rol in zingeving, doordat mensen er bijvoorbeeld vrijwilligerswerk kunnen doen voor beheer of onderzoek.

't Wed - een begrip in de regio





**PWN maakt pas op de plaats en kijkt terug op wat er sinds de vorige beheernota is bereikt. Het is goed om te onderzoeken welke maatregelen hebben gewerkt, en waar nog verbetering nodig is. Veel natuurlijke processen herstellen zich, meer mensen zijn bij ons beheer betrokken en bezoekers zijn tevreden. Tegelijkertijd zien we ook dat sommige maatregelen nog niet voldoende effect hebben.**

De vorige beheernota kreeg als motto 'Delen en Genieten' mee.

Ons uitgangspunt is dat we zoveel mogelijk mensen van al het moois in de duinen laten genieten. Tegelijkertijd moet er natuurlijk een balans zijn tussen delen en beschermen, tussen beheren en genieten. Om functies als waterwinning, natuur en recreatie te laten samengaan, is regie nodig. PWN neemt daarin het voortouw.

Meer delen en genieten vraagt om een grotere participatie van bezoekers. PWN werkt sinds de vorige nota meer met vrijwilligers en kiest er tegenwoordig vaker voor om betrokkenen direct bij plannen te raadplegen. Tegelijkertijd werken we structureler samen met belangengroepen en overheden, zoals vogelwerkgroepen, het wandeloverleg en gemeenten. We betrekken ze breed bij meerjarenplannen, nodigen regelmatig groepen stakeholders uit in de gebieden, en zoeken steeds een directe afstemming met bezoekers over concrete maatregelen. Deze werkwijze hebben we onder meer gevolgd bij de valleihervestingsprojecten, het bosbeheerplan, het mindervalidenbeleid, het ruitersbeleid en de herinrichting van hoofdrentrees. Daarnaast zijn er periodieke overleggen, zoals het Ruitersoverleg, de (Roof) vogelwerkgroep, paddenwerkgroepen, Overleg Duinbehoud en de Klankbordgroep Fietsmaatregel. Ook doen we nu vaker onderzoek, bijvoorbeeld naar gebruiken, naar waardering, en naar behoeften en wensen van onze bezoekers.

Intensief werken we inmiddels samen met partners als collega-terreinbeheerders, de aangrenzende gemeenten, de provincie, de hoogheemraadschappen en het IVN. Dit heeft al geresulteerd in goede oplossingen voor bijvoorbeeld wandelnetwerken, nieuwe fietspaden, herstel van de landjes bij Egmond-Binnen, herstel van lanen in het Bergerbos en de Diepe Sloot als onderdeel van de Schoonwatervallei. Bovendien hebben we ons in de

afgelopen periode bij beheervraagstukken laten adviseren door de Duin Advies Raad, waardoor ook universiteiten, onderzoeksinstituten en collega-beheerders meer bij onze thema's betrokken zijn.

### Natuurbeheer

Aan het begin van de vorige planperiode constateerden wij dat de duinen steeds verder overwoekerd raken door hoge grassen en struiken. Daardoor dreigen bijzondere planten en diersoorten te verdwijnen. Het eeuwenlang vastleggen van duinen, een grote konijnensterfte en neerslag van stikstof hebben het natuurlijke proces van begroeiing van het duin enorm versneld. Om het tij te keren, hebben we vanuit de vorige beheernota veel en omvangrijke maatregelen getroffen. Landschapsvormende processen, zoals verstuiving, vernatting en begrazing, krijgen nu volop de ruimte.

Het streefbeeld bij al onze plannen is een landschap waarin stuivend zand, wind, water en specifieke flora en fauna het aanzien bepalen. Een landschap waarin bovendien alle

stadia van een compleet duinsysteem aanwezig zijn. We hebben de afgelopen periode veel werk verzet om dit doel te bereiken.

Verstuiving moet de motor van een natuurlijk duinecosysteem weer op gang brengen. Kalkrijk zand dat over de wijde omgeving van de duingraslanden kan uitwaaien is namelijk van vitaal belang om dit super soortenrijke duin in stand te houden. Het landschap verjongt, er ontstaan nieuwe duinen met een ideaal pioniersmilieu. Na tien jaar voorbereiden kennen we in de Kennemerduinen weer een dynamisch duinlandschap, met hoge natuurwaarden. Vijf windsleuven in de zeeoever, met landinwaarts in de windbanen vijf kaal gemaakte duinen, zorgen voor een actief duinsysteem: stuivende duinen, kwalitatief betere duingraslanden en nieuw, vochtig duinmilieu. In het Noordhollands Duinreservaat hebben we op drie plaatsen duinen in verstuiving gebracht. De dynamische zeeoever hier levert overtuigende stuifkuilen op en zelfs beginnende paraboolduinen. Bezoekers kunnen de dynamische duinen goed vanaf de paden of het strand beleven. We krijgen

**Wij grazen hier zolang de konijnenstand niet is hersteld**



enthousiaste reacties op de grotere afwisseling in het landschap. Ook de komende jaren monitoren we de ontwikkelingen nauwgezet.

In Zuid-Kennemerland heeft het stopzetten van de waterwinning sinds 2002 gezorgd voor een vertienvoudiging van het oppervlak aan vochtig duinmilieu, tot 300 ha. De verbeterde omstandigheden hebben we verzilverd met herstelprojecten voor vochtige duinvalleien. Uit monitoring van de duinvalleien blijkt dat plantensoorten als de Parnassia weer wijdverbreid voorkomen. Sinds 2003 hebben we 5.000 ha duingebied in begrazing genomen met een mix van Schotse hooglanders en Konikpaarden of Exmoorpony's en met een gescheperde of flexibel ingerasterde schaapskudde. Het sterk vergraste duin is nu weer opener en rijker van structuur. Diverse terreindelen met veel recreatie houden we buiten de begrazing. Opvallend goed zijn de resultaten van de proef met Wisenten uit Polen. Het Kraansvlak is nu meer open, kent zandige plekken en biedt een bijzondere natuurbeleving. De kudde is gegroeid 6 naar 21 en gedijt goed.

Verstuiving en begrazing zijn niet voldoende gebleken om overwoekering met exoten, zoals de Amerikaanse vogelkers, tegen te gaan. Daarom hebben we deze soort met mechanische inspanning over grote oppervlakten moeten verwijderen. Het nabeheer vraagt echter nog veel zorg, net als bij andere exotische woekeraars zoals Cotoncaster en Mahonia. Andere verbeteringen zijn 'zonnige zomen' aan de rand van bossen en de omvorming van naaldbos naar loofbos. Ook maken we ons hard voor het herstel van ecologische verbindingen, zoals de drie ecodeucten die in Zuid-Kennemerland worden gebouwd.

De resultaten van onze natuurinspanningen zijn veelbelovend, maar niet alle invloeden zijn te keren. Processen als verstuiving, begrazing en grondwaterdynamiek zijn in grote delen van de terreinen hersteld. Belangrijke levensgemeenschappen als duingraslanden blijken uit onderzoek sinds de jaren tachtig nu weer van dezelfde kwaliteit te zijn. Een hele prestatie, gezien de negatieve invloeden van buitenaf. Qua biodiversiteit moeten we gevoelige verliezen melden van broedvogels van het open duin zoals de Bergeend, het Paapie en de Wulp. De Tapuit neemt in aantal sterk af. Hier staat tegenover dat de duinbossen meer volwassen worden. Kenmerkende bossoorten als Bont zandoogje, Keizersmantel en Boommarter zijn recent het

Noordzeekanaal overgestoken en hebben nieuwe leefgebieden gevonden in de duinbossen. Ook is het open duin een aantal bewoners rijker: de Sikkelsprinkhaan en de Wesp spin zien we inmiddels vaker, net als Hondskruid rond Wijk aan Zee en Moeraswespenorchis in de vernatte valleien.

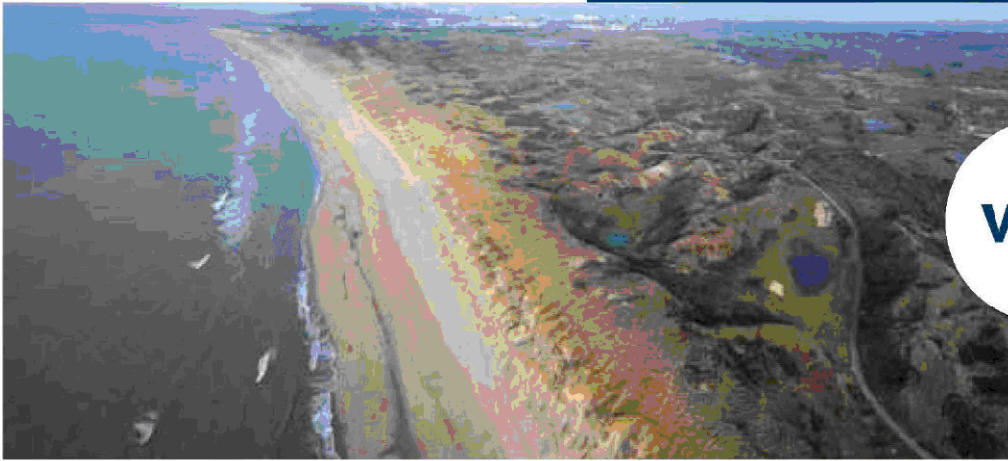
### Recreatie

Rond 2000 is onderzoek gedaan naar bezoekersaantallen in de duinen. Toen bleek dat onze duinen 6 miljoen bezoeken krijgen. Op basis van groeicijfers voor de regio en verwachte groei van de recreatie werd in die tijd voorspeld dat het aantal bezoeken in 2012 naar 7 miljoen per jaar zou groeien. We hebben veel geïnvesteerd om deze aantallen in goede banen te leiden. Nieuw onderzoek wijst nu echter uit dat de bezoekersaantallen veel minder sterk zijn gegroeid.

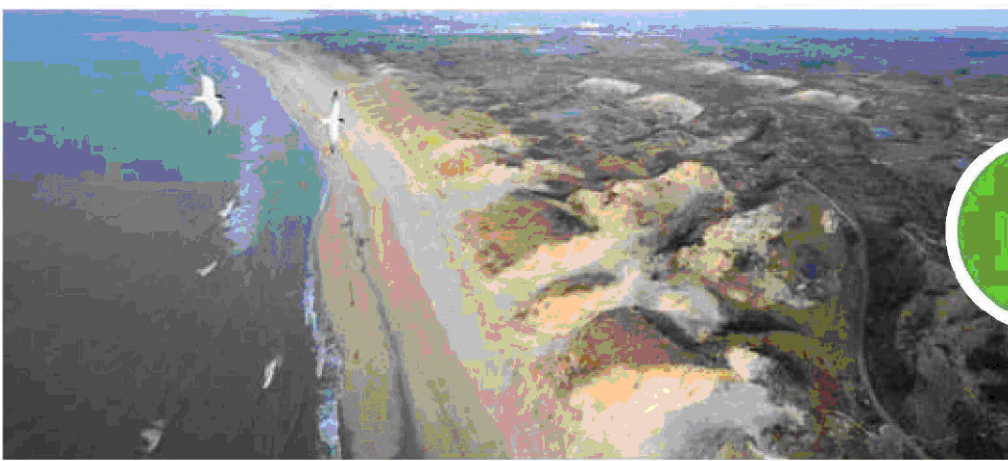
In de vorige beheernota braken we een lans voor natuurgerichte, rustige vormen van recreatie. Bijvoorbeeld wandelaars en fietsers die voor rust en ruimte komen, en soms ook stilte en vrijheid kiezen. Voor hen zijn er betere paden en routes gekomen en hebben we de duinen laten opnemen in het fietsknooppuntennetwerk. Bij gezinnen met kinderen ligt de nadruk op zintuigelijk ontdekken. Verder bieden we ruimte aan trimmen en paardrijden, en aan vrijwilligers. De afgelopen periode hebben we ook gewerkt aan voorzieningen voor mindervaliden, aan nieuwe hondenlooppaatsen, betere bebording en enkele uitzichtpunten. In het Noordhollands Duinreservaat mogen mountainbikers inmiddels zeven dagen per week, van zonsopgang tot half elf's morgens, ook op voetpaden fietsen. Zo kunnen ze ruim 150 kilometer aan paden gebruiken.

Andere vormen van buitenrecreatie (motorcrossen, paintballen, boogschieten, golfen, etc) vangen we niet op. We dragen dit actief uit in onze communicatie en wegen het mee in verzoeken van derden. Nieuw beleid geeft een antwoord op de groei in elektrische voertuigen. Zo laten we nu fietsen met elektrische ondersteuning en scootmobielen toe. Weer andere ontwikkelingen volgen we kritisch, zoals de groeiende populariteit van parapenting en de invloed daarvan op broedvogels. Al deze maatregelen hebben we genomen in overleg met verschillende belangengroepen. Het gros van de mensen wandelt en fietst gewoon, zonder in een belangengroep vertegenwoordigd te zijn. Uit onderzoek blijkt dat 98% van de bezoekers hun bezoek geslaagd vindt. Men ervaart waarvoor men komt: rust, natuur en landschap.





Voor



Na



Voor



Na

### Zonering

Om genoeg ruimte voor de natuur open te laten, hebben we zonering geïntroduceerd. Zo zijn er zones aan de oostrand met bos, en rond de dorpen waar het drukker mag worden. Meer in het westen, met de kwetsbaarder natuur van duingraslanden, houden we het rustiger dankzij een extensief padennetwerk. De helft van de hoofdentrees hebben we opnieuw ingericht en voorzien van goede en eigentijdse faciliteiten. Deze hebben een kanaliserende functie voor de grootste bezoekersstromen.

Uit onderzoek blijkt dat de zonering effectief is; in het Nationaal Park vindt twee derde van recreatie plaats in de recreatiezones en 7% in de natuurkernen. In de zeven aangewezen natuurkernen krijgen broedvogels rust en ruimte. Met de zonering voorkomen we ook hinder tussen recreanten onderling, bijvoorbeeld door verkeerstromen te scheiden en drukke en rustige zones en tijden te

onderscheiden. Deze aanpak is ten dele geslaagd. Vooral onderlinge hinder tussen wandelaars en groepen mountainbikers of racefietsers speelt vaker op.

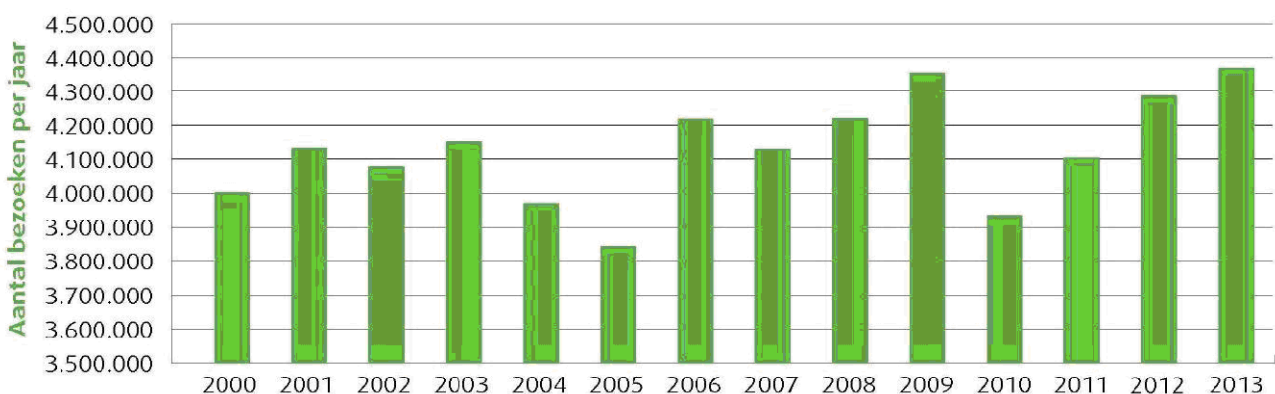
### Kennemerduin Campings

Rond de eeuwwisseling startte de herprofilering van de drie zelfstandige duincampings met nieuw sanitair en nieuwe ontvangstgebouwen. Het profiel van de Kennemerduin Campings was natuurgericht, toeristisch kamperen bij de boswachter. Rond 2006 zijn per camping de USP's bepaald en leidden productinnovatie, nieuw beleid en marketing tot de vorming van drie eigentijdse campings. De kracht van camping Bakkum ligt in 'samen, nostalgie, vrijheid en creativiteit'. Het vernieuwde openluchttheater speelt hier een verbindende rol. Op camping Geversduin gaat het om natuur ontdekken en beleven. Hier zijn een vlinderroute en rangercursussen voor kinderen de basis, met als noviteit het Groentehuis.

## Met de zonering voorkomen we hinder tussen de recreanten onderling

### Figuur 2. Ontwikkeling aantal bezoeken per jaar

Op basis van onderzoek weten wij dat het aantal bezoeken in het Noordhollands Duinreservaat het afgelopen decennium enkele procenten is gegroeid.



Camping De Lakens ligt vlak aan zee en biedt ontspanning, wellness en buitensport op het strand. Op 1 april 2012 is Kennemer Duincampings een BV geworden. In 2014 wordt de nieuwe 'visie 2020' van kracht.

### Betrekken en informeren

We willen graag dat zoveel mogelijk mensen en organisaties een band met de natuur ontwikkelen, en hopen dat ze uiteindelijk ook zelf iets voor de natuur willen betekenen. Daarom werken we aan onze zichtbaarheid als natuur- en recreatiebeheerder.

Zo zijn boswachters tegenwoordig ook gastheer, en informeren we nu beter over de mogelijkheden van de duinen. Bijvoorbeeld met nieuwsbrieven, de website en via onze bezoekerscentra. Bezoekerscentrum De Hoep is eigentijds verbouwd.

In Zuid-Kennemerland trok het nieuwe bezoekerscentrum De Kennemerduinen in het eerste halfjaar drie keer zoveel bezoekers als het voormalige centrum De Zandwaaier. Beide centra bieden nu ook vergaderfaciliteiten.



**Kikkervisjes  
voelen met  
je handen**





# 4 Ontwikkelingen: invloeden van buitenaf, kansen en bedreigingen

**De Noord-Hollandse duinen mogen nog redelijk ongerept lijken, wie goed kijkt ziet ook de jarenlange invloeden van buitenaf. De natuurgebieden hebben te maken met een toenemende druk vanuit de Randstad, een van de dichtstbevolkte regio's van Europa. Tegelijkertijd zijn ook hier de gevolgen van de klimaatverandering merkbaar, net als van een veranderende houding ten opzichte van de natuur. Vanuit de regio klinkt de roep om nog meer samen te werken, en regiobewoners en hun kinderen meer bij de natuur te betrekken.**

## Natuur

Hoewel het maatschappelijk draagvlak voor natuurbehoud groot is, merken we dat het draagvlak voor natuurbeleid onder druk staat. Dit laatste wordt vaak als te specialistisch en technocratisch weggezet. Zowel de natuursector als de overheid maken er momenteel werk van om dit op onderdelen aan te passen. Het Rijk heeft het natuurbeleid gedecentraliseerd en de provincies zijn nu verantwoordelijk. Beide overheidslagen hanteren het uitgangspunt dat de natuur een eigen waarde heeft en ons maatschappelijk welzijn dient. Natuur bevordert gezondheid en welbevinden. De natuur heeft ook economische waarde. Ze vergroot ons woongenot, verhoogt de huizenprijs, en maakt dat een complete recreatieve sector floreert. Als we de natuur beschermen, beschermen we dus ook deze waarden voor de lange termijn. Voor duurzaam natuurbehoud moeten we natuurbeheer inbedden in een brede maatschappelijke context.

Daarnaast heeft PWN zich gecommitteerd aan harde beleidsdoelen, zoals Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De Natura 2000 instandhoudingsdoelen liggen goed in lijn met het natuurbeheer dat PWN al jaren uitvoert. Als de Natura 2000-beheerplannen vigerend zijn, zijn deze natuurmaatregelen wel wettelijk verplicht. Daarnaast nemen duinbeheerders vanaf 2014 maatregelen om de effecten van stikstofrijke neerslag te elimineren. Hiervoor stelt het Rijk PAS-gelden beschikbaar en deze maatregelen komen ook in de Natura 2000-beheerplannen terecht.

## Klimaat, kust en exoten

Dan is er nog de klimaatverandering met een aanzienlijke zeespiegelstijging. De verwachting is dat de kust 100 tot 400 meter landinwaarts zal wijken als er niets gebeurt. Om de kustveiligheid te verzekeren zijn robuuste, veerkrachtige waterkeringen nodig. Bijvoorbeeld met nieuwe kustverdedigingstechnieken als

zandmotoren of verbrede stranden.

Door klimaatverandering krijgt Nederland in de toekomst ook meer te maken met extreme weersomstandigheden. Droogte, hitte en wateroverlast zullen ertoe leiden dat bepaalde planten en dieren achteruitgaan of zelfs uit Nederland verdwijnen. Andere soorten krijgen juist de kans zich hier te vestigen. De natuur moet in staat zijn om zich adequaat aan dit soort veranderingen aan te passen. Grote gebieden en robuuste verbindingen zijn hiervoor noodzakelijk. Niet alleen door klimaatveranderingen zullen sommige planten en diersoorten migreren. Er vindt ook meer migratie plaats doordat de mens mobieler wordt. Hierdoor zien we steeds vaker exoten uit verre streken opduiken. Ook uit tuinen verspreiden exoten zich snel. Vaak verdringen ze inheemse soorten. Ook kunnen ze ziekten veroorzaken en voor problemen zorgen bij de waterwinning.

### Maatschappij

De maatschappij verhardt en vervreemdt van de natuur. Een toenemende individualisering en verminderde tolerantie leidt tot een veranderde omgang tussen mensen, ook tijdens het recreëren. Vervreemding van de natuur en haar processen werkt door tot diep in het beheer. Mensen idealiseren of vermenschlijken de natuur en sluiten liefst de ogen voor bij de natuur horende verschijnselen zoals honger, sterven en vergankelijkheid. Vervreemding van de natuur zien we ook bij de jeugd, die steeds minder vaak buiten komt. Er is veel aandacht om dit te keren met natuurspeelplaatsen, groene schoolpleinen, natuurclubs en educatie.

Steeds meer mensen wonen in een stedelijke omgeving en voelen een groeiende behoefte aan compensatie door rust- en natuurbeleving.

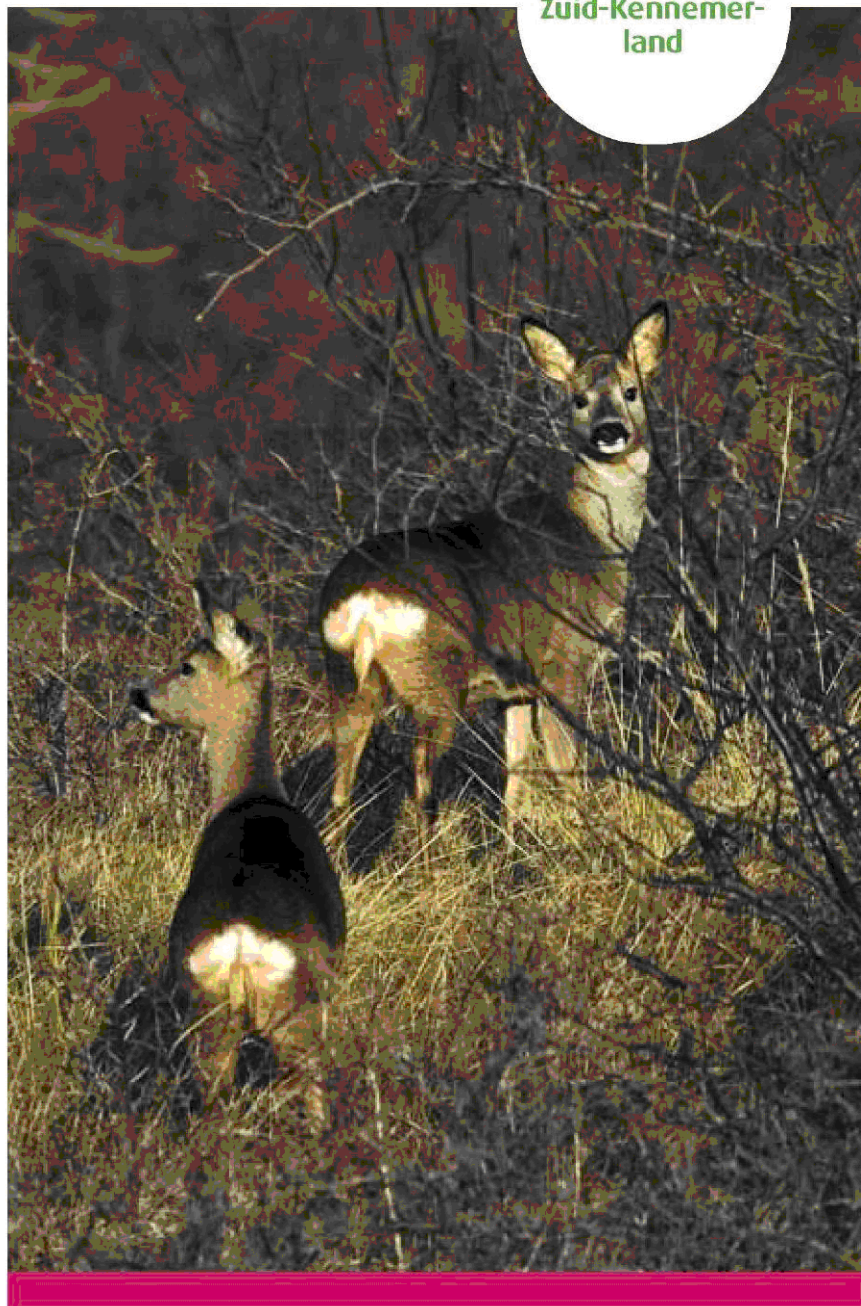
Door globalisering groeit als tegenhanger de belangstelling voor de eigen regio, met name op het gebied van geschiedenis, cultuurhistorie en streekeigen producten. Er is meer behoefte aan zingeving, waarbij de band met de natuur een belangrijke rol heeft. Ook gezondheid staat in de belangstelling, waardoor bewegen in de natuur belangrijker wordt gevonden dan ooit. Wandelen en fietsen in de natuur zouden wel

eens de gezondheidskosten kunnen drukken.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen gaat niet meer over dezelfde dingen beter doen, maar over de goede dingen goed doen.

Organisaties willen lid zijn van 'De Groene Zaak' en geen onderdeel meer zijn van het probleem, maar van de oplossing. Kritische consumenten zetten hun aankoopgedrag in om duurzame ontwikkelingen te steunen. Duurzaamheid en de nieuwe economie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

### Reeën in Zuid-Kennemerland



In economisch opzicht geeft de overheid steeds minder geld uit aan natuur. Ook in de waterketen zijn bezuinigingen aangekondigd. Andere financieringsmogelijkheden zijn daarom noodzakelijk. Burgers en bedrijven nemen nu zelf meer verantwoordelijkheid en verwezenlijken hun ideeën steeds vaker 'los' van overheden. Op initiatief van de Provincie Noord-Holland en ondernemers uit de regio, is een fonds gevormd waarin publieke en private partijen geld kunnen storten voor natuur en recreatie. Dit 'Duinenfonds' verkeert nog in de startfase, maar kan voor PWN een uitkomst zijn om projecten te kunnen realiseren.

### Recreatie

Het toerisme in de regio groeit en het aantal fitte ouderen stijgt. Op basis van deze ontwikkelingen verwachten we dat de dagrecreatie in de duinen licht toeneemt. Relevante ontwikkelingen op toeristisch-recreatief gebied zijn onder meer:

- De verstedelijking vergroot de behoefte aan rust- en natuurbeleving.
- Er is een grote belangstelling voor het authentieke en streekeigene, net als voor duurzaamheid, gezondheid en zingeving.
- Er is meer vraag naar kwaliteit, naar luxe én eenvoud.
- We zien individuele sporten, zoals hardlopen, groeien.
- Het mountainbiken in onze duinen neemt toe, zowel individueel als in groepen.
- Mensen willen vaker korter op vakantie, hebben minder vrije tijd en hogere verwachtingen.
- Er worden steeds meer evenementen georganiseerd, ook in een natuurlijke setting.
- Er is behoefte aan een bewust tragere levensstijl, met bijvoorbeeld stiltewandelingen.
- Het gebruik van social media en smartphones is explosief toegenomen.

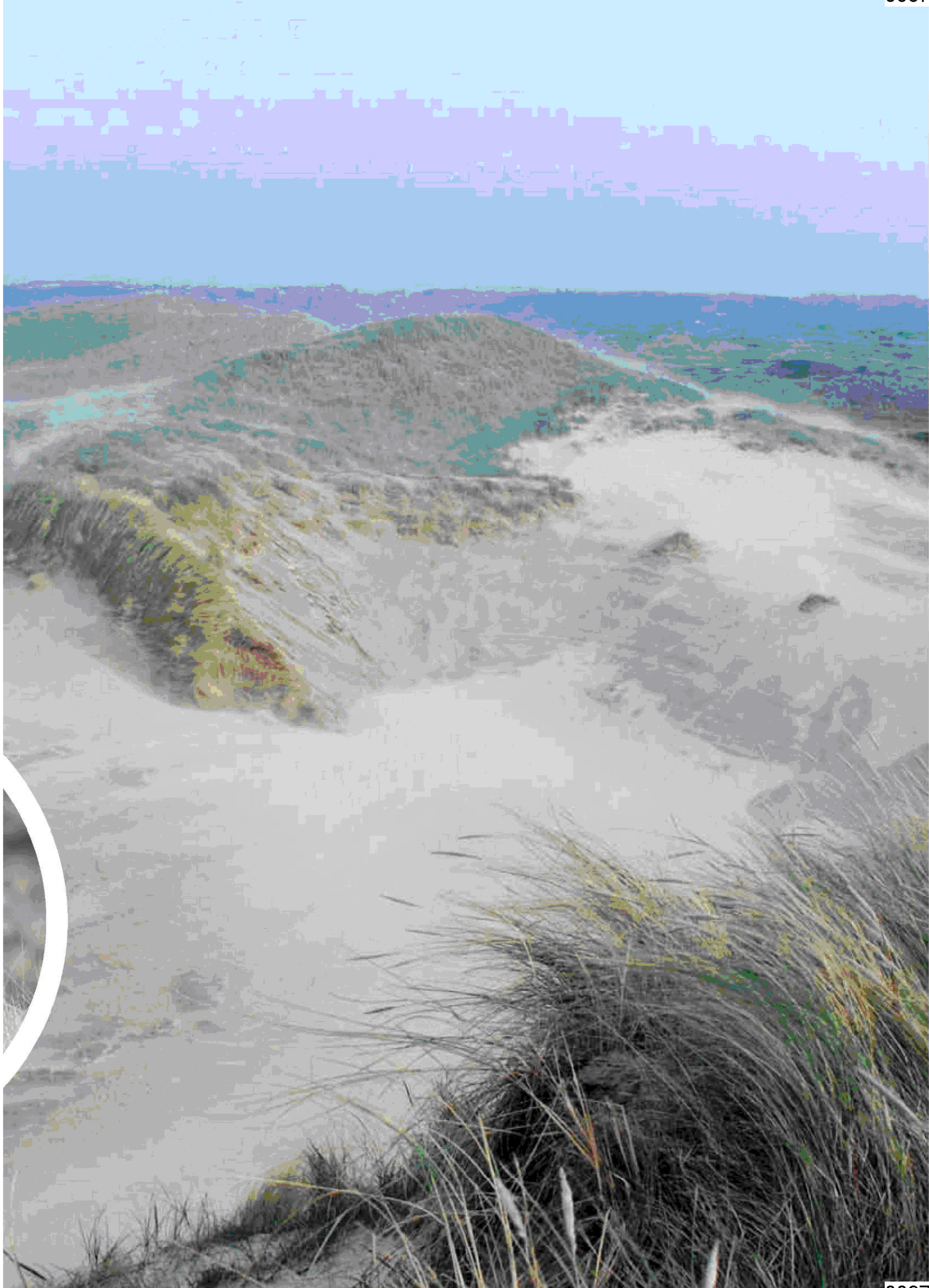
De roep om diversificatie van het recreatie-aanbod wordt steeds groter. Tegelijkertijd blijft ook veel hetzelfde. Wandelen en fietsen blijven de belangrijkste vormen van buitenrecreatie, goed voor driekwart van de bezoeken.

### Wensen uit de regio

In 2013 heeft PWN de regio rond het Noordhollands Duinreservaat via twee consultatierondes betrokken bij het opstellen van de beheernota en het Natura 2000-beheerplan. Onze gebieden in Nationaal Park Zuid-Kennemerland zijn opgenomen in de planvorming en consultatierondes van het NPZK en laten we daarom hier buiten beschouwing.

Tijdens de eerste consultatieronde hebben we de conceptvisie gepresenteerd en besproken in de projectgroep Beheernota/Natura 2000, tijdens het periodiek overleg met B en W's van de gemeenten Bergen en Castricum en op een bezoekersavond met 80 deelnemers. Tijdens de tweede

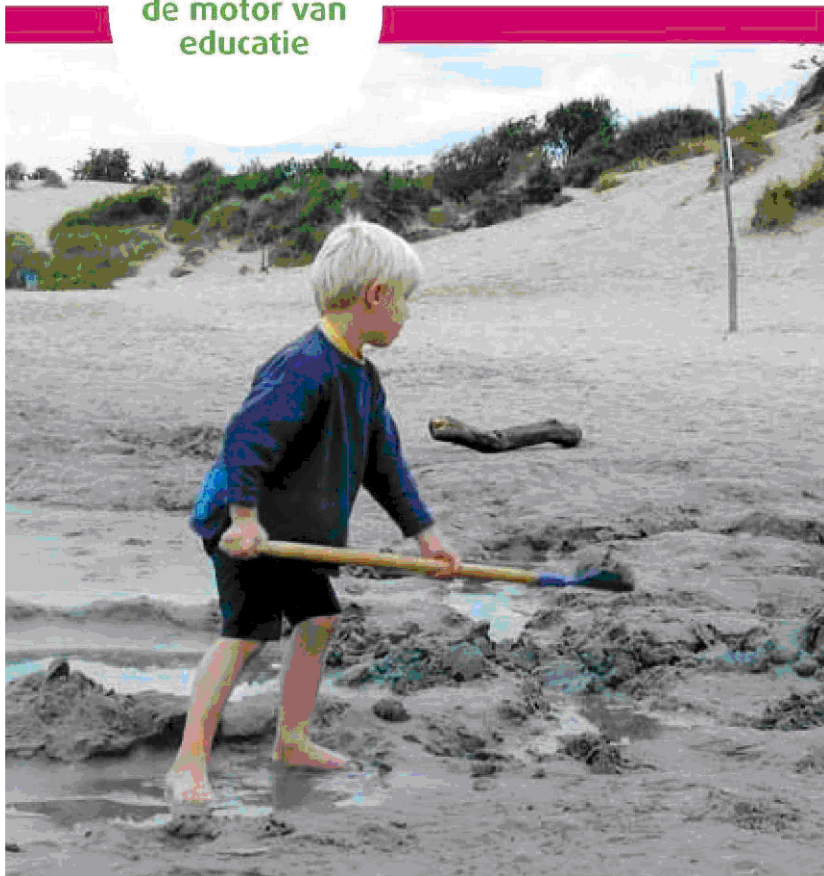




ronde hebben we uitgewerkte thema's besproken in de projectgroep, op een bestuurlijke conferentie en tijdens een bezoekersavond met respectievelijk 40 en 110 deelnemers. De uitkomsten waren in grote lijnen als volgt.

Er is een duidelijke wens tot afstemming van het recreatieaanbod voor de regio tussen gemeenten, recreatieschappen en PWN. Ons wordt gevraagd helder te zijn over welke doelgroepen in het duin worden geaccommodeerd en wat de mogelijkheden zijn voor opvang van groei. Er is zorg om het groeiend aantal mountainbikers dat volgens de fietsregeling in het Duinreservaat tot half elf mag fietsen op wandelpaden. Ook voor duurzaam ruimtegebruik en voor duurzaam recreatief aanbod is samenwerking met gemeenten nodig. Grote winst ziet men in het stimuleren van fietsgebruik om zo het autogebruik te verminderen.

### Beleving is de motor van educatie



Bij duurzaam beheer van het strand denken het hoogheemraadschap en de gemeenten vooral aan het samen aanpakken van zwerfvuil. PWN is de laatste jaren veel gastvrijer geworden. Gastvrijheid kan nog beter worden door te communiceren welke doelgroepen in het duin worden geaccommodeerd, met verwijzing naar elkaars organisatie. Graag ziet men als uiting van gastvrijheid een toegangskaart voor visite en een betere afstemming van regelgeving en toegangsvoorwaarden tussen beheerders. PWN wordt uitgenodigd aan te sluiten bij diverse plannen en overleggen in de omgeving, zoals de regionale toeristische visie, het jaarlijks overleg kustgemeenten, de DNA profielen kustgemeenten en de Watertafels.

Op de bezoekersavonden kwam naar voren dat niet alle bezoekers zich kunnen vinden in de mate van ingrijpen in de natuur. Kunnen de problemen met stikstofneerslag niet anders opgelost worden? Men wil wel graag dat begrazing en de exotenverwijdering doorgaan. Het weidevogelbeheer is een succes. Als er meer recreanten komen, dan is er enerzijds plek genoeg en zou anderzijds de zonering meer ingezet kunnen worden met tijdelijk afgesloten broedvogel terreinen. Ook worden meer overtredingen en asociaal gedrag voorzien. PWN richt zich op de juiste doelgroep van rustige recreatie; snelle recreatievormen moeten gereguleerd worden. Dat PWN meer wil doen aan beleving en gastvrijheid, spreekt maar een kleine groep aan. Meer mensen gaan voor duurzame recreatie. De communicatie van PWN over het duin en met PWN in verband met klachten en wensen is op orde. De betrokkenheid van de grootste groep, de regionale bewoner, is niet optimaal en PWN heeft de taak deze te vergroten. PWN heeft ook een taak in het geven van natuureducatie aan kinderen. Veel mensen zien de ontwikkeling dat kinderen langzamerhand vervreemden van de natuur en hun natuurlijke omgeving. Een beleving is dan een goede manier om kinderen weer te betrekken. Via digitale vorm kinderen prikkelen om weer naar buiten te gaan, kan ook. Het gaat om jeugd tot 18 jaar en ouders moeten zeker betrokken worden bij educatieve programma's in de natuur. Er zal altijd geld bij moeten, maar werp er geen drempel mee op.





Deel  
2

Van visie naar  
uitwerking



# 5 Visie op natuur en recreatie tot 2025

Dankzij decennia ervaring in terreinbeheer, onderzoek en monitoring, en door onze omgeving te betrekken bij beleid en uitvoering, hebben we in de volle breedte een visie gevormd op natuur en recreatie in de duinen. Van hieruit werken we aan een samenhangend beleid voor de lange termijn.

## Onze visie tot 2025:

1. Natuur, recreatie en waterwinning kunnen uitstekend **duurzaam samengaan**.
2. **Ecologische veerkracht** maakt duinen beter bestand tegen extreme omstandigheden.
3. Rustige, natuurgerichte recreatie verdient onze **gastvrijheid**.
4. **Verbinding met de natuur** wakkert de betrokkenheid van mensen aan.
5. **Brede verbinding met de regio** vormt het fundament onder ons beheer.
6. **Bijdragen** zijn steeds belangrijker, in welke vorm dan ook.

## Duurzaam samengaan

Waterwinning, recreatie en natuur stemmen we al jaren optimaal op elkaar af. Voor de toekomst willen we de functies samen laten gaan en elkaar laten versterken zonder de ruimtelijke kwaliteit van het duin aan te tasten. Om dit te bereiken voert PWN de regio op een duurzame aanpak, die goed is voor mens, natuur en maatschappij. Het gaat allereerst om duurzame inpassing van recreatie en waterwinning in de duinen, met de natuur als toetssteen. Door meer verbondenheid van bezoekers, bewoners en waterklanten bij natuurbehoud en duurzaamheid, zal het draagvlak toenemen, net als de behoefte om bij te dragen aan duinbeheer en duurzaamheid. Zo versterken natuur, recreatie en drinkwater elkaar en wordt de waarde van deze functies groter. PWN kiest voor duurzaamheid volgens People, Planet, Profit.

[Lees meer hierover in hoofdstuk 6.](#)

## Ecologische veerkracht

Er is veel aan de hand in en om de duinen. De klimaatverandering, neerslag van voedingsstoffen, veranderend kustbeheer, de erfenis van duingebruk in het verleden. Deze ontwikkelingen maken dat de natuur onverminderd onder hoge druk staat. Als we niets doen, groeien de duinen steeds verder dicht en

verdwijnen veel soorten hier voorgoed. Ecologisch veerkrachtige duinen zijn in staat om van verstoringen te herstellen. Dynamiek in de duinen maakt deze weerbaar. En met een grote soortenrijkdom herstellen de duinen beter. PWN kiest voor vergroten van de ecologische veerkracht van het duinecosysteem met behoud van de biodiversiteit.

**Lees meer hierover in hoofdstuk 7.**

### Gastvrij in rustige recreatie

Om de band met de natuur nog verder te versterken, helpt het als een bezoek aan de duinen een indrukwekkende beleving is. Daar hoort ook een gastvrij welkom bij. PWN wil dat mensen zich welkom voelen in de duinen. Gastvrijheid en natuur beleven versterken elkaar. Bezoekers ervaren onze gastvrijheid vooral in het recreatieaanbod. Op dat gebied lopen de wensen steeds verder uiteen. Daarom zet PWN een tandje bij voor kwaliteit, variatie en vernieuwing van rustige, natuurgerichte vormen van recreatie.

**Lees meer hierover in hoofdstuk 8.**

### Verbinding met de natuur

Natuur heeft waarde van zichzelf en is goed voor mensen. En als mensen een sterke band met de natuur hebben, zijn mensen goed voor de natuur. Een sterkere band is ook de aanzet

tot meer inzet. Dat is ons ideaalbeeld. Maar helaas zien we ook omgekeerde ontwikkelingen in de maatschappij. De relatie mens-natuur staat onder spanning. Dus willen we mensen de natuur meer laten ervaren en ze hiervoor enthousiast maken. Bijvoorbeeld in onze communicatie, met natuuractiviteiten, via vrijwilligershulp en via inspraak en zeggenschap.

**Lees meer hierover in hoofdstuk 9.**

### Brede verbinding met de regio

Voor duurzaam beheer is de band met de regio cruciaal. Juist als we op zoveel mogelijk dimensies met de regio kunnen samenwerken, versterken we de regio en vergroten we het draagvlak voor duinbeheer. Dat maakt ons beheer robuust en duurzaam.

**Lees meer hierover in hoofdstuk 10.**

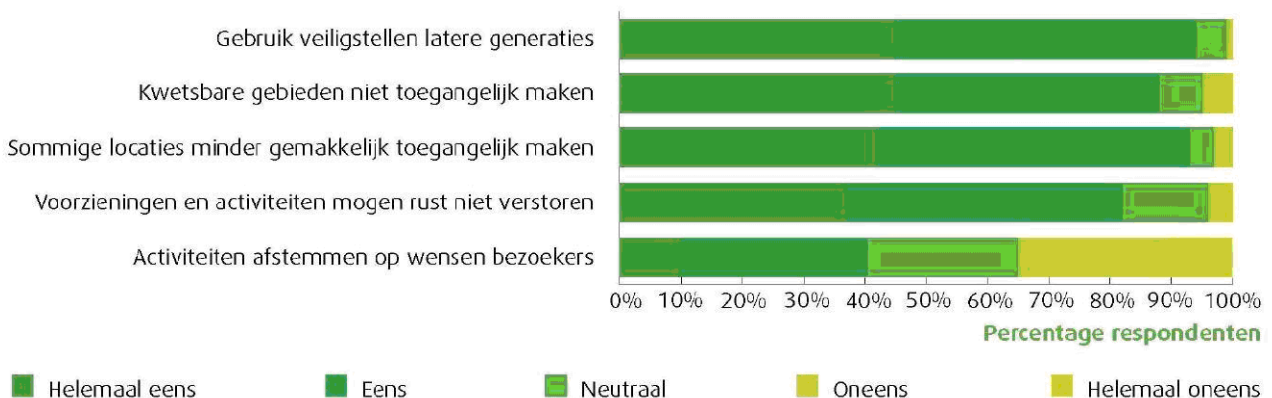
### Meer bijdragen, in welke vorm dan ook

Het wordt steeds moeilijker om natuur- en recreatiebeheer gefinancierd te krijgen. Daarom is het goed als iedereen kan bijdragen. Dat hoeft niet altijd financieel, integendeel. Ook bijdragen in natura, zoals helpen in het beheer, helpen bij excursies, helpen bij promotie en coördinatie, zijn bijdragen die wij van harte toejuichen.

**Lees meer hierover in hoofdstuk 11.**

## Figuur 3. Bezoekers over toekomst Noordhollands Duinreservaat

Het toekomstig gebruik van het Noordhollands Duinreservaat is volgens bezoekers natuurgebied dat ook voor latere generaties te beleven moet zijn (N=294; Bezoekersonderzoek, 2013).





# 6 Natuur, recreatie en waterwinning duurzaam samen

**De duinen zijn voor uiteenlopende maatschappelijke functies van grote waarde. Natuur, recreatie en waterwinning laten we optimaal samengaan. Via de weg van duurzaamheid bereiken we bovendien dat deze functies de waarden van de duinen versterken. Daar is regie voor nodig; een opdracht die PWN al decennia vervult.**

Natuur, recreatie en waterwinning. Wij hebben de afgelopen jaren bewezen dat deze functies goed samengaan. We laten jaarlijks miljoenen mensen in de duinen genieten, we realiseren belangrijke natuurdoelen en laten de duinen ons drinkwater filteren. Al deze functies gaan ook voor de toekomst samen, dankzij een duurzame aanpak.

**PWN kiest primair voor duurzaam samengaan van natuur met recreatie en waterwinning, rekening houdend met erfgoed en zeekering.**

Duurzaam samengaan gaat voor PWN over duurzaamheid in planet, people en profit. Het moet dus goed zijn voor natuur, mens en maatschappij. Bovendien moet er synergie zijn tussen deze aspecten. Zo moet de natuur beleefd worden om waardering en bescherming te krijgen. Duinrecreatie gaat om natuur, dus de recreatie kan alleen duurzaam zijn als dit met respect voor de natuur gebeurt. Omwille van de economische waarde van de recreatie moet de natuur mooi en goed blijven. Dus vragen we de recreatiesector om met ons samen te werken. Ook recreanten kunnen bijdragen. Bijvoorbeeld in natura, door vrijwilligerswerk te doen.

### **Duurzaam met de duinen omgaan (planet)**

De basis voor duurzaam omgaan met de duinen is het Biodiversiteitsverdrag van Rio de Janeiro uit 1992. Hierin staat dat natuur bescherming behoeft om haar intrinsieke waarde en dat natuur ook haar gebruiks- en belevingswaarde heeft, als natuurlijke hulpbron en voor rust en ontspanning. Vanuit deze gedachte zetten we de komende jaren in op duurzaam ruimtegebruik van de duinen met behoud van natuur, landschap en erfgoed voor de lange termijn. We passen de functies recreatie, waterwinning en zeekering duurzaam in, en zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Met zonerings- en inrichtings-

beperken we eventuele negatieve effecten en waar nodig herstellen we natuur, landschap en erfgoed. Bij resterende effecten houden we de vinger aan de pols. Met duurzaam samengaan hebben we voor ogen dat het gebruik en het beheer zelf ook duurzaam zijn. We zijn hierin al een heel eind op streek.

### Draagvlak en verbinden (people)

Duurzaam met de duinen omgaan, kan alleen als mens, maatschappij en natuur op een goede manier met elkaar verbonden zijn. Pas wanneer mensen zich diep met de natuur verbonden weten, groeit het maatschappelijk draagvlak voor natuurbehoud en duurzaamheid. Verdieping van die verbondenheid zorgt ervoor dat mensen er ook daadwerkelijk aan gaan bijdragen. Het werkt ook de andere kant op. Mensen die duurzamer willen leven, komen vroeg of laat tot het besef dat natuur, milieu en behoud van natuurlijke hulpbronnen er de basis voor vormen.

## Recreatie kan alleen duurzaam zijn als dit met respect voor natuur gebeurt

### Duurzaam bijdragen (profit)

Duurzaam samengaan betekent ook dat we bijdragen uit de maatschappij stimuleren voor de duurzame instandhouding van de duinen. We doelen hierbij op bijdragen in natura, als onderzoeker in de duinen of als vrijwilliger in het beheer. Het is essentieel om economische waarden van de duinen ook weer te bestemmen voor de duinen. In Nederland loopt PWN voorop, door als een van de weinige producenten van drinkwater ook de financiering van het terreinbeheer te dragen. Ook anderen die ondernemen met natuur kunnen deze weg inslaan.

### Hoe maken we duurzaam omgaan met de duinen concreet?

De twee andere onderdelen van duurzaam samengaan, namelijk 'draagvlak en verbinden' respectievelijk 'duurzaam bijdragen', worden uitgewerkt in de hoofdstukken 10 en 11.

#### 1. Het model 'duurzaam samengaan' uitwerken

Bestuurders en bezoekers reageren positief op onze ideeën over duurzaamheid. Uit de consultatierondes maken we op dat bestuurders 'duurzaam samengaan' graag gezamenlijk verder uitwerken tot een werkbaar model. Ook bezoekers worden graag geïnformeerd over en betrokken bij duurzaamheid, zo blijkt uit enquêtes. PWN gaat hier werk van maken en zal op uitnodiging van gemeenten participeren in bestaande overleggen.

#### 2. Zonering voortzetten, meer oog voor erfgoed

De verschillende waarden en maatschappelijke functies van de duinen zijn al jaren met zorg ruimtelijk op elkaar afgestemd. Zoneren is het fundament voor deze duurzame inpassing van de functies. Zo hebben we waterwinning en zeewering naar drie zones ingericht. Voor recreatie onderscheiden we boszones,



**Trend: minder Tapuiten in het duin**

dorpenzones en recreatiezones met meer voorzieningen en activiteiten. Daarnaast zijn er natuurkernen voor rust en natuur, en overgangszones. Voor erfgoed zijn er zones in de vorm van landgoederen en cultuurlandschappen rond oude dorpen. We zetten de zonering door en gaan binnen de zones aan de slag met het duurzaam behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

### 3. Duurzame waterwinning en natuurbeheer

Om de waterwinning duurzaam te maken, moeten we deze functie duurzaam in de duinen inpassen en duurzaam uitvoeren. PWN heeft veel aandacht voor een duurzame bedrijfsvoering. We stimuleren waterbesparing, werken energiezuinig, zijn rond 2015 CO<sup>2</sup>-neutraal, beperken reststoffen en kopen duurzaam in. PWN is een onderdeel van de waterketen en werkt met rijk, provincie, gemeenten en hoogheemraadschappen samen aan een doelmatiger en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen.

Voor duurzaam natuurbeheer hanteren we de Barometer Duurzaam Terreinbeheer en hebben we niveau Goud. De synergie tussen schone natuur, schone drinkwaterbronnen en schoon drinkwater blijft voor de duinen staan als een huis. Het is van belang dat PWN voor haar andere bronnen meer samenwerking op dit terrein zoekt.

Bij PWN is het duurzaamheidsbeleid ingebed in het maatschappelijk verantwoord ondernemen. De richtlijn NEN ISO 26000 vormt nu binnen PWN de kapstok voor alle mvo-activiteiten. In de toekomst zal PWN mvo verder integreren in de organisatie. Ook bij klanten en overige stakeholders zal PWN dan bekend zijn als maatschappelijk verantwoord, toegankelijk, vernieuwend en duurzaam drinkwaterbedrijf.

### 4. Duurzame recreatie

De natuur mag geen last hebben van de recreatie, ook niet op lange termijn. We hebben het dan over verduurzamen van recreatie, verblijf en vervoer. Dus moet de recreatie passen bij het gebied: rustige, natuurgerichte recreatie die gezoneerd is in de duinen. Bij duurzaam verblijf denken we aan duurzaam gebouwde overnachtingsmogelijkheden en ondernemers met een duurzame bedrijfsvoering en omgang met de duinen. Op het gebied van vervoer stimuleren we dat bezoekers vaker op de fiets komen en de auto thuis laten.

Tijdens de consultatieronde kregen we vaker de vraag hoeveel bezoekers bij duurzame recreatie



**Moeraswespennorchis keert terug in vochtige duinvalleien**

in de duinen kunnen recreëren. Wij denken dat er ten opzichte van de huidige 6 miljoen wel een lichte groei mogelijk is in rustige, natuurgerichte recreatie. Het is vooral de vraag wat de draagkracht van de natuur is per recreatiezone en of het nodig is de recreatiedruk in een zone aan te passen aan de te realiseren natuurdoelen. We gaan dit nader bestuderen aan de hand van scenario-onderzoek.

### 5. Duurzame zeevering

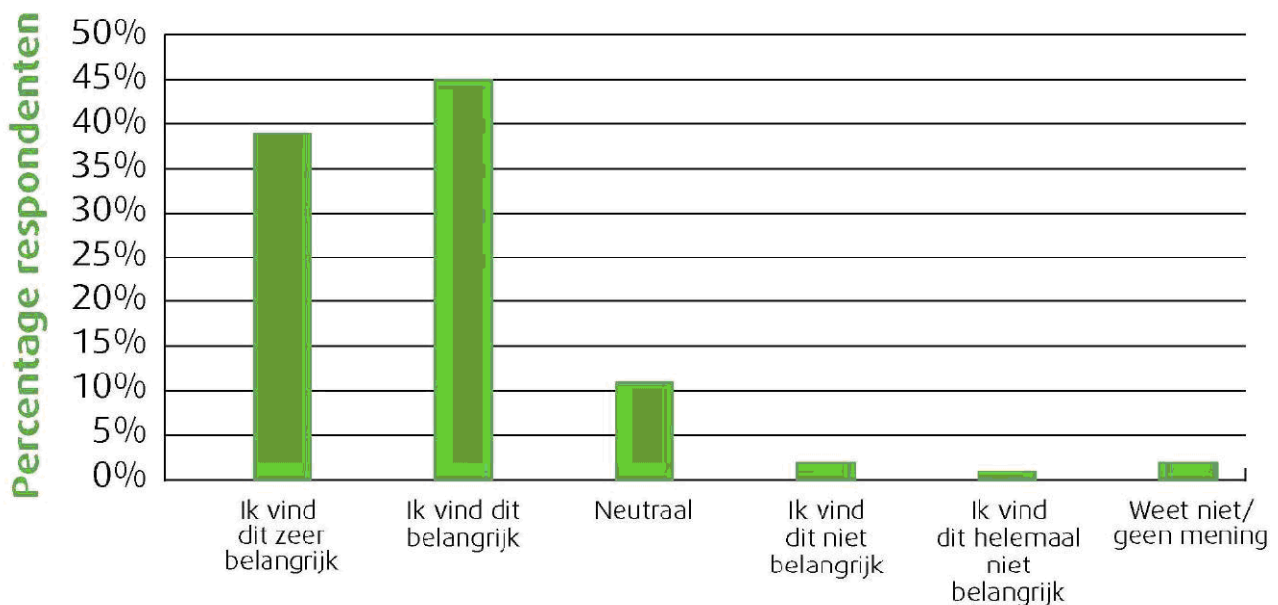
Een duurzame zeevering verzekert de kustveiligheid bij de verwachte klimaatverandering, is duurzaam in de duinen ingepast en wordt duurzaam gerealiseerd. De zeevering is toekomstbestendig gemaakt door meer landinwaarts een duinenrij aan te wijzen van voldoende hoogte en zandvolume. Op een aantal plaatsen moet deze duinenrij nog worden opgehoogd en op elkaar worden aangesloten. Met goede spelregels voor natuur en kustveiligheid is dynamisch beheer van de zeevering mogelijk.

### 6. Ons erfgoed samen uitwerken

De aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden van de duinen zijn enorm. PWN gaat daar uiterst zorgvuldig mee om. We zijn niet direct verantwoordelijk voor al het erfgoed in het duingebied maar voelen ons wel verantwoordelijk voor een duurzame omgang ermee. Daarom nemen we het initiatief om het erfgoed in de duinen te inventariseren en te waarderen. Dat vormt een vertrekpunt voor beleid rond duurzaam behoud en inpassing van ook deze waarden van de duinen. We doen dit in samenwerking met omringende gemeenten, historische verenigingen en andere belangengroepen.

### Figuur 4. Bezoekers over duurzaam beheer

Ruim 80% van de bezoekers vindt het belangrijk tot zeer belangrijk dat PWN aan duurzaam beheer doet (Tijmsma, 2012).





# 7 Werken aan ecologische veerkracht

**De afgelopen  
beheerperiode hebben  
we veel maatregelen  
uitgevoerd om de  
natuurkwaliteit te  
verhogen en het  
duin te herstellen  
van de invloeden  
van buitenaf. We  
zien dat de natuur  
in de duinen, door  
verschillende  
oorzaken, nog steeds  
onder grote druk  
staat en verwachten  
dat deze druk de  
komende jaren alleen  
maar groter wordt.  
Daarom werken  
we aan ecologisch  
veerkrachtige duinen,  
die - met behoud van  
biodiversiteit - goed in  
staat zijn ingrijpende  
verstoringen op  
te vangen.**

Een veerkrachtig duin is een dynamisch duinlandschap met kleine en grootschalige verstoringen. Een duin zoals een duin zou moeten zijn, met veel variatie in milieus en leeftijd, en daardoor ook soortenrijk. Een veerkrachtig duin moet ook groot zijn. Groot leidt immers tot grotere soortenpopulaties en een kleinere kans op uitsterven, grotere verspreiding en gemakkelijker herkolonisatie bij verstoringen van het duinecosysteem.

**PWN vergroot de ecologische veerkracht van het duinecosysteem. We versterken de potenties van het duin en kiezen voor natuurlijk beheer.**

Duinen kennen van nature een grote veerkracht. Ze zijn bestand tegen de normale dynamiek, zoals natte en droge jaren, stormen en stuivend zand. Om ervoor te zorgen dat ze ook onnatuurlijke of extremere invloeden aankunnen, is meer nodig. Ons ideaal is een robuust duinsysteem, met behoud van biodiversiteit en een grote dynamiek.

Dynamiek in de duinen maakt ze weerbaar en veerkrachtig. Behalve dat, moet ook het 'ecologisch geheugen' van de duinen overeind blijven. Met een grote soortenrijkdom herstellen de duinen beter van een verstoring en blijven oude ecosysteemfuncties intact. Voor dit alles is een fijnmazige variatie noodzakelijk; in milieu, structuur en leeftijd. Dus behouden we terreindelen met een belangwekkende soortensamenstelling en pleiten we voor goede verbindingen tussen de gebieden, waarlangs soorten kunnen migreren.

Om de ecologische veerkracht van het duinsysteem te vergroten, geven we natuurlijke processen ook zoveel mogelijk de ruimte. Waar deze natuurlijke processen zijn verdwenen, herstellen we die zoveel mogelijk. Rond oude dorpen



en in gebieden met cultuurhistorisch waardevolle landschappen kiezen we juist voor behoud van waardevolle gebruikspatronen.

### Hoe maken we dit concreet?

#### 1. Uitwerken concept ecologische veerkracht

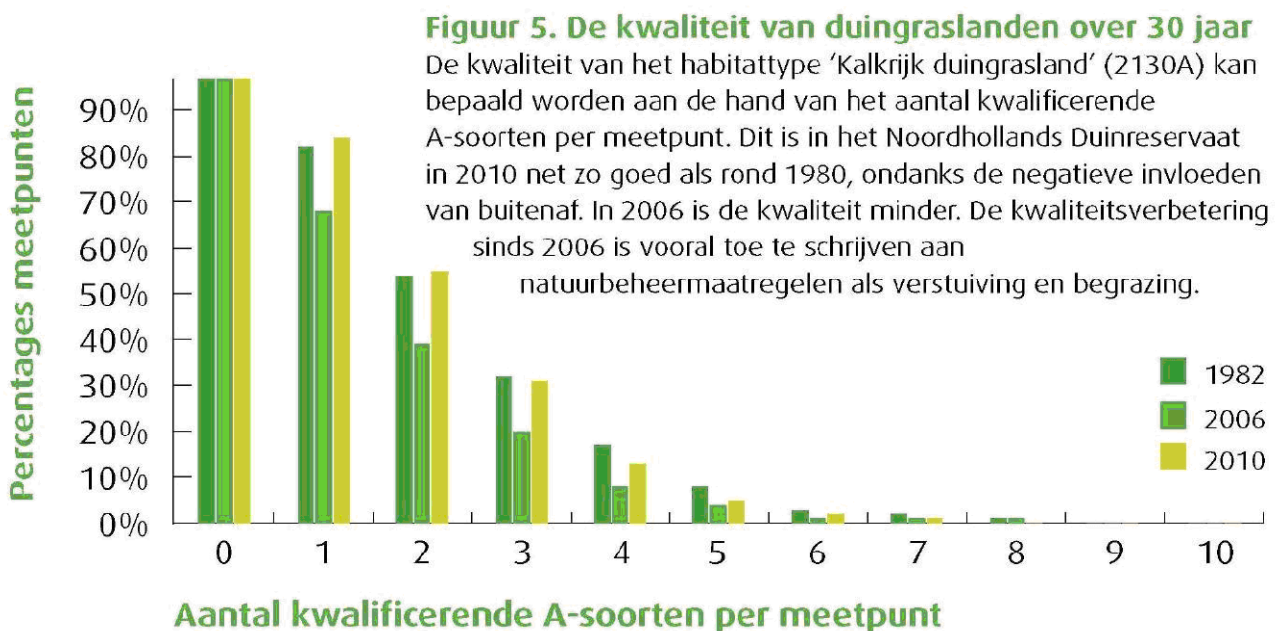
Het concept ecologische veerkracht is een vrij nieuwe manier van naar de duinen kijken. Met ons beheer gericht op verstuiwen, begrazen en vernatten zijn we al jaren op weg om de duinen veerkrachtiger te maken. Het verschil is dat we nu bewust naar ecologische veerkracht toewerken, waarbij we naast duinen dynamiseren ook het ecologisch geheugen gaan beheren. We richten ons hierbij op het landschap als geheel, het behoud van biodiversiteit en de relatie met de omgeving. De komende jaren werken we dit uit als afwegingskader voor onze beslissingen.

Ecologische veerkracht is niet voldoende als bij klimaatverandering temperatuur, wind en neerslag blijvend veranderen. Wij hebben veerkracht voor ogen met behoud van biodiversiteit. Bij blijvende veranderingen zal een dynamisch duin wel een groot aanpassingsvermogen hebben, maar de biodiversiteit verandert; soorten komen en gaan. Daarom maken we voor de te verwachten klimaatverandering een apart adaptatieplan, dat we integreren in het duinbeheer.

#### 2. Dynamiseren waar mogelijk en herstel waar nodig

In een groot deel van de duinen krijgen natuurlijke processen de ruimte en zetten we ons dynamisch duinbeheer voort. We herstellen landschapsvormende processen, zoals verstuiving, vernatting, begrazing, natuurlijke successie en populatieontwikkeling. Met de zeereep als motor van duinvorming en een bron van zand is het belangrijk dat op voldoende plekken de gewenste verstuiving op gang komt. We onderzoeken of er nog terreindelen zijn met onvoldoende dynamiek. In het landschap achter de zeereep maken we oude stuifkuilen open en leggen we nieuwe aan. In de geactiveerde verstuivingen verwijderen we restanten van vroegere vastleggingen om de verstuiving te bevorderen. Dit nabeheer is de eerste paar jaar noodzakelijk.

Lokaal gaan we door met vernatting van de duinen door hoog opgaande begroeiing te verwijderen. Nadat we vochtige duinvalleien hebben hersteld, moeten we deze eens in de twee tot vijf jaar onthouten. Houtige gewassen en invasieve exoten worden namelijk onvoldoende gegeten door grote grazers.



Begrazing heeft het duin opener gemaakt. We zetten dit daarom voort en onderzoeken hoeveel grote grazers ergens kunnen grazen voor de juiste ontwikkeling van een begrazingseenheid. Nieuw is dat we hierbij ook kijken naar effecten van begrazing op insecten en andere kleine fauna. Ideaal zou het zijn als konijnenpopulaties in alle delen van het duin zich herstellen.

Op plekken waar verstuiwing en begrazing onvoldoende bijdragen, kan aanvullend beheer nodig zijn. Onthouten, drukbegrazing door schapen of geiten, plaggen en het verwijderen van invasieve exoten zijn activiteiten die daarbij horen. Zo verwijderen we exoten als de Amerikaanse vogelkers, Cotoneaster en Watercrassula. In het open duin verwijderen we ook de Corsicaanse en Oostenrijkse den. In het kader van Natura 2000 onderzoeken we waar we naaldbossen kunnen verwijderen om duingraslanden te herstellen en meer winddynamiek te krijgen. Meer dynamiek in de boszones bereiken we door overgangen met het open duin natuurlijker te maken (natuurlijke zomen) en door stukken open duin weer met elkaar te verbinden.

het Nationaal Park door de rechter vernietigd. Dit betekent dat er sinds die tijd geen 'damhertenbeheer' meer plaatsvindt. In samenwerking met Waternet en Natuurmonumenten bereiden we nu een nieuwe ontheffingsaanvraag voor.

### 3. Realisatie Natura 2000 en PAS

Een groot deel van het dynamisch duinbeheer van het vorige punt realiseren we onder de vlag van Natura 2000 en de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof). Ons beheergebied is aangewezen als Natura 2000-gebied en zeker driekwart van het areaal bestaat uit beschermde leefgebieden (habitattypen), zoals witte duinen, grijze duinen, duinheide, vochtige valleien en duinbos. Voor deze habitattypen zijn instandhoudingsdoelen bepaald. Deze moeten in maximaal drie perioden van beheerplannen van zes jaar gehaald worden. Voor het eerste beheerplan richten de maatregelen zich op behoud van de oppervlakte en kwaliteit van de habitattypen. De uitbreidings- en kwaliteitsdoelstellingen worden gerealiseerd in de beheerplannen daarna. Het Rijk stelt geld ter beschikking om de effecten van

## Ideaal zou het zijn als konijnenpopulaties in alle delen van het duin zich herstellen

Begrazing vergroot de dynamiek nog meer, net als het laten afsterven van ooit aangeplant naaldbos. Naaldbossen die cultureel erfgoed zijn of een hoogwaardige landschapsbeleving bieden, willen we juist in stand houden door gericht beheer. Bijvoorbeeld enkele zogenaamde Thijssbosjes in de Kennemerduinen. Dit zijn naaldbossen op de toppen van de duinen.

Faunapopulaties moeten zich op een natuurlijke manier kunnen ontwikkelen. Met natuurkernen en broedvogel terreinen vergroten we de rust die sommige vogelsoorten nodig hebben. Ook komen er nieuwe ecologische verbindingen door de drie ecodeucten in Zuid-Kennemerland, waarvan er al een is gerealiseerd. Deze verbindingen zorgen voor een aaneengesloten natuurgebied van 7.000 ha, dat zowel de Amsterdamse Waterleidingduinen als het Nationaal Park Zuid-Kennemerland omvat. We onderzoeken of er nog meer 'ontsnipperingsmaatregelen' nodig zijn. Het aantal damherten in de Kennemerduinen willen we door beheerjacht beperken, om schade te voorkomen. In 2010 is de ontheffing om in te grijpen in de damhertenstand in

stikstof op de natuur aan te pakken (PAS-gelden). Het gaat in de eerste periode om meerdere maatregelen: stuifkuilen aanleggen, struweel verwijderen, exotenbeheer, zoombeheer, begrazing en plaggen. Deze acties nemen we ook in de beheerplannen op.

### 4. Waardevolle patronen en soorten behouden

Waar nodig conserveren we waardevolle patronen in het duin. Zo houden we biodiversiteit en cultuurhistorische waarden in stand. Op deze plekken is de samenhang van de vegetatie met het vroegere gebruik heel waardevol geworden, simpelweg door de tijd die dit proces heeft gekost. Een voorbeeld is het hakhoutbeheer in het Krengbos dat al 400 jaar aan de gang is. Andere goede voorbeelden zijn het ontstaan van de Limiet en duinpaardenbloemgraslanden door 250 jaar schapenbegrazing, en de bloemrijke duingraslanden rond oude zeedorpen die we nu in vervangend begrazingsbeheer hebben. Dit beheer zetten we voort.

PWN blijft ook actief in soortenbeheer. Het botanische- en weidevogelbeheer bij Marquette en de nieuwe

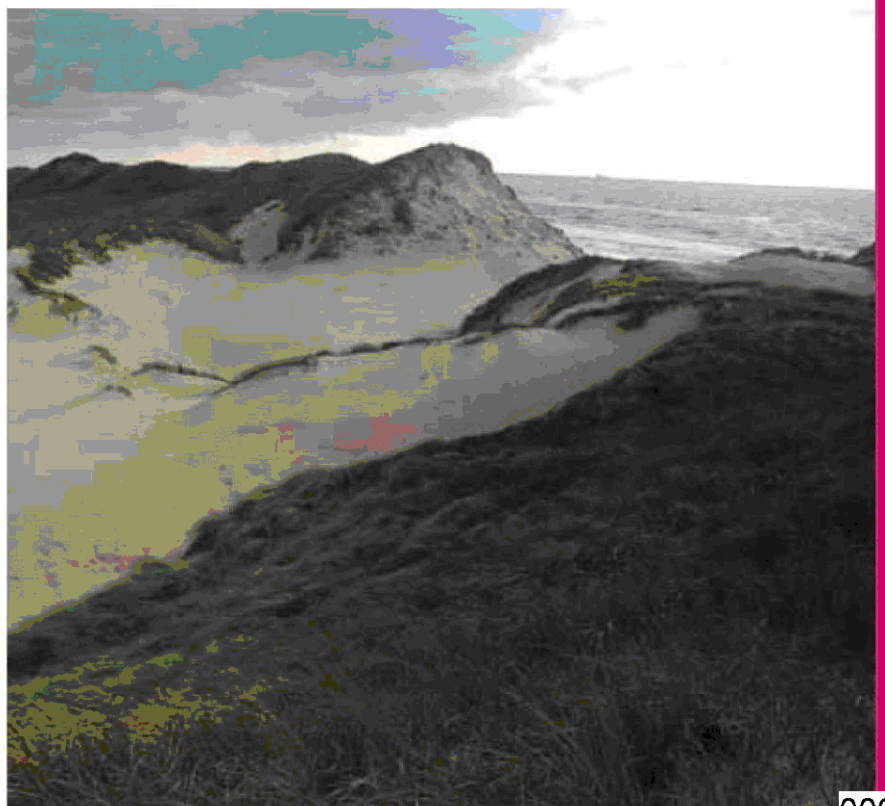
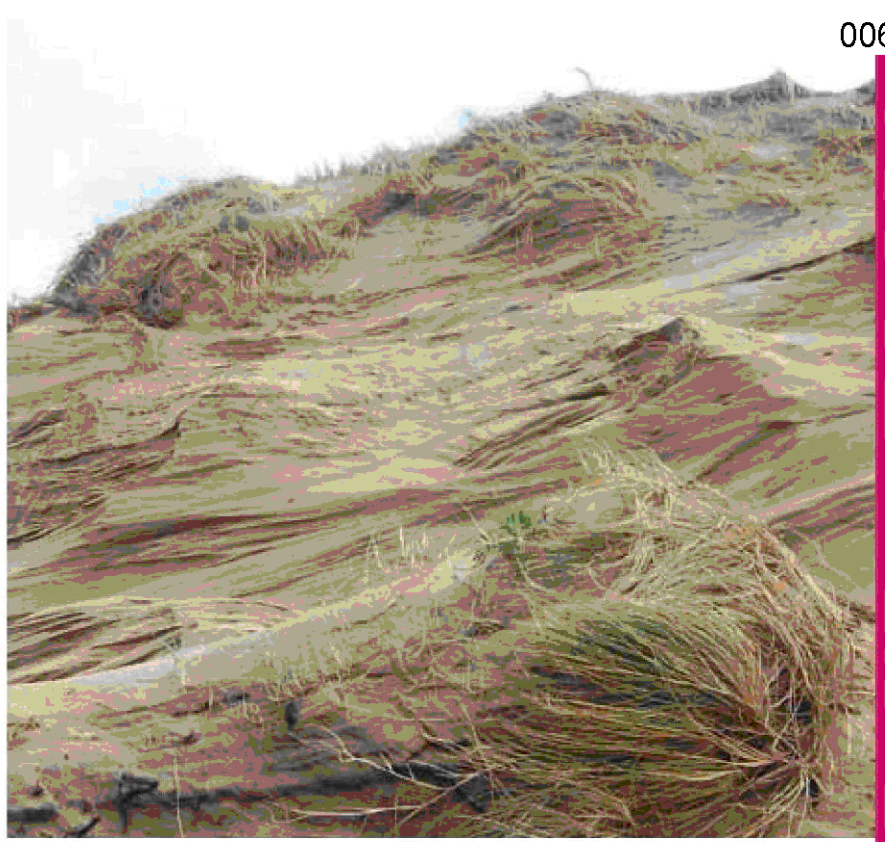
waterberging zijn bijvoorbeeld zeer succesvol. Of het aantal broedterreinen zich kan uitbreiden, is afhankelijk van de uitkomsten van het scenario-onderzoek naar duurzame recreatie (blz.xxx). In de infiltratiegebieden beheert PWN - door cyclisch te maaien - plekken met oud riet voor bijvoorbeeld de Roerdomp, het Baardmannotje en de Rietzanger. Poelen baggeren we uit voor amfibieën en insecten. Ook bouwen we ijsvogelwandjes en maken we steeds meer bunkers geschikt voor overwintering van vleermuizen.

### 5. Landgoederen

PWN heeft landgoed Marquette en het Bergerbos (onderdeel van landgoed 't Oude Hof) in beheer. De herstelplannen voor beide landgoederen zijn al in uitvoering. Het gaat om herstel van belangrijke cultuurhistorische waarden, zoals de lanen, rondelen, de poort of stinzenbegroeiing. Ook behouden we bijzondere natuurwaarden door oude beeklopen op te knappen en door botanisch- en weidevogelbeheer.

### 6. Veiligheidsbeheer

Voor de veiligheid van de winmiddelen houden boswachters dagelijks toezicht in en om de terreinen. Vanwege brandrisico's verwijderen we in overleg met de veiligheidsregio gevaarlijke naaldbomen en vormen we naaldbos bij bebouwing om tot loofbos. Daarnaast schouwt PWN de bomen langs alle paden en wegen op veiligheid voor voetgangers en weggebruikers. De boswachters schouwen ook bij duinafslag door stormen.





# 8 Met gastvrijheid bijdragen aan positieve ervaringen

Een mooie ervaring in de duinen draagt bij aan meer betrokkenheid bij natuur. Gastvrijheid draagt bij aan mooie ervaringen. Daarom willen we dat alle bezoekers van onze duinen zich welkom voelen. Met meer kwaliteit, variatie en vernieuwing in het recreatieaanbod gaan we mensen aangenaam verrassen.

In de afgelopen beheerperiode hebben we de recreatievoorzieningen in de duingebieden verbeterd. Ook luisteren we meer naar de wensen van bezoekers. De resultaten pakken goed uit. Inmiddels noemt 98% van de bezoekers hun bezoek geslaagd. Een stevige basis, waarop we voortbouwen met kwaliteit, variatie en vernieuwing. De komende periode vergroten we onze gastvrijheid in rustige, natuurgerichte recreatie.

**PWN zet meer in op gastvrijheid in rustige, natuurgerichte recreatie. We staan voor duurzaamheid, kwaliteit, variatie en vernieuwing.**

We zien graag dat zoveel mogelijk mensen kunnen genieten van de duinen. Hoe verenigen we dat met de enorme natuurwaarden en belevingskwaliteit van de natuurgebieden? Dat kan door recreatie duurzaam in te passen. Iedereen die komt voor rustige, natuurgerichte recreatie is welkom. We bieden kwaliteit, variatie en vernieuwing voor wandelen, fietsen, hardlopen, paardrijden, voor recreërende gezinnen met kinderen en vrijwilligers. Voor andere recreatie zien we ook mogelijkheden, zolang de natuur en andere recreanten er geen last van hebben.

### **Wat heet gastvrij?**

Binnen deze kaders vergroten we onze gastvrijheid. We hebben onderzocht hoe bezoekers in natuurgebieden gastvrijheid beleven. Zo hebben we met bezoekers en bestuurders hierover van gedachten gewisseld, en vergeleken hoe andere natuurorganisaties hiermee omgaan. Gastvrijheid wordt bepaald door drie factoren: de mens, het aanbod en de communicatie. Bezoekers vinden vooral het aanbod belangrijk. Zijn de voorzieningen goed? Is het gebied goed toegankelijk? Bij de menselijke factor spelen onze boswachters een belangrijke rol. En bij communicatie vinden bezoekers het belangrijk dat ons duingebied

goed te vinden is op internet, dat de informatie goed is en ruimte biedt voor verdieping, en dat je gemakkelijk contact kunt leggen met een gastheer en activiteiten kunt boeken.

Gastvrijheid voegt veel toe aan de recreatiekwaliteit van de duinen, is onze conclusie. Wel plaatsen we de kanttekening dat de natuur geen consumptieproduct is. De natuur is er voor het algemeen belang. Je mag er als bezoeker fijn genieten, maar je bent er eigenlijk ook zelf verantwoordelijk voor. Gastvrijheid in een natuurgebied helpt om een bezoeker dit verband te laten voelen. We laten bezoekers zich welkom voelen in een ongedwongen en persoonlijke sfeer. Zo'n positieve beleving vergroot de liefde voor de natuur. En waar je van houdt, dat wil je bewaren. Zo ontstaat meer betrokkenheid en verantwoordelijk gedrag.

### Hoe maken we dit concreet?

#### 1. Onze gastvrijheid verder ontwikkelen

Bij een bezoek aan de duinen komen veel bezoekers nauwelijks in contact met onze mensen. Maar als het gebeurt, moet het goed zijn. De boswachter speelt hier natuurlijk een belangrijke rol. Een welkomstgevoel ontstaat ook bij goede service als iemand bij ons een activiteit boekt, of een vergunning aanvraagt. We willen dat bezoekers zich echt welkom voelen. Daarom gaan we aan de slag om onze gastvrijheid bewuster te ontwikkelen. Professionele gastvrijheid vullen we de komende jaren in op het gebied van mens, aanbod en communicatie. Ook blijven we onderzoeken hoe bezoekers onze gastvrijheid ervaren.

#### 2. Het huidige recreatieaanbod verder verbeteren

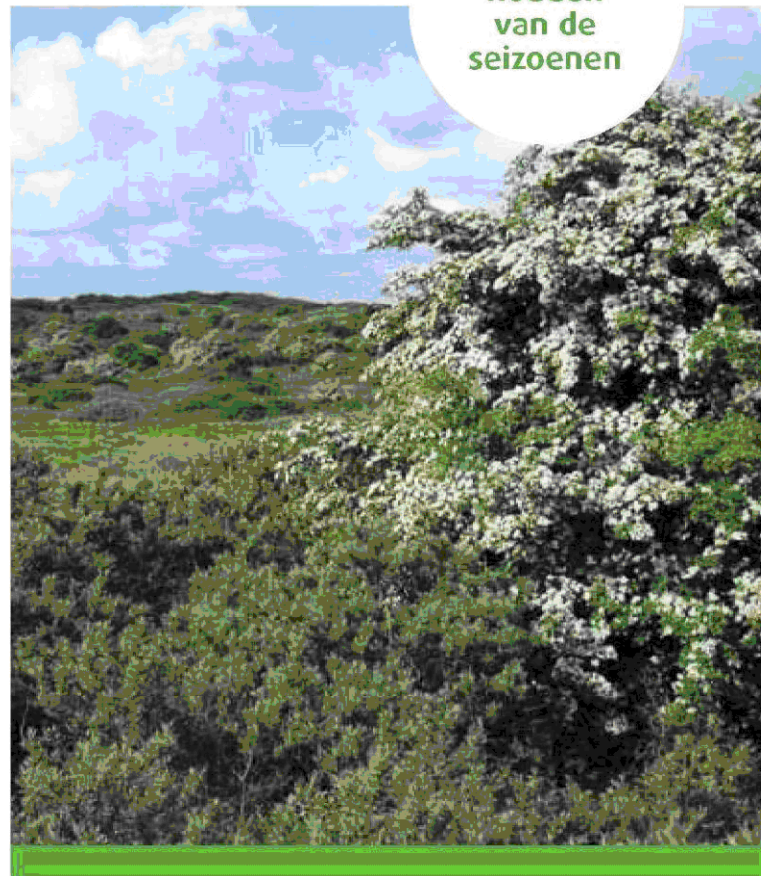
Verreweg de meeste bezoekers (meer dan 90%) komen voor rustige, natuurgerichte recreatie. Uit onderzoek blijkt dat deze bezoekers erg tevreden zijn over het huidige recreatieaanbod. Maar we denken dat dit op sommige punten nog beter kan. Zo komen er meer kleinschalige voorzieningen voor verschillende doelgroepen. Enkele brede paden gaan we versmallen tot kleine paadjes. Ook realiseren we meer speelnatuur en uitkijkpunten en komen er watertappunten bij enkele hoofdingangen. Het voorkomen en verminderen van onderlinge hinder blijft een belangrijk aandachtspunt. Bezoekers spreken ons hier regelmatig op aan. Kritisch blijven we op de overlast door mountainbiken en nieuwe vormen van recreatie. Hier zetten we ons huidige beleid van reguleren voort. PWN werkt aan nieuw beleid voor evenementen, gezien de toenemende vraag.

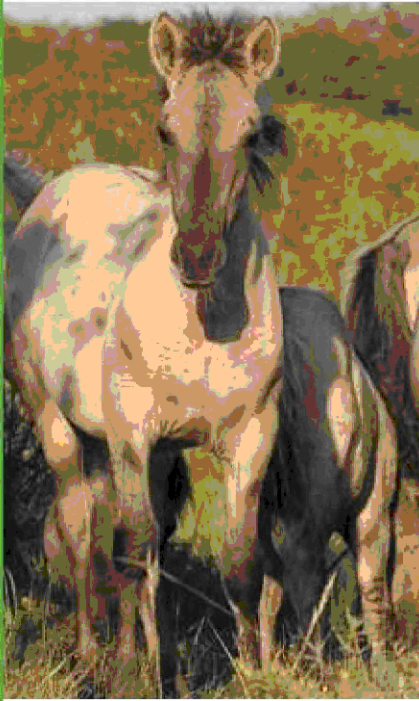
Op het gebied van parkeren en toegang zoeken we naar vernieuwing. Zo is er al een app waarmee je een dagkaartje voor het Noordhollands Duinreservaat kunt kopen. PWN onderzoekt ook andere toegangsmogelijkheden, zoals combinaties met arrangementen.

### 3. Natuur maakt gezond

Bewegen in de natuur draagt bij aan de gezondheid. Het vermindert stress, bevordert de ontwikkeling bij kinderen en stimuleert zingeving. Voor nagenoeg al onze bezoekers heeft duinbezoek een toegevoegde waarde voor hun gezondheid. Als maatschappelijk bedrijf wil PWN meer mensen bewuster maken van de heilzame werking van de natuur. Niet om meer bezoek te trekken, maar vanwege de maatschappelijke relevantie ervan. In onze communicatie wordt gezondheid daarom een van de motieven waarmee we mensen overhalen om vaker het duin te bezoeken. Met derden ontwikkelen we 'gezonde' activiteiten in de buitenlucht. Voor de brede groep van rustige recreatie of bijvoorbeeld voor senioren, jeugd, mindervaliden of mensen die zorg nodig hebben.

Bezoekers  
houden  
van de  
seizoenen





#### 4. Meer aandacht voor beleving

Mensen bezoeken de duinen omdat ze iets bijzonders willen ervaren. Dat kan van alles zijn: de wind door je haren voelen, een prachtige vlinder zien, seizoenswisselingen meemaken, of lekker ontspannen en tot jezelf komen. Soms zoeken bezoekers iets extra's, zoals wildernis of historie. Soms een beleving, bijvoorbeeld tijdens een lichtjesticht, of met een verhalenverteller. PWN gaat meer beleving bieden, zelf of in samenwerking met anderen, zolang dit past bij het karakter van de duinen. Het moet beleving zijn die ertoe doet, die je raakt en die je je nog lang herinnert.

We kiezen voor drie richtingen:

1. De natuurlijkheid van het duin benadrukken door stedelijkheid tegen te gaan.
2. Meer verdieping, door verhalen over natuur en cultuurhistorie of via boswachters die actief zijn in social media. En door op internet meer beleving te bieden, via webcams en filmpjes.
3. Bijzondere activiteiten die nieuwe groepen mensen trekken, zoals een kunstevenement in de duinen.

#### 5. Erfgoed laten beleven

Het rijke verleden van de duinen wekken we weer tot leven via twee lijnen: fotoverhalen en persoonlijke passie. Er is veel kennis over de geschiedenis beschikbaar. Gekoppeld aan foto's uit het gebied kan er een website ontstaan, die in verschillende facetten het verhaal van de duinen vertelt. Een levend geheel, dat langzaam maar zeker groeit.

De 'passie-lijn' gaat uit van het enorme enthousiasme dat onze mensen voelen bij bepaalde thema's in de duinen. Zij krijgen de kans een thema uit te diepen, stuiten zo op anderen die met hetzelfde thema bezig zijn en nemen geïnteresseerden mee op ontdekkingsstochten en excursies. Een mooie manier om ook de geschiedenis



van vertellingen te verzamelen en toegankelijk te maken. We werken hierin graag met derden samen, bijvoorbeeld met historische verenigingen.

### 6. Gastvrij ben je samen

Een kopje koffie is tijdens een bezoek aan de duinen soms net zo belangrijk als een wandeling. Dus bepaalt ook het contact met de uitbater het gevoel van welkom zijn. Zo versterken de gastvrijheid van beheerder en recreatieondernemer elkaar.

Ook hier hebben we voor ogen om gezamenlijk te werken aan verbetering op de gebieden mens, aanbod en communicatie. Samenwerken om het welkomstgevoel te vergroten, om het recreatieaanbod te verbreden, om de communicatie te verbeteren. Maar ook samenwerken aan duurzame recreatie, draagvlak en bijdragen voor het gebied. Ondernemers die zich zo voor de duinen en bezoekers inzetten, verdienen ons predicaat van gastheer. Wij gaan een keurmerk voor gastvrije, duurzame recreatie onderzoeken.

het terrein. De campingplaatsen middenin de natuur bieden rust, ruimte, privacy en persoonlijk gemak. Rust en ruimte zijn pure luxe. De Kennemer Duincampings bieden dat - dag en nacht, zeven dagen in de week. Dit is de lijn waarmee ze zich onderscheiden in de grillige toeristische branche.

### 8. Toerisme faciliteren

Met de groei van het toerisme in de metropoolregio Amsterdam en de kust, zal ook het natuurbezoek groeien. Op dit moment bieden we verblijfsrecreatie voor toeristen: onze eigen natuurcampings en arrangementen met enkele hotels. Toeristen komen voor de kustgemeenten, voor Amsterdam maar steeds vaker ook als dagrecreant voor de natuur in onze duinen. PWN verwacht hier een groei en wil toeristen goed faciliteren. Allereerst stemmen we onze website beter af op het toerisme. Uit CBS-cijfers blijkt namelijk dat ruim 80% van de toeristen zich via internet oriënteert op hun vakantiebestemming. De volgende stap is meer samenwerken met ondernemers in de verblijfsrecreatie.

## Voor nagenoeg al onze bezoekers heeft duinbezoek een toegevoegde waarde voor hun gezondheid

### 7. Kennemer Duincampings

Elk van de drie Kennemer Duincampings kent een eigen profiel en trekt een eigen publiek. Met de nieuwe visie 2020 wordt dit doorgezet en verder geperfectioneerd. In de visie wordt de toekomst gekleurd door verstedelijking, technologische ontwikkelingen en leefbaarheid. Kamperen biedt dan de juiste tegenhanger aan het dagelijks bestaan. Kernwoorden zijn daarbij kostenefficiënt, het sociale karakter en een grote natuur- en vrijheidsbeleving. Met uitmuntende gastvrijheid krijgen gasten verrassende contacten, en met originele accommodaties verrassende logeerplekken. Gerealiseerd vanuit de overtuiging om zuinig te zijn op de wereld en met respect voor de natuurlijke waarden in

### 9. Opvang regionale groei

Ook bij regiobewoners, onze grootste bezoekersgroep, zal de recreatiebehoefte de komende jaren groeien. Op basis van ervaring en onderzoek verwachten we een stijging van enkele procenten. Met de huidige faciliteiten vangen we dit goed op. Daarbij zien we de duinen vooral als onderdeel van een groter palet aan buitenrecreatiemogelijkheden in de regio: strand, polders, dorpsranden, vaarten en velden. In de duinen doe je het een, en op een andere plek het andere. Niet alles hoeft overal. In de duinen kun je wandelen en fietsen, in de recreatiegebieden skeeleren en barbecueën. We gaan dit met andere recreatieaanbieders verder uitwerken en realiseren.

## 9

# Mensen met de natuur verbinden

**Dankzij hun liefde voor de natuur zetten veel mensen zich nu al in voor beheer en natuurbehoud. Wij denken dat deze kracht nog breder kan worden ontwikkeld. Want hoe meer mensen hun band met de natuur verdiepen, hoe meer draagvlak er is voor natuurbehoud. Via communicatie en participatie zorgen we voor meer betrokkenheid.**

We hebben al veel bereikt met onze inspanning om meer mensen bij de duinen en de natuur te betrekken. Al meer dan 400 vrijwilligers ondersteunen ons werk. We hebben onze bezoekerscentra aan de tijdgeest aangepast, organiseren regelmatig bezoekersavonden hebben meerdere beheercommissies en organiseren tal van excursies. Veel mensen blijven betrokken bij natuur en landschap en zetten zich er actief voor in. Tegelijkertijd wordt de bevolking steeds individualistischer en zien we minder inzet voor het algemeen belang, vervreemding van de natuur en een afnemend draagvlak voor een natuurtechnisch beleid van overheid en natuurbeheerders.

**PWN voedt de betrokkenheid, zodat het enthousiasme en de verantwoordelijkheid voor de natuur toenemen. Dit doen we via betere communicatie en meer participatie.**

Meer mensen bij de natuur betrekken is goed voor continuïteit van ons beheer. Door positieve ervaringen, wanneer bezoekers genieten, worden ze zich bewust van het bijzondere van de natuur. Zo ontstaat er ruimte voor verdieping en zijn mensen meer bereid om zich in te zetten voor natuurbehoud. En hoe meer mensen van de natuur gaan houden, hoe groter de basis wordt voor duurzaamheid van binnenuit. Dat is een ideale voedingsbodem voor het duurzame beheer dat wij voorstaan: al het waardevolle behouden voor de generaties na ons.

We zorgen dat zoveel mogelijk mensen zich bij de natuur betrokken voelen en hun band met de natuur verder verdiepen. Communicatie en participatie ondersteunen dit. Communicatie geeft bekendheid aan de duinen met alle kwaliteiten en recreatiemogelijkheden die daarbij horen. Communicatie draagt ook bij aan een prettige beleving in en om het gebied. Participatie, bijvoorbeeld meedoen aan een activiteit, kan zelfs een topervaring brengen. Leidt een



belevens tot betrokkenheid of enthousiasme, dan moeten er ook mogelijkheden zijn tot verdieping, contact, dialoog of bijdragen.

Nieuw ten opzichte van voorgaande jaren is dat in activiteiten en educatie het beleven centraal staat. Daarom komen er meer mogelijkheden om mee te helpen in het beheer. Ook de communicatie zal meer beleving uiten en minder technisch natuurbeheer doorademen. Als grootste doelgroep voor communicatie zien we nog steeds mensen die voor rustige, natuurgerichte vormen van recreatie komen.

## Hoe maken we dit concreet?

### 1. Meer mogelijkheden voor participatie

Namens de Provincie Noord-Holland zorgen we voor natuurbehoud en passende recreatie in onze gebieden. Als maatschappelijke organisatie vullen we deze verantwoordelijkheid samen met anderen in. Daarom communiceren we over onze taken en luisteren we naar wat er leeft in de maatschappij. Zo hebben we de afgelopen jaren via uiteenlopende kanalen de dialoog met de omgeving onderhouden. We blijven bezoekers betrekken bij onze thema's en zoeken naar manieren om mensen die nog niet zo bij de duinen betrokken zijn te verleiden om mee te doen aan de dialoog. Ook staan we open voor samenwerkingsvormen met een hoge graad van participatie, zoals coproducties, beheercommissies – adviserend of meebeslissend in beheer.

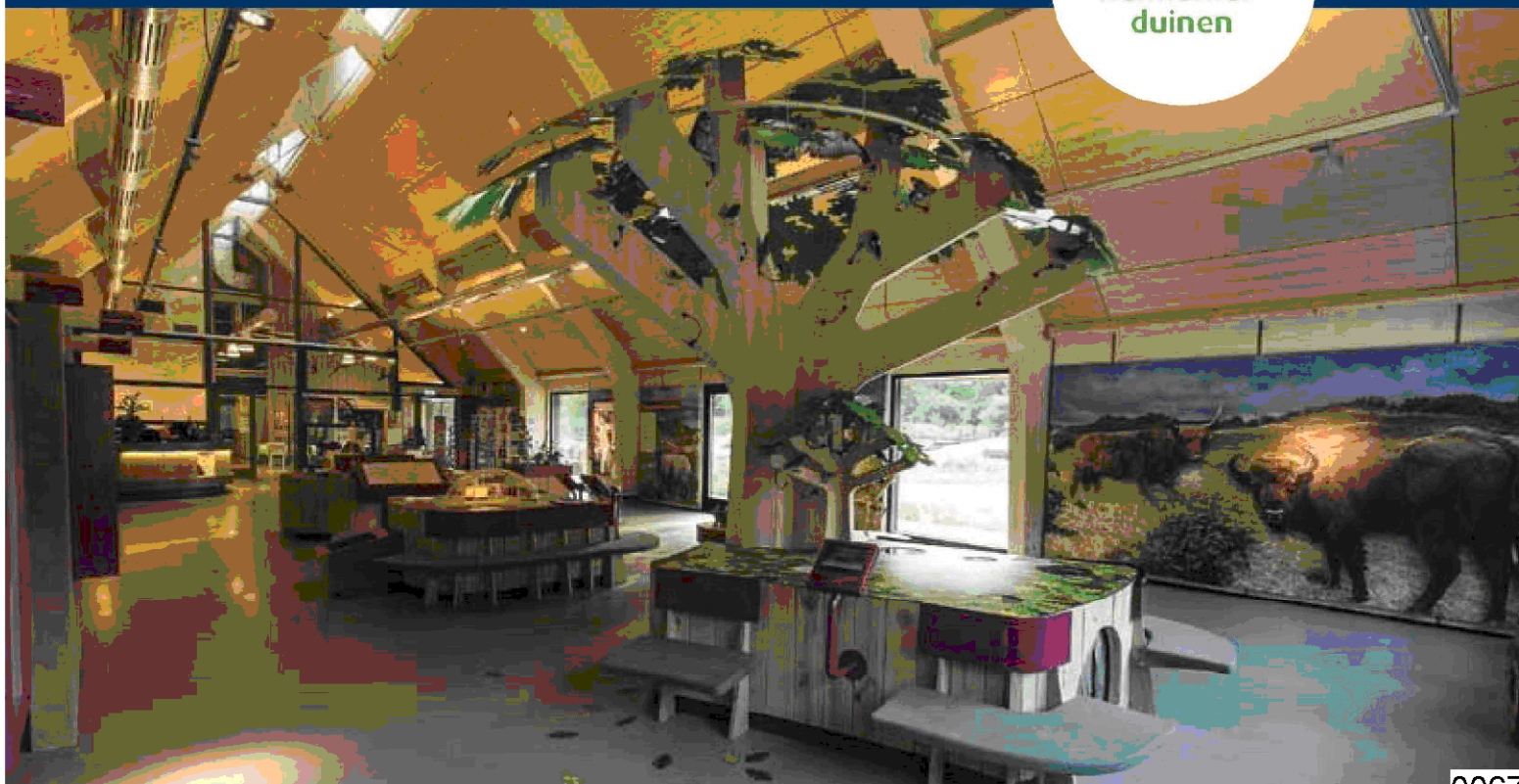
Gelukkig zijn steeds meer burgers bereid zich actief in te zetten, mede als reactie op een terugtrekkende overheid. PWN ondersteunt burgerinitiatief zolang dat bij de doelstellingen past, zoals bijvoorbeeld natuurclubs voor de jeugd.

### 2. Actief vrijwilligersbeleid

We verwachten dat steeds meer mensen vrijwilligerswerk willen doen. Dat juichen we toe, maar op dit moment hebben we hier niet voldoende capaciteit en faciliteiten voor. Er is zelfs een wachtlijst voor vrijwilligerswerk in het beheer en we komen coördinatiemacht tekort voor onderzoeksvrijwilligers. Daarom gaan we de groep vrijwilligers anders organiseren en geven we meer participatieruimte voor initiatieven, bijvoorbeeld een adoptiebos. Ook vrijwilligers met andere talenten zijn welkom.

Bedrijven die maatschappelijk verantwoord willen ondernemen, zoeken ons steeds vaker op. Ook in de gezondheidssector kan vrijwilligerswerk van betekenis kan zijn. Samen met andere terreinbeheerders in Noord-Holland ondersteunen we vrijwilligers met een materieeldepot en groene opleidingen.

## Bezoekers- centrum De Kennemer- duinen





### 3. Communicatie bijstellen

In deze beheernota maken we keuzes die over nogal inhoudelijke zaken gaan. Met onze nieuwe keuzes komen er bovendien nieuwe doelgroepen bij, zoals ondernemers, vrijwilligers, mensen in de gezondheidszorg en toeristen. Dit gaan we op orde brengen. Gastvrijheid komt voorop en we vertellen waar nodig ons verhaal in gewone mensentaal. We onderzoeken nieuwe middelen en kanalen, en trainen onze medewerkers. Onze grootste doelgroep blijft de rustige, natuurgerichte recreant. Bij hen willen graag het draagvlak en bijdragen voor natuurbehoud en duurzaamheid vergroten en verdiepen.

### 4. Communicatie met en bij derden

Gastvrijheid is niet alleen afhankelijk van onze eigen communicatie. Het is ook belangrijk dat derden over onze gebieden het juiste verhaal vertellen. Om dat te borgen, nemen wij het initiatief naar bijvoorbeeld VVV's, gemeenten, horecaondernemers en campings.

### 5. Bijzondere communicatiemiddelen

Als natuurbeheerder beschikt PWN over heel bijzondere middelen voor communicatie: het natuurgebied, de boswachter en het bezoekerscentrum. We zorgen dat de

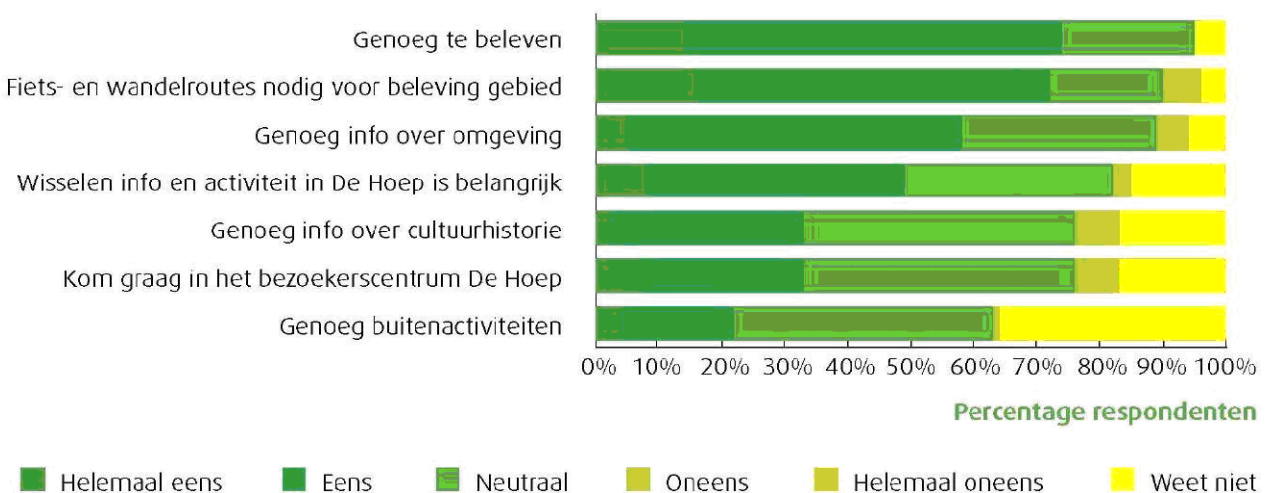
informatie bij de ingangen - over het gebied, de mogelijkheden en toegangsvoorwaarden - altijd actueel is en gastvrij overkomt. Onze boswachters spelen als gastheer/vrouw in op de verwachtingen van bezoekers. En onze twee bezoekerscentra, De Kennemerduinen en De Hoep, zijn ontvangst- en kenniscentrum voor de duingebieden. Ze brengen (interactieve) tentoonstellingen en een uitgebreid activiteiten- en excursieprogramma, ook speciaal voor kinderen.

### 6. Jeugdeducatie

Ook uit de consultatieronde blijkt dat onze omgeving vindt dat PWN een taak heeft om kinderen meer te verbinden met de natuur. PWN kan helpen de ontwikkeling van vervreemding te keren. Beleving is daarbij belangrijker dan kennis. Beleving maakt nieuwsgierig, en dan komt kennis vanzelf. In onze visie is ervaring de motor van educatie. Daarom komt PWN vanaf 2015 met nieuwe educatieprogramma's voor scholen, over ons bedrijf, over natuur en water, met het accent op beleving. PWN doet dit in samenwerking met IVN. Met het 'Serious Multy Reality Adventure'-programma over historie, natuur en water gaan we samen met Stichting Tijdgeest ook door.

## Figuur 6. Bezoekers over de informatievoorziening

Bezoekers vinden dat er genoeg te beleven is in het Noordhollands Duinreservaat. Vooral fiets- en wandelroutes zijn nodig. Een op de drie bezoekers weet niet of er genoeg buitenactiviteiten zijn (N=294; Bezoekersonderzoek, 2013).





# 10 Verbreden van de verbinding met de regio

**De verbinding met de regio is een belangrijke randvoorwaarde bij het duurzame beheer dat PWN voorstaat. Daarom betreft PWN de omgeving steeds bij plannen en ontwikkelingen. Door goed samen te werken vergroten we draagvlak én versterken we de regio. Zo groeit de waarde voor de economie en krijgt natuurbeheer een fundament dat tegen een stootje kan.**

De regio is betrokken bij de duinen en wij zijn betrokken bij de regio. Vanuit deze wisselwerking zetten we ons in voor brede samenwerking en dialoog.

**PWN wil op zoveel mogelijk dimensies met de regio samenwerken. Zo versterken we de regio, vergroten we draagvlak, en wordt ons beheer robuust en duurzaam.**

We versterken de verbinding en stellen ons open en toegankelijk op. Zo kan de omgeving bijdragen en dragen we zelf ook bij aan de uitdagingen van de omgeving. Vooral voor de kuststrook, de binnenduintrand en op regionaal niveau zien we mogelijkheden voor synergie.

## Hoe maken we dit concreet?

### 1. Het waardevolle van de duinen overbrengen

De duinen geven de regio veel moois en goeds. De natuur en het landschap hebben een bijzondere kwaliteit, worden gebruikt voor recreatie, bevorderen de gezondheid, vergroten het woongenot, dragen bij aan hogere huizenprijzen en zijn goed voor de sociale cohesie. Samen met de hele groenstructuur rondom Amsterdam vormen onze duinen een onmisbare pijler in de economische ontwikkeling van de regio. We investeren veel in de kwaliteit van de duinen en hebben daarmee de afgelopen jaren bijna ongemerkt bijgedragen aan waardegroei.

Graag zien we dat regionale spelers ons gezichtspunt delen en ook zelf bijdragen aan de kwaliteit van de duinen. Daarom is het zaak dat we de maatschappelijke betekenis van de duinen tastbaar maken voor omwonenden, gebruikers, bestuurders en regionale ondernemers. Meer waardering voor het duingebied maakt dat ook de wil om dit te koesteren toeneemt, net als de bereidheid om hieraan bij te dragen. Onze communicatie en samenwerking zijn hier op gericht.

## 2. De samenwerking met de regio versterken

In samenwerking met de regio hebben we al veel bereikt. Die samenwerking gaan we de komende jaren intensiveren. Tijdens de consultatierondes is duidelijk naar voren gekomen dat samenwerking ook gewenst is op de nieuwe thema's van deze beheernota zoals duurzaamheid, recreatieaanbod en gastvrijheid. We gaan door met de reguliere overleggen met gemeenten, aangrenzende beheerders, hoogheemraadschappen en natuur- en recreatiegroepen. En waar het kan, verrijken we het overleg met nieuwe thema's.

Thema's waar PWN zich al voor inzet zijn:

- Regionale recreatiezoning.
- Verbindingen tussen duin en polder: ecologisch, recreatief, cultuurhistorisch, water technisch.
- Uitbreiding van de natuur in de binnenduintrand.
- Ontsnippering van duinen en duinzoom en in standhouden van verbindingen tussen duinen.
- Strandzoning afstemmen op de duinzoning.
- Verantwoord gebruik van uitstromend duinwater en

regionale waterberging.

- Samenwerken met regionale natuur- en recreatiegroepen.
- Kwaliteitsverbetering met aangrenzende natuur- en zeereepbeheerders: verstuingen, begrazing, waterberging, zeereepbeheer, etc.
- Meer samenwerking in communicatie.
- Meedenken over ruimtelijke plannen van overheden.
- Samenwerken voor behoud van erfgoed en het cultuurhistorische verhaal van duin en regio.

Nieuwe thema's voor de regio zijn:

- Samenwerken in recreatieaanbod en gastvrijheid.
- Samenwerken in duurzame recreatie en toerisme.
- Duurzaam behoud van de ruimtelijke kwaliteit van strand, duin en binnenduintrand.
- Samenwerken in schone natuur, schone drinkwaterbronnen en schoon drinkwater.
- Enthousiasmeren van regiobewoners voor natuur, beheer en duurzaamheid.

# Onze duinen vormen een onmisbare pijler in de economische ontwikkeling van de regio

Wandelen  
van duin naar  
polder



- Stimuleren van de gezondheid voor specifieke groepen.
- Samenwerken met de gezondheidszorg.
- Samenwerken met recreatieondernemers in en om het duin.
- Stimuleren van burgerinitiatief en participatie voor duurzaam duingebbruik en beheer.

Kort gezegd stimuleert PWN in alle dimensies de verbinding met de regio: duurzaamheid, natuur, recreatie, gezondheid, bestuur, maatschappij en participatie.

### 3. Nationaal Park Zuid-Kennemerland

PWN is sinds 1997 partner in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Het Nationaal Park, dat in 2015 20 jaar bestaat, is een samenwerkingsverband tussen natuurbeheerders (Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer en PWN), gemeenten (Zandvoort, Bloemendaal, Haarlem en Velsen), Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en IVN. Het NPZK heeft in gezamenlijkheid al twee Beheer- en Inrichtingsplannen opgesteld en uitgevoerd. Het derde, voor de periode 2014-2024, is in de maak en heeft een

eigen besluitvormingstraject. Wat PWN betreft is de inhoud volledig in lijn met het PWN-beleid. Ondertussen heeft het Rijk zijn Nationale Parken-beleid opgeheven en kan iedere provincie dit beleid zelf voortzetten. De Provincie Noord-Holland ondersteunt het Nationaal Park, net als PWN. We gaan hier graag mee door.

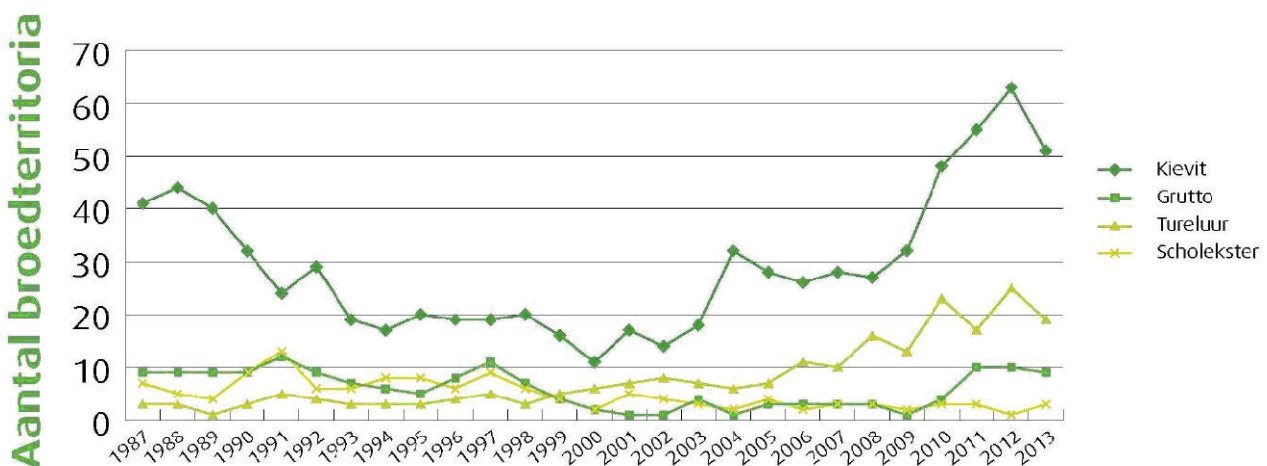
### 4. Voorzetten bovenregionale samenwerking

PWN werkt al jaren in een vast verband samen met bovenregionale organisaties. Deze samenwerkingsverbanden zetten we voort. Een goed voorbeeld is de samenwerking tussen de duinwaterbedrijven in de Randstad. Samen met Dunea en Waternet doet PWN bijvoorbeeld natuur- en recreatieonderzoek. Een ander samenwerkingsverband vormt het Terreinbeheerdersoverleg Noord Holland (TBO), een overkoepelend overleg tussen alle natuur- en recreatiebeheerders die in Noord-Holland actief zijn. Sinds 2013 onderzoeken we in opdracht van de provincie verdere vormen van samenwerking.

Dan is er nog de Duin Advies Raad, een raad met wetenschappers uit uiteenlopende disciplines van diverse

## Figuur 7. Ontwikkeling weidevogelstand De Kampen bij Marquette

De graslanden bij Landgoed Marquette zijn sinds 2005 een uitstekend weidevogelreservaat. Tot 2000 namen de aantallen weidevogels af. Daarna zijn De Kampen door PWN weer natter gemaakt, extensief beweid en in broedtijd omgeven door een vossenraster. Sinds 2005 zijn de resultaten zichtbaar in toename van aantallen weidevogels (zie grafiek; gegevens van [www.dekampen.com](http://www.dekampen.com)). Sinds 2010 is het gebied uitgebreid met de Waterberging Noorderveld tot een 24 ha groot gebied. Het is een succesvol weidevogelreservaat met groei en uitbreiding van soorten.



universiteiten en onderzoeksinstituten. Zij adviseren PWN en Dunea op het gebied van onderzoek, beheer en beleid. PWN is ook vertegenwoordigd in de Landelijk OBN-expertisegroep Fauna. Dit team van het ministerie van Economische Zaken kan advies geven over fauna in het Nederlandse natuurbeleid en -beheer.

Gezien de nieuwe thema's waar PWN mee aan de slag gaat, hebben enkele gemeenten ons gevraagd om actief te participeren in onder meer het Overleg Kustgemeenten. Waar nodig zal PWN ook in andere bovenregionale overleggen participeren. PWN is verder nog lid van EUROPARC en blijft actief in internationale kennisuitwisseling. Als lid van (het bestuur van) de VEWIN, de Vereniging van waterbedrijven in Nederland, neemt PWN ook deel aan de Groene Tafel van de rijksnatuurvisie "Natuurlijk verder".



## 11

# Andere bijdragen bevorderen en organiseren

De komende tien jaar werken we aan meer duurzaamheid, veerkracht, gastvrijheid, participatie en communicatie. In het beheer van de duinen zetten we een tandje bij en dat kost geld. Dit hoofdstuk beschrijft hoe we de begroting sluitend krijgen. Alternatieve bijdragen gaan een belangrijke rol spelen.

PWN draagt de kosten van het duinbeheer zelf en krijgt geen beheersubsidies van de overheid. Alleen voor bijzondere uitgaven doen we een beroep op externe financiering, zoals fondsen en subsidies. Bijvoorbeeld voor natuurherstelprojecten en de herinrichting van onze hoofdrentrees. De komende jaren verwachten we dat daarvoor minder subsidie beschikbaar is. Daarom zetten we ons in om bijdragen uit andere financiële bronnen te verwerven, maar ook om besparingen door te voeren.

We zien ook kansen. In de maatschappij vindt een ontwikkeling plaats naar participatie, initiatief en bijdragen via andere kanalen. Hoewel een nutsbedrijf als PWN niet direct als hulpvrager wordt gezien, doen we toch een oproep om extra bij te dragen. Bezoekers, bewoners, bedrijven, waterklanten, instanties... iedereen mag meehelpen. Behalve aan financiële bijdragen denken we dan ook aan hulp in natura: van werken in het beheer, tot helpen bij onderzoek, van excursies geven tot coördineren of folders rondbrengen.

**Voor een duurzaam beheer van de duinen nodigt PWN iedereen uit om bij te dragen. Financieel richt PWN zich op besparingen en vergroting van externe inkomsten.**

Bijdragen vanuit de omgeving vormen een belangrijke pijler onder ons beleid voor duurzaam beheer. Het maakt meer mensen bewust van het waardevolle van onze duinen. En hoe meer mensen de duinen in hun hart sluiten, hoe beter we het beheer voor de lange termijn kunnen veiligstellen.

## Hoe maken we dit concreet?

### 1. Besparingen doorvoeren

De belangrijkste financiële dragers voor het beheer zijn de beheervergoeding van PWN, de opbrengsten van toegangkaartverkoop (Noord-Kennemerland)



en betaald parkeren (Zuid-Kennemerland), de pachtgelden en de bijdrage van dochteronderneming Kennemer Duincampings. In figuur 8 is de verdeling van de opbrengsten voor 2012 in beeld gebracht. Het meest variabel zijn de entree- en parkeergelden. Deze hangen immers sterk samen met het weer. Uit de inkomstenfiguur blijkt verder dat de invloed van bezuinigingsmaatregelen vanuit de overheid op ons beheer relatief gering is. Onze financiële dragers bieden voldoende continuïteit.

De verdeling van onze kosten voor 2012 staat in figuur 9. Hieruit blijkt dat de personeelskosten een aanzienlijk deel van het totaal uitmaken. Via natuurlijk verloop bereikt PWN hier de komende jaren een behoorlijke besparing. Zo houden we het budget voor beheer op peil.

Voor het realiseren van deze beheernota is 6 ton per jaar gereserveerd in het Meerjarenplan Investeringsen 2013-2020.

## 2. Externe inkomsten vergroten

PWN heeft veel onderzoek gedaan naar nieuwe mogelijkheden voor externe inkomsten. Zo is sponsoring door onze waterklanten een succes geworden.

Via vrijwillige giften kunnen zij projecten steunen. Op die manier hebben zij al het herstel van de Sparrenlaan in het Bergerbos en de uitkijktoren op de Kruisberg mogelijk gemaakt. De bezoekerscentra boren andere inkomstenstromen aan met 'vergaderen in het groen' en via de inbandige horeca in het nieuwe bezoekerscentrum De Kennemerduinen. We gaan door op de ingeslagen weg en onderzoeken nieuwe mogelijkheden. Wellicht is crowdfunding, al dan niet met behulp van social media, een kansrijk idee. Of de mogelijkheid om bij een gastheer geld in een 'duinenbox' te doneren, of inkomsten te genereren via bijzondere activiteiten in het duin.

In een workshop over financiering kregen we van deelnemers terug dat PWN bij het zoeken naar nieuwe

Gesponsord  
door  
waterklanten  
van PWN



dragers beter moet communiceren waar de inkomsten van de toegangskarten naar toe gaan en welke andere dragers er zijn. In hoeverre bescheiden sponsoruitingen in het duin zichtbaar mogen zijn, is nog punt van discussie.

### 3. Alternatieve bijdragen

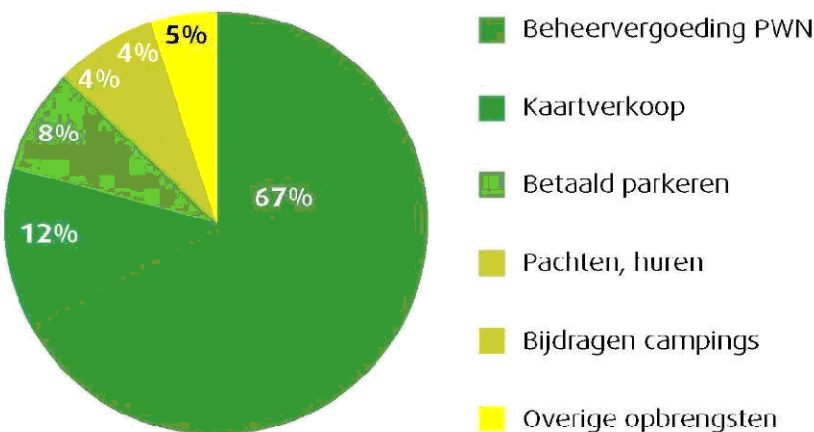
Voor onze beheerdoelen verwelkomen we ook bijdragen in natura. Vrijwilligerswerk in het beheer is al een van de meest concrete vormen waarmee PWN al ervaring heeft opgedaan. Ook meehelpen bij onderzoek en excursies valt onder deze categorie. PWN gaat de komende periode de wachtlijst wegwerken en daarna actief vrijwilligers werven.

We onderzoeken nog hoe we omgaan met andere bijdragen.

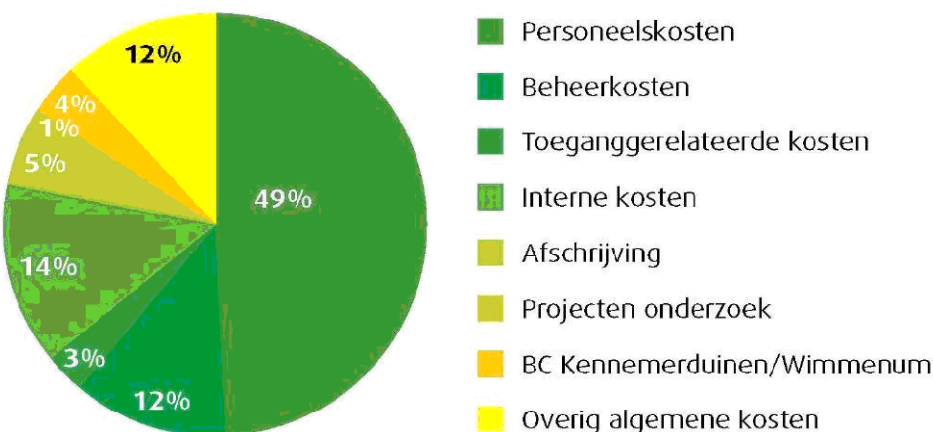
Verder staat PWN open voor:

- Bijdragen van recreatie- of sportondernemers. Zij dragen bij aan variatie en gastvrijheid in het gebied. Extra bijdragen kan door informatie over de natuur, het erfgoed en de recreatiemogelijkheden te delen. Of aan hun klanten een bijdrage aan het duinbeheer te vragen.
- Buurtbewoners, ouders of scholen. Ze kunnen bijvoorbeeld natuurclubs voor kinderen organiseren, met steun van PWN.

**Figuur 8. Opbrengsten over 2012**



**Figuur 9. Kosten in 2012. Totaalbedrag € 7.819.046**



# Colofon

**Tekst**

PWN

Intervolvement, Haarlem

**Vormgeving**

Li Moon, Haarlem

**Fotografie**

P25, p44, p45: Ruud Maaskant

P2, p6, p12, p21, p39, p41: Tycho Hoogstrate

P11, p24: Rienk Slings

P13: Fred van den Bosch

P14: Jan de Koning

P18: Ronald Slingerland

P21: Harm Botman (foto) en  
Ulco Glimmerveen (artist impression)

P23: camping Geversduin

Kaft, p23, p28, p39, p42: Marieke Kuipers

P27, p36: Hubert Kivit

P30, p34: Leon Terlouw

P33: Remco Versluijs

P42, p48, p53: Jan van Mourik

P53: Natasja Nachbar

**Drukwerk**

Huig Haverlag, Wormerveer

**Voor informatie**

PWN, Postbus 2113, 1990 AC Velsbroek

Tel: 023-5413333

info@pwn.nl, www.pwn.nl





# ECLI:NL:HR:2021:1778

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	26-11-2021
Datum publicatie	26-11-2021
Zaaknummer	20/00123
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2021:243, Contrair In cassatie op : ECLI:NL:GHARL:2019:9911, (Gedeeltelijke) vernietiging met verwijzen
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Verkoop onroerende zaak door overheidslichaam. Gebondenheid aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur, gelijkheidsbeginsel (art. 3:14 BW). Verplichting voor overheidslichaam om mededingingsruimte en transparantie te bieden. Staatssteun?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

HOGE RAAD DER NEDERLANDEN

CIVIELE KAMER

**Nummer** 20/00123

**Datum** 26 november 2021

ARREST

In de zaak van

1. [eiseres 1] B.V.,  
gevestigd te [vestigingsplaats],  
hierna: [eiseres 1],
2. BECEDO VASTGOED IV B.V.,  
gevestigd te Didam, gemeente Montferland,  
hierna: Becedo Vastgoed IV,
3. BECEDO VASTGOED ONTWIKKELING B.V.,  
gevestigd te Didam, gemeente Montferland,  
hierna: Becedo Vastgoed Ontwikkeling,

EISERESSEN tot cassatie,

hierna: [eiseressen],

advocaat: 5.1.2e

tegen

1. GEMEENTE MONTFERLAND,  
zetelende te Didam, gemeente Montferland,  
VERWEERSTER in cassatie,  
hierna: de Gemeente,  
advocaat: 5.1.2e

2. de vennootschap onder firma  
[verweerster 2],  
gevestigd te [vestigingsplaats],

VERWEERSTER in cassatie,  
hierna: [verweerster 2],  
advocaat: 5.1.2e

### 1. Procesverloop

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar:

- a. het vonnis in de zaak C/05/345864/KZ ZA 18-284 van de voorzieningenrechter in de rechtbank Gelderland van 8 januari 2019, hersteld bij vonnis van 7 maart 2019;
- b. het arrest in de zaak 200.253.579 van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 19 november 2019.

[eiseressen] hebben tegen het arrest van het hof beroep in cassatie ingesteld.

De Gemeente en [verweerster 2] hebben ieder afzonderlijk een verweerschrift tot verwerping ingediend.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten, en voor [eiseressen] mede door 5.1.2e

De conclusie van de plaatsvervangend Procureur-Generaal 5.1.2e strekt tot verwerping van het cassatieberoep.

De advocaat van [eiseressen] heeft schriftelijk op die conclusie gereageerd.

### 2 Uitgangspunten en feiten

2.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

- (i) [eiseres 1] is een onderneming die als franchisenemer Albert Heijn-supermarkten exploiteert. Becedo Vastgoed IV houdt zich bezig met verhuur van onroerend goed, handel in eigen onroerend goed en aan- en verkoop en verhuur van registergoederen. Becedo Vastgoed Ontwikkeling legt zich toe op vastgoedontwikkeling. Zij maken alle deel uit van het [eiseres 1] concern. Directeur van dit concern is [betrokkene 1] (hierna: [betrokkene 1]).
- (ii) De Gemeente is eigenaar van een perceel in het dorpscentrum van Didam met daarop het oude gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 14 te Didam (hierna: de gemeentehuislocatie).
- (iii) [verweerster 2] is een onderneming gericht op vastgoedontwikkeling.
- (iv) Eén van de Albert Heijn-supermarkten van [eiseres 1] is gevestigd op een locatie buiten het dorpscentrum van Didam.
- (v) De Gemeente is voornemens om het dorpscentrum van Didam ingrijpend te wijzigen. De gemeenteraad heeft daartoe op 26 mei 2016 het Masterplan Didam 'De samenleving verandert' vastgesteld (hierna: het Masterplan).

(vi) Medio 2016 hebben [eiseressen] mondeling aan de Gemeente laten weten geïnteresseerd te zijn in de gemeentehuislocatie. [betrokkene 1] heeft daarover gesproken met de Gemeente en onder meer met een wethouder tijdens een vastgoedbeurs. Ook heeft een gesprek plaatsgevonden tussen [betrokkene 1] en een wethouder van de Gemeente op 7 juli 2016. De Gemeente heeft [betrokkene 1] verwezen naar [verweerster 2] met de mededeling dat de gemeentehuislocatie niet afzonderlijk te koop is, maar onderdeel uitmaakt van de totale ontwikkeling van het Raadhuisplein.

(vii) Op 18 juli 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen [betrokkene 1] en de wethouder grondzaken van de Gemeente. Onderwerp van dit gesprek was de herontwikkeling van de gemeentehuislocatie en de door Didam Have gewenste verplaatsing van haar Albert Heijn-supermarkt naar het dorpscentrum van Didam. De Gemeente heeft [betrokkene 1] toen weer verwezen naar [verweerster 2].

(viii) [eiseressen] hebben de Gemeente bij brief van 7 augustus 2018, voor zover relevant, bericht:

“Het Masterplan is buiten medeweten van [eiseres 1] tot stand gekomen: [eiseres 1] is daar [op] generlei wijze bij betrokken. Dit terwijl het Masterplan onder meer beoogt dat supermarkten die buiten het centrum zijn gelegen -zoals de Albert Heijn-supermarkt van [eiseres 1] - verhuizen naar het centrum.

(...)

Als een van de potentiële locaties voor verplaatsters wordt het oude gemeentehuis genoemd, een locatie die in eigendom is van de gemeente (...).

In lijn met het Masterplan wil [eiseres 1] zich graag vestigen in het centrum van Didam en wel op de locatie van het oude gemeentehuis (...).

[eiseres 1] heeft evenwel vernomen dat de Gemeente met [verweerster 2] Vastgoed B.V. (...) onderhands in overleg is over de herontwikkeling van Gemeentehuislocatie. Daarbij is het streven, zo begrijpt [eiseres 1], dat de COOP-supermarkt wordt verplaatst naar de Gemeentehuislocatie; een supermarkt, die reeds in het centrum gevestigd is. Net als het geval was bij de totstandkoming van het Masterplan is [eiseres 1] op generlei wijze in kennis gesteld over het voornemen tot en invulling van deze herontwikkeling.

Deze procedure, die onder meer voorziet in de mogelijkheid een supermarkt te realiseren, verloopt daarmee volstrekt intransparant (...), terwijl bovendien onduidelijk is in hoeverre de prijs die [verweerster 2] voor de grond betaalt, marktconform is en dus niet in strijd is met staatssteunregels. Bovendien is deze onderhandse toekenning van het recht om deze gemeentelijke gronden te gebruiken in strijd met het gelijkheids- en transparantiebeginsel. (...) Gemeenten zijn ook bij privaatrechtelijk handelen, zoals het verkopen of in gebruik geven van grond, onderworpen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuurlijk handelen, waaronder het gelijkheidsbeginsel (...).

Gelet op het voorgaande verzoek ik u en zo nodig sommeer ik u binnen veertien dagen na verzending van deze brief mij te bevestigen dat ieder overleg tussen (medewerkers van) de Gemeente met [verweerster 2] of aan haar gelieerde (rechts)personen over de herontwikkeling van de Gemeentehuislocatie wordt gestaakt en dat een openbare biedprocedure wordt gestart met betrekking tot de herontwikkeling van in ieder geval de Gemeentehuislocatie.

(...)”

(ix) De Gemeente heeft laten weten dat zij geen gevolg zal geven aan de sommatie van [eiseressen]

(x) Op 3 oktober 2019 zijn zowel de ‘Koopovereenkomst voormalige gemeentehuislocatie Didam e.o.’ als de ‘Samenwerkingsovereenkomst Locatie voormalig gemeentehuis Didam e.o.’ tussen de Gemeente en [verweerster 2] tot stand gekomen.

2.2 [eiseressen] vorderen in dit kort geding, voor zover in cassatie van belang, primair dat de Gemeente zal worden verboden de gemeentehuislocatie te verkopen en te leveren anders dan na

het doorlopen van een openbare en non-discriminatoire biedingsprocedure, subsidiair dat de Gemeente zal worden bevolen aan hen een schriftelijke uitnodiging te sturen om een bod te doen op de gemeentehuislocatie, en uiterst subsidiair dat de rechter voorzieningen beveelt en/of verbiedt die hem juist voorkomen. De voorzieningenrechter heeft [verweerster 2] toegestaan tussen te komen en heeft [eiseressen] niet-ontvankelijk verklaard in hun vorderingen wegens gebrek aan spoedeisend belang.<sup>1</sup>

2.3 In hoger beroep hebben [eiseressen] hun eis vermeerderd en, voor het geval dat de gemeentehuislocatie al aan [verweerster 2] is verkocht en/of geleverd voordat eindarrest is gewezen, gevorderd dat de Gemeente en [verweerster 2] hoofdelijk worden veroordeeld de koop en levering ongedaan te maken.

Het hof heeft het vonnis van de voorzieningenrechter vernietigd voor zover [eiseressen] niet-ontvankelijk zijn verklaard in hun vorderingen, en de vorderingen van [eiseressen] zowel tegen de Gemeente als [verweerster 2] afgewezen.<sup>2</sup> Daartoe heeft het hof, samengevat en voor zover in cassatie van belang, als volgt geoordeeld.

Er is geen sprake van een aanbestedingsplichtige opdracht van de Gemeente aan [verweerster 2]. Zelfs al zou sprake zijn van een overheidsopdracht, dan blijft de waarde ervan ruim onder de Europese drempel. Er geldt ook geen transparantieverplichting, nu geen sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. (rov. 5.6)

[eiseressen] hebben niet voldoende aannemelijk gemaakt dat de Gemeente in strijd met het staatssteunrecht handelt door [verweerster 2] een voorkeurspositie te geven. Bovendien geldt dat zelfs als sprake zou zijn van onrechtmatige staatssteun, daardoor nog niet de door [eiseressen] gevorderde verplichting van de Gemeente ontstaat om alle geïnteresseerden een kans te geven de gemeentehuislocatie te verwerven. (rov. 5.7)

Over de door [eiseressen] bedoelde, in de bestuursrechtspraak gehanteerde 'mededingings- en transparantienorm' heeft het hof overwogen:

"5.8 [eiseressen] betoogt verder dat de door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2927) geïntroduceerde norm die ertoe strekt dat bij de verdeling van schaarse vergunningen aan potentiële gegadigden op een reële wijze mededingingsruimte moet worden geboden, naar analogie mede van toepassing is op de uitgifte van schaarse grond. Daarvan is volgens [eiseressen] sprake bij een toplocatie midden in het centrum van Didam waar een supermarkt kan worden gevestigd, zodat het zorgvuldigheids- en het gelijkheidsbeginsel vergen dat alle potentiële gegadigden een kans krijgen die schaarse grond te verkrijgen.

Het hof ziet dat anders. Een dergelijke 'mededingingsnorm bij schaarse vergunningen' is (nog) niet van toepassing op gronduitgifte buiten de (in dit geval) aanbestedingsrechtelijke context. Voor zover deze norm wél op grondverkoop door de overheid zou zien, dan geldt deze bovendien enkel bij schaarste. [eiseressen] heeft in dit kort geding niet voldoende aannemelijk gemaakt dat het hier gaat om schaarse ruimte die in het centrum van Didam beschikbaar is voor een supermarkt, ook niet met de verklaring van makelaar [makelaar] (...) dat er op dit moment geen vergelijkbare locatie te koop wordt aangeboden. (...)"

Ten slotte is het hof ingegaan op de door [eiseressen] gestelde strijd met het gelijkheidsbeginsel voor het overige en heeft het op grond van een belangenafweging geoordeeld dat er geen reden is om de levering van de gemeentehuislocatie aan [verweerster 2] te verbieden. Naar het oordeel van het hof is van strijd met het vertrouwensbeginsel evenmin sprake. (rov. 5.10-5.12)

### 3 Beoordeling van het middel

3.1.1 Onderdeel I.a van het middel keert zich tegen rov. 5.8 van het bestreden arrest. Het klaagt dat het hof heeft miskend dat in het Nederlandse recht een rechtsnorm geldt, al dan niet naar analogie van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2



november 2016<sup>3</sup>, die er toe strekt dat bij de verdeling van schaarse grond, daaronder begrepen de verkoop als in het onderhavige geval aan de orde is, in beginsel door het bestuur op enigerlei wijze aan (potentiële) gegadigden ruimte moet worden geboden om naar de grond mee te dingen, althans aan hen van wie het bestuur weet dat zij geïnteresseerd zijn in de desbetreffende grond. Voorts heeft het hof miskend dat het bestuur, om gelijke kansen te realiseren, in beginsel een passende mate van openbaarheid moet verzekeren bij de verkoop van de grond, aldus het onderdeel.

- 3.1.2 Het gaat in deze zaak om een privaatrechtelijke overeenkomst waarbij een overheidslichaam een aan hem toebehorende onroerende zaak verkoopt. In cassatie is niet bestreden het oordeel van het hof in rov. 5.6 dat geen sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht of van een duidelijk grensoverschrijdend belang.
- 3.1.3 Op grond van art. 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Tot de regels van publiekrecht behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen.<sup>4</sup> Dit geldt dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam van die van een private partij.
- 3.1.4 Uit het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.<sup>5</sup> In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
- 3.1.5 Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.<sup>6</sup>
- 3.1.6 De hiervoor in 3.1.4 en 3.1.5 bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.
- 3.1.7 Het hof heeft in rov. 5.8 het hiervoor in 3.1.4-3.1.6 overwogene miskend. Onderdeel I.a slaagt dus.
- 3.1.8 Onderdeel I.b klaagt dat het oordeel van het hof in rov. 5.8 dat [eiseressen] in dit kort geding niet voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat het hier gaat om schaarse ruimte, blijkt geeft van een onjuiste rechtsopvatting dan wel onvoldoende gemotiveerd is.

- 3.1.9 Het onderdeel slaagt. Het bestreden oordeel van het hof geeft blijk van een onjuiste rechtsopvatting als het hof heeft miskend dat in deze context niet beslissend is of andere, vergelijkbare onroerende zaken beschikbaar zijn, maar of (redelijkerwijs te verwachten valt dat) er meerdere gegadigden (zullen) zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak. Als het hof dit niet heeft miskend, is zijn oordeel niet voldoende gemotiveerd nu het hof niet is ingegaan op de stelling van [eiseressen] dat meerdere partijen ([verweester 2] en [eiseressen]) geïnteresseerd zijn in het onderhavige perceel terwijl niet alle partijen dit zullen kunnen verwerven.
- 3.1.10 [eiseressen] hebben geen afzonderlijke klachten gericht tegen het oordeel van het hof in rov. 5.11 dat, ook al zou de Gemeente jegens [eiseressen] in strijd met het gelijkheidsbeginsel hebben gehandeld door [verweester 2] exclusief onderdeel te laten uitmaken van het Masterplan, er geen plaats is voor toewijzing van de vorderingen van [eiseressen], omdat de belangen van de Gemeente bij doorgang van de inmiddels vergaande samenwerking met [verweester 2] dienen te prevaleren boven de belangen van [eiseressen] bij blokkering hiervan. Anders dan de Gemeente heeft aangevoerd, betekent dit niet dat het slagen van de onderdelen I.a en I.b niet tot cassatie kan leiden. Het oordeel van het hof in rov. 5.11 berust immers mede op de door de onderdelen I.a en I.b met succes bestreden overwegingen van het hof in rov. 5.8.
- 3.1.11 Onderdeel I.c gaat uit van een verkeerde lezing van het bestreden arrest en kan wegens gebrek aan feitelijke grondslag dus niet tot cassatie leiden.
- 3.2 Onderdeel II keert zich tegen het oordeel van het hof over staatssteun in rov. 5.7, welk oordeel is gebaseerd op twee gronden. Elk van beide gronden kan de beslissing tot afwijzing van de vordering op grond van het staatssteunrecht zelfstandig dragen. Onderdeel II.c, dat zich keert tegen de tweede grond, faalt op de gronden uiteengezet in de conclusie van de plaatsvervangend Procureur-Generaal onder 2.52. De overige klachten van het onderdeel, die zich keren tegen de eerste grond, kunnen bij gebrek aan belang dus niet tot cassatie leiden.
- 3.3 Onderdeel III behoeft geen afzonderlijke behandeling.

#### 4 Beslissing

De Hoge Raad:

- vernietigt het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 19 november 2019;
- verwijst het geding naar het gerechtshof 's-Hertogenbosch ter verdere behandeling en beslissing;
- veroordeelt de Gemeente en [verweester 2] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van [eiseressen] begroot op € 1.013,07 aan verschotten en € 2.600,-- voor salaris, vermeerderd met de wettelijke rente over deze kosten indien de Gemeente en [verweester 2] deze niet binnen veertien dagen na heden hebben voldaan.

Dit arrest is gewezen door de vicepresident 5.1.2e als voorzitter en de raadsheren 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer 5.1.2e op 26 november 2021.

<sup>1</sup> Rechtbank Gelderland 8 januari 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:46.

<sup>2</sup> Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:9911.

<sup>3</sup> ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2927.

<sup>4</sup> Vgl. HR 27 maart 1987, ECLI:NL:HR:1987:AG5565, rov. 3.3; HR 24 april 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0582, rov. 3.3.

<sup>5</sup> Vgl. ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2927, rov. 8, met betrekking tot het verlenen van schaarse vergunningen.

<sup>6</sup> Vgl. ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2927, rov. 8.

---

To: 5.1.2e 5.1.2e [noord-holland.nl]  
Cc: 5.1.2e @debuch.nl]  
From: 5.1.2e  
Sent: Tue 11/30/2021 12:48:03 PM  
Subject: archiefstukken strandplateau Castricum aan Zee  
Received: Tue 11/30/2021 12:48:08 PM

Dag 5.1.2e,

Inmiddels heb ik vanuit ons archief de nodige dossiers ontvangen. Vrij uitgebreid zijn de dossiers die voorafgingen aan de renovatie van het strandplateau, de communicatie daarover met belangstellenden en de gemeenteraad (en commissie R.O.). Verder zijn er dossiers m.b.t. de uitvoering.

Bij elkaar:

3 losse dossiers en 2 archiefdozen met dossiers. Periode 1997 – 2004.

5.1.2i

Wat ontbreekt, maar waarover ik wel zelf stukken in een archiefkast heb, zijn de stukken vanaf 2003 tot heden over de notariële afwikkeling, de aanvullende erfpachtovereenkomst met het PWN, de ontwerp akte van de notaris, uitleg door Houthoff en tekeningen met daarop aangegeven de gewenste wijzigingen van de kadastrale omgeving.

We kunnen afspreken dat je een keer in het gemeentehuis de dossiers doorneemt. Dat is goed te doen en te regelen. Ik kan kopieën of scans maken van de stukken die je belangrijk vindt.

Ik hoor graag van je wanneer het je schikt om de stukken door te nemen. Zelf werk ik op maandag, dinsdag en donderdag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

senior vakspecialist grondzaken  
domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 06 5.1.2e

T 088 5.1.2e

Ik werk maandag, dinsdag en donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

To: [redacted] 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl  
From: [redacted] 5.1.2e [redacted]  
Sent: Tue 10/12/2021 11:32:50 AM  
Subject: staatssteun  
Received: Tue 10/12/2021 11:33:23 AM  
[Concept taxatierapport Parkeerplaats Zeeweg te Castricum.pdf](#)

Zie taxatiewaarde.

[redacted] 5.1.2i [redacted]

Ook iets om donderdag te bespreken.

Groet,

[redacted] 5.1.2e [redacted]

**Staf Water, Wadden, RO en Wonen C. Loggen**

Dossiernummer	8718
Extern Zaak ID	1467660
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 december 2021
Agendapunt	7
Omschrijving	Strandplateau Castricum
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	5.1.2e

<b>Bijlagen</b>
Nota GS met toelichting en bijlagen.pdf

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Water, Wadden, RO en Wonen C. Loggen	13 december 2021

**Toelichting**

Namens de huidige erfpachter van het strandplateau Castricum aan Zee wordt verzocht twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen die lopen tot 2035 en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten tot 2085. Besloten wordt om nu geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te gaan gelet op belangen die liggen op het terrein van waterveiligheid, waterkwaliteit, stikstofreductie en natuur.

**Voorgesteld besluit**

Namens de huidige erfpachter van het strandplateau (het parkeerterrein en café-restaurant met opstallen bij de strandopgang Castricum aan Zee) wordt verzocht twee erfpachtovereenkomsten te beëindigen die lopen tot 2035 en in plaats daarvan twee nieuwe erfpachtovereenkomsten te sluiten tot 2085.

Besloten wordt om nu geen nieuwe erfpachtovereenkomsten aan te gaan gelet op belangen die liggen op het terrein van waterveiligheid, waterkwaliteit, stikstofreductie en natuur.

**Besluit**

akkoord te zijn met de voorgestelde besluiten

5.1.2i

## Q&A Erfpacht Biesterbos

-Waarom moeten er nieuwe erfpachtovereenkomsten komen?

Biesterbos heeft dat aan de provincie gevraagd. Zij geven aan dat een nieuwe overeenkomst nodig is, omdat zij investeringen willen doen voor een meer duurzame klimaatbestendige bedrijfsvoering. Zij geven aan dat een nieuwe overeenkomst nodig is om het bedrijfsplan rond te krijgen.

-Waarom gaat het om twee erfpachtovereenkomsten?

In 1988 is er een erfpachtrecht gevestigd ten behoeve van T Biesterbos. Deze heeft een deel van het terrein in ondererfpacht uitgegeven in 2001.

-Waarom wil de provincie niet de nieuwe erfpachtovereenkomsten aangaan?

De provincie staat op het moment voor veel verschillende uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, waterkwaliteit, het laten afnemen van stikstof en het beschermen en versterken van de natuur. De gronden waar het hier over gaat liggen midden in de duinen en naast de kust. Het duurt nog bijna vijftien jaar voordat de overeenkomsten aflopen. We willen nu geen onomkeerbare besluiten nemen, gezien de opgaven waar we voor staan.

De ondernemer zegt nu niet verder te kunnen met het verduurzamen van dit terrein, terwijl dat ook een doel is van de provincie. Hoe is dat uit te leggen?

Het huidige erfpachtcontract loopt nog tot 2035, te weten nog 13 jaar, door. Met deze doorlooptijd is het naar onze mening goed mogelijk om een sluitend bedrijfsplan te maken voor de voorgenomen verduurzaamheidsmaatregelen.

5.1.2i

-Is het gebruikelijk dat er zo'n lange looptijd wordt gevraagd? (tot 2085)

Nee. Zeker niet in het licht van de maatschappelijke functie die het parkeerterrein heeft voor de bezoekers aan het strand te Castricum aan Zee

-De ondernemer zegt dat de provincie akkoord moet gaan, omdat zij begin deze eeuw de afspraak hebben gemaakt voor een verlenging na 2035 met nog eens 50 jaar. Kan de provincie die afspraak verbreken?

De provincie is pas in 2035 eventueel gebonden aan deze afspraak.

-Als de provincie deze gronden anders wil inzetten, wordt Biesterbos dan onteigend?

Als er provinciaal beleid komt dat maakt dat op deze plek geen ruimte meer is voor parkeerterreinen, dan staat het de provincie vrij deze plek anders in te richten. Deze mogelijkheid staat reeds benoemd in het huidige erfpachtcontract. Onteigening is daarvoor dus niet nodig.

Aantekeningen gemeente Castricum d.d. 13 december 2021

Met uitvoering van het strandplateau (fase 1) werd al gestart nog voor de provincie haar instemming had gegeven aan de SOK. Dit blijkt uit de projectverslagen. Zie ook kopie.

1998 stukken over ontwerp herinrichting strandplateau. Er sprake van subsidie door de provincie.



**To:** 5.1.2e 5.1.2e) 5.1.2e @pwn.nl  
**Cc:** 5.1.2e @debuch.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]  
**From:** 5.1.2e  
**Sent:** Mon 5/17/2021 1:22:13 PM  
**Subject:** 05 2021 kopie uit Kadaster omstr 2005 met nieuwe kadastrale nummers Strandplateau.docx  
**Received:** Mon 5/17/2021 1:22:22 PM  
[05 2021 kopie uit Kadaster omstr 2005 met nieuwe kadastrale nummers Strandplateau.docx](#)

Dag 5.1.2e

In verband met wat vragen van onze wethouder over het strandplateau heeft onze landmeter mij deze tekening verstrekt. Deze tekening bevat al de nieuwe kadastrale nummers die wij over en weer aan elkaar (Cambium, Provincie, Gemeente) gaan leveren in het kader van de realisatie van het nieuwe strandplateau. Inmiddels 20 jaar terug. De nummers zijn ergens tussen 2003 en 2006 toegekend. Ik heb toen met een landmeter van het Kadaster het plateau ter plekke toegelicht en de grenzen aangewezen. Tijdens mijn zoektocht naar analoge stukken uit die tijd trof ik nog een telefoonkrabbel van mij aan uit 2006. In die tijd overlegden gemeente en PWN over de te betalen erfpachtcanon door de gemeente. 5.1.2e vertelde mij toen, dat alhoewel PWN niet enthousiast was over de totstandkoming van dit nieuwe inrichtingsplan voor het Plateau het PWN door de Provincie werd gedwongen hieraan mee te werken. Dat hield toentertijd omstreeks 1999-2000 ook verband met het feit, dat vanuit het toeristisch-economisch belang de gemeente en de provincie het met elkaar eens waren, dat er iets aan dit uit de jaren '30 stammende Plateau moest gebeuren. Provincie verstrekte ook een aanzienlijk bedrag aan subsidie voor de reconstructie. Dit zal niet bekend zijn bij de huidige ambtelijke bezetting op het Provinciehuis. Daar komt bij, dat de mensen die belast zijn met grondzaken niet betrokken waren of nu nog zullen zijn bij het recreatiebeleid van de Provincie. Maar de oud wethouder van Castricum (en enkele van mijn gepensioneerde collega's) die toen met name de duwer en trekker waren voor dit project zullen de rol van de provincie in die tijd zeker kunnen beamen.

Als gemeente stellen wij -zoals je weet- het erg op prijs dat deze kwestie notarieel wordt afgewikkeld. Wellicht beschikken jullie over documenten tussen Provincie en PWN waarin die stelling van 5.1.2e ook bevestigd wordt. Wellicht zijn er stukken in het provinciaal archief over de Provinciale subsidie die omstreeks 2000 aan de gemeente is uitbetaald.

In ieder geval is er inmiddels ook sprake van een verjaring omdat wij al 20 jaren erfpachtcanon hebben betaald. Het zou de provincie sieren wanneer nu eens een keer wordt meegewerkt aan de afwikkeling van dit plateau. Dan kan vervolgens vooruit gekeken worden in het kader van mogelijke nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

senior vakspecialist grondzaken  
 domein Ruimtelijke Ontwikkeling

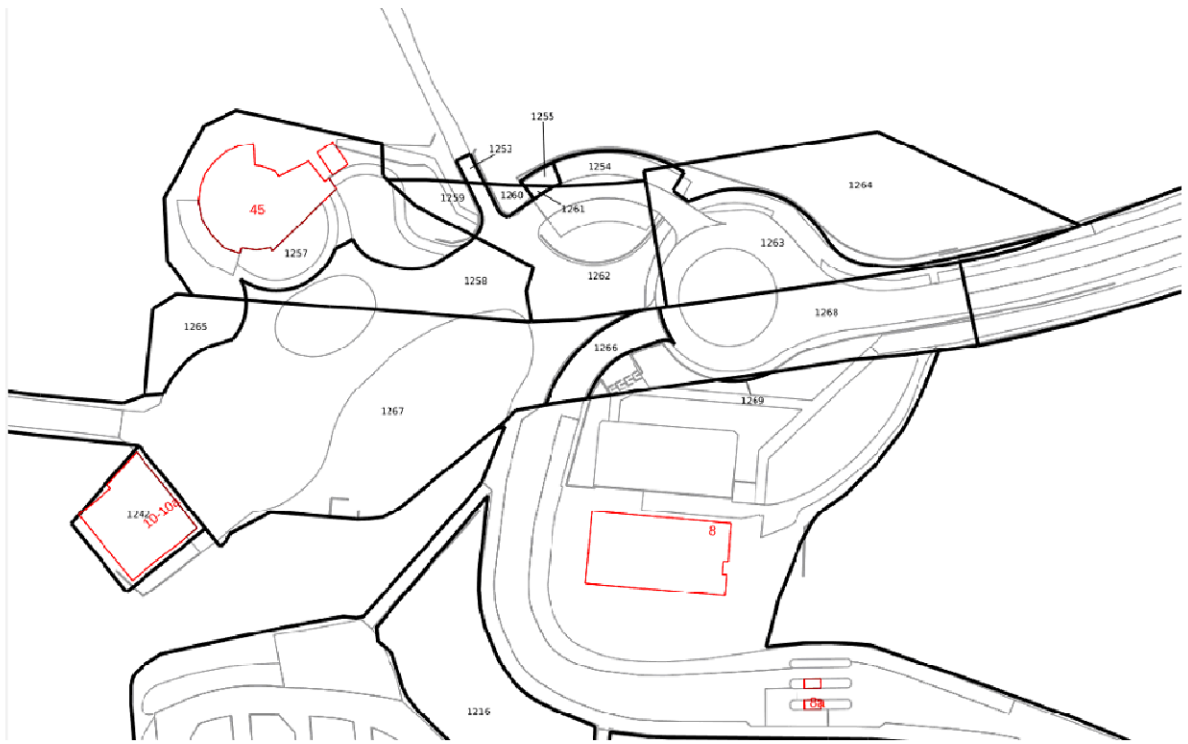
T 06 5.1.2e

T 088 5.1.2e

Ik werk maandag, dinsdag en donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo



To: 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e @pwn.nl]; 5.1.2e ([ 5.1.2e @noord-holland.nl]  
 Cc: 5.1.2e 5.1.2e @PWN.NL]  
 From: 5.1.2e 5.1.2e  
 Sent: Tue 10/13/2020 2:36:27 PM  
 Subject: FW: overleg met pwn en provincie  
 Received: Tue 10/13/2020 2:36:32 PM

Ter info.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 16:30

Aan: 5.1.2e @debuch.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e,2e @PWN.NL>; 5.1.2e 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: overleg met pwn en provincie

Dag 5.1.2e

Vanmiddag had ik een teams overleg met 5.1.2e en een collega 5.1.2e, alsmede een collega van de provincie. mevr 5.1.2e 5.1.2e. Er spelen diverse onderwerpen maar nu kwam voor mij onverwacht alleen het volgende aan de orde: Provincie bestudeert momenteel twee nieuwe concept erfpacht overeenkomsten die BPO aan de provincie en pwn heeft voorgelegd. Provincie is van mening, dat zij niet zondermeer mogen ingaan op de wens van Biesterbos om de lopende contracten open te breken. In ieder geval hebben zij niets te maken met Cambium. Verder is hierin zeer belemmerend de regelgeving op het gebied van Staatssteun en Dienstenregeling (ook Europees). Mij is gevraagd of ik hen nog wat stukken kan mailen en ik heb hen verteld hoe het zit met de contracten\* en hoe de huidige situatie feitelijk is. Ik heb er op gewezen dat de gemeente graag met provincie en pwn in overleg treedt over de diverse algemene belangen. Toen ik dit na 14.00 uur vertelde aan 5.1.2e kreeg ik te horen, dat jij bezig bent met je voor te bereiden op een door jou te regelen overleg tussen de overheden. Eigenlijk ben jij nu met dezelfde vraagstukken bezig als de juriste van de provincie die haar college van gs moet adviseren. Mocht je nog vragen hebben over de contracten, dan hoor ik dat eventueel wel.

Ik heb bevestigd, dat de afdrachtregeling in contract 2000 (jaarlijks 30 duizend gulden door Biesterbos aan gemeente) nog niet in werking is getreden. Is pas aan de orde bij de 2<sup>e</sup> fase volgens contract uit 2000. Ik heb ook provincie verteld dat die 2<sup>e</sup> fase tot nog toe niet bouwkundig en stedenbouwkundig is ingevuld en dat dit weer van belang is voor de heroverweging van de erfpachtcanon die de gemeente momenteel jaarlijks betaalt aan pwn (z nder notariële vastlegging nota bene).

\*contract uit 2000 met PWN, Gemeente en Biesterbos.

\*contract uit 2003( meen ik ongeveer tussen) PWN en Gemeente waarin de erfpachtcanon is afgesproken omdat de gemeente meer grond had mogen gaan inrichten als plateau en Biesterbos de exploitatie van het kleine parkeerterrein boven bij de politiepost kwijt raakte.

\*de inrichtingstekening met 12 grondtransacties als gevolg van het contract uit 2000. De eigendomsgrenzen en grenzen van de erfpacht zijn immers ingrijpend gewijzigd en dat moet notarieel nog worden afgerond. Ik ben bang, dat het niet uitvoeren van dat aspect ons nog wel eens zou kunnen opbreken. Maar heb wel benadrukt, dat dit eigenlijk eerst moet gebeuren alvorens er nieuwe erfpacht afspraken komen.

Ik heb ook aangegeven dat wij nog een presentatie van Biesterbos/Cambium krijgen in oktober van hun plannen.

De naam van 5.1.2e heb ik doorgegeven aan pwn & provincie.

Volgende week dinsdagmiddag volgt er om 13.00 uur een teams overleg over de grondruil bij de Papenberg/Onderlangs en de afwikkeling Antoniussschool erfpacht en eventueel nog de afwikkeling van de notariële kwestie strandplateau. (de 12 grondtransacties)

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

senior vakspecialist grondzaken  
 domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 06 5520 1455

T 088 5.1.2e

Ik werk maandag, dinsdag en donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

## GELEIDEBRIEF

datum	nr. 1997 001619
class.nr.	X.001.06.012

 kantbrief kantbrief vernietigd

zonder begeleidend schrijven ontvangen van

Beheer Centrale Bestuursdienst Prov. N-H.

te

Haarlem

in antwoord op onze brief d.d.

aan

datum

paraaf

FBDA

25/2

5.1.2e

inhoud

Beheerovereenkomst PWN met Provincie van het  
beheer van diverse terreinen in Noord-Holland ondertekende goedgekeurde pachtovereenkomst wijzigingsakte ontbindingsakte ondertekende overeenkomst voor het leggen van een transportleiding hoofdleiding dienstleiding

te

IN ARCHIEF 2001 OPSLAAN  
EN LATEN LIGGEN!!!!

werknummer

**Overeenkomst betreffende het  
BEHEER VAN HET NOORDHOLLANDS DUINRESERVAAT, DE KENNEMERDUINEN EN ANDERE NATUUR-  
GEBIEDEN IN NOORD-HOLLAND**

1. De Provincie Noord-Holland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw mr F.G. van Diepen-Oost, gedeputeerde, hierna te noemen 'de Provincie',
2. De naamloze vennootschap N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, gevestigd te Bloemendaal, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs F.W. van der Vegte, directeur natuurbeheer hierna te noemen 'N.V. PWN',

**OVERWEGENDE**

dat de Provincie eigenares respectievelijk erfpachtster is van de natuur- en recreatiegebieden Noordhollands Duinreservaat en Kennemerduinen en andere natuurgebieden in Noord- en Zuid-Kennemerland, gezamenlijk hieronder 'de gebieden' te noemen;

dat het dagelijks beheer van de gebieden bij de door partijen op 1 oktober 1990 gesloten overeenkomst is opgedragen aan N.V. PWN;

dat de inhoud en omvang van deze beheertaak, alsmede het door N.V. PWN te voeren beleid, worden uiteengezet in periodiek door de Provincie vastgestelde beheernota's en dat in deze nota's de uitgangspunten voor en de doelstellingen van het natuur- en recreatiebeheer worden aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het Noordhollands Duinreservaat en de Kennemerduinen, die binnen de hoofdfunctie natuur en recreatie een functie vervullen voor de drinkwatervoorziening, en de andere gebieden, die binnen genoemde hoofdfunctie geen functie vervullen voor de drinkwatervoorziening;

dat een Natuurwetenschappelijke Adviescommissie is ingesteld, met de taak om de directie en de Raad van Commissarissen van N.V. PWN gevraagd en ongevraagd van advies te dienen betreffende alle facetten van het beheersbeleid betreffende de gebieden;

dat de Provincie het Noordhollands Duinreservaat, de Kennemerduinen en de andere gebieden in eigendom danwel erfpacht heeft en het beheer daarvan bij en onder de werking van de overeenkomst van 1990 heeft opgedragen aan N.V. PWN, die deze opdracht heeft aangenomen;

dat partijen van mening zijn dat deze overeenkomst op onderdelen aanpassing behoeft;

dat N.V. PWN als taken heeft:

- a. de zorg en de instandhouding van de drinkwatervoorziening in haar distributiegebied met inachtneming van de eisen van een verantwoord beheer van het aan de zorgen van de vennootschap toevertrouwde Noordhollands Duinreservaat en andere daartoe aangewezen terreinen, overeenkomstig hun bestemming,
- b. het beheer en de bescherming van natuur en landschap, inclusief passende vormen van recreatie, in het aan de zorgen van de vennootschap toevertrouwde Noordhollands Duinreservaat en de Kennemerduinen en andere daartoe aangewezen terreinen, overeenkomstig hun bestemming, met inachtneming van de eisen van een verantwoorde drinkwatervoorziening in haar distributiegebied;

**KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

1. N.V. PWN verplicht zich voor de duur van deze overeenkomst ook de terreinen in het Gooi, bij Den Helder en de afscherpende duinstrook te Heemskerk welke behoren tot haar bedrijfsmiddelen en aan haar in eigendom zijn of zullen worden overgedragen, te (doen) beheren in overeenstemming met de daarvoor relevante bepalingen van deze overeenkomst. De in artikel 3 genoemde beheernota zal zich ook tot deze terreinen uitstrekken.
2. De provincie geeft N.V. PWN voor zover nodig hierbij privaatrechtelijk toestemming om in ieder geval gedurende de looptijd van deze overeenkomst, het Noordhollands Duinreservaat en de Kennemerduinen feitelijk te gebruiken voor de waterwinning en/of drinkwaterproductie, een en ander overeenkomstig de daartoe aan N.V. PWN verleende of te verlenen publiekrechtelijke vergunningen.
3. Het beheer over de gebieden zal door N.V. PWN worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de periodiek uitgebrachte en uit te brengen Beheernota 'Noordhollands Duinreservaat, de

Kennemerduinen en overige provinciale natuurgebieden in Noord- en Zuid-Kennemerland'. De specifieke bevoegdheden van N.V. PWN onder deze overeenkomst zullen steeds in overeenstemming zijn met de beheernota zoals die telkenmale geldt.

4. Het beheerniveau zoals vastgelegd in de beheernota zal ten minste in overeenstemming dienen te zijn met in de maatschappij gangbare normen voor goed beheer op het gebied van natuur, landschap en openluchtrecreatie. Tevens zal het beheerniveau ten minste gelijk moeten zijn aan het niveau zoals dat is vastgelegd in de beheernota 1996 - 2002.
- 5 a. Een beheernota zal eens per 10 jaar door N.V. PWN in overleg met de Provincie Noord-Holland worden vastgesteld, danwel herzien. Voor het opstellen van deze nota stellen Gedeputeerde Staten een procedure op na overleg met N.V. PWN.  
Bij het opstellen van een beheernota zal afstemming plaatshebben met het Meerjarenplan Investerings N.V. PWN.
- b. Een beheernota kan tussentijds worden aangevuld of herzien, indien belangrijke uitbreidingen van het beheergebied of belangrijke wijzigingen van het beleid daartoe aanleiding geven. Het bepaalde in het volgende lid is van overeenkomstige toepassing.
- c. De nota wordt onderworpen aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen van N.V. PWN en van Provinciale Staten van Noord-Holland.
6. N.V. PWN is bevoegd in het kader van haar beheerstaak alle beslissingen met betrekking tot de gebieden te nemen en hieraan uitvoering te geven, indien en voor zover:
  - de beslissingen binnen haar beheerstaak vallen;
  - de beslissingen in overeenstemming zijn met de ter zake geldende algemeen verbindende voorschriften, alsmede met de door de bevoegde overheidsorganen ter zake vastgestelde plannen en beleidsregels.
- 7 a. N.V. PWN is bevoegd zakelijke rechten te vestigen, te wijzigen of te verlengen en delen van de gebieden en/of opstallen in het kader van haar beheerstaak te verhuren of te verpachten of anderszins in gebruik te geven, echter niet langer dan voor de duur van deze overeenkomst. Bij het vestigen, wijzigen of verlengen van zakelijke rechten en bij het uitgeven in pacht of huur dient er nadrukkelijk op te worden toegezien, dat door de huurder/pachter geen daden worden verricht die aan het gehuurde/gepachte schade toebrengen of die tegen de beheerstaak van N.V. PWN ingaan.  
Met betrekking tot de vestiging, wijziging of verlenging van zakelijke rechten (zoals erfpacht en opstal) behoeft N.V. PWN de toestemming van de provincie
- b. N.V. PWN draagt zorg voor de correcte uitvoering en de bewaking van de zakenrechtelijke en contractuele verplichtingen die door haar zijn of zullen worden aangegaan op basis van het vorige lid van dit artikel van de overeenkomst. Tevens draagt N.V. PWN zorg voor de correcte uitvoering en de bewaking van de rechten en verplichtingen die de provincie in haar hoedanigheid van eigenares of erfpachtster van de onder artikel 13 bedoelde gebieden heeft verkregen of op zich heeft genomen.  
N.V. PWN vrijwaart de provincie tegen alle aanspraken en vorderingen van derden terzake van een tekortkoming door N.V. PWN in de nakoming van dit artikel c.q. de nakoming van één of meer van de door haar op basis van dit artikel aangegane verplichtingen.
8. N.V. PWN is bevoegd tot het nemen van feitelijke en juridische maatregelen op eigen titel ter behartiging van de aan haar toevertrouwde belangen aangaande de gebieden, onverminderd de bevoegdheid van de Provincie op te treden in procedures die haar positie als eigenares of als overheid aangaan.  
N.V. PWN vrijwaart de provincie tegen alle vorderingen en aanspraken van derden terzake van de uitoefening door N.V. PWN van de bevoegdheid tot het nemen van feitelijke en juridische maatregelen op eigen titel.  
Van ieder optreden in rechte met betrekking tot de gebieden zal N.V. PWN de Provincie onverwijld op de hoogte stellen.  
De Provincie zal N.V. PWN inlichten omtrent haar eventuele handelen in publiekrechtelijke of privaatrechtelijke zin m.b.t. de gebieden.
9. Jaarlijks doet N.V. PWN schriftelijk verslag aan de Raad van Commissarissen met betrekking tot het beheer van de gebieden in relatie tot de vastgestelde beheernota. Van dit verslag wordt een exemplaar gezonden aan Gedeputeerde Staten, die het ter kennisneming aanbieden aan de Statencommissie voor Natuur en Landschap en Openluchtrecreatie. Een nadere toelichting wordt desgevraagd gegeven.

10. De Provincie zal al het nodige doen om te bewerkstelligen dat aan N.V. PWN de vergunningen die nodig zijn voor het uitoefenen van haar bovenomschreven beheerstaak worden verstrekt, voor zover dit tot haar (discretionaire) bevoegdheden behoort en belangen van derden, dan wel verplichtingen opgelegd bij of krachtens de wet, zich daartegen niet verzetten.
11. De door N.V. PWN als beheerder ontvangen bedragen en de door haar gemaakte kosten (inclusief zakelijke lasten eigenaarsdeel) zullen beide voor haar rekening zijn.
12. De Provincie betaalt tot en met het jaar 2001 aan N.V. PWN jaarlijks een bijdrage in de kosten van het terreinbeheer. Deze bijdrage wordt ingaande 1997 als volgt vastgesteld:
- |       |                |
|-------|----------------|
| 1997: | f 2.367.000,-- |
| 1998: | f 1.867.000,-- |
| 1999: | f 1.367.000,-- |
| 2000: | f 867.000,--   |
| 2001: | f 367.000,--   |

Met ingang van het jaar 2002 betaalt de Provincie geen bijdrage meer aan N.V. PWN voor de kosten van het terreinbeheer.

De voor de periode 1998 tot en met 2001 genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de index die de Provincie hanteert in het kader van de provinciale begroting voor de categorie "overige diensten en vergoedingen".

De genoemde bedragen worden, behoudens de jaarlijkse indexering, niet gewijzigd indien de Provincie een of meer gebieden, vermeld op bijlage 1, aan N.V. PWN in beheer geeft.

13. Deze beheersovereenkomst is van toepassing op de volgende natuurgebieden, aan partijen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen:
- |   |             |
|---|-------------|
| Noordhollands Duinreservaat   | ca 5.187 ha |
| Kennemerduinen  | ca 1.240 ha |
| Overige terreinen:  |             |
| • Noord-Kennemerland (Marquette, Bergerbos)   | ca 177 ha   |
| • Zuid-Kennemerland (Kraansvlak c.a., Visscherspad, Wurmenveld, Blondduin, Noordduinen het Vlakje, Sleutelbosje). | ca 498 ha   |
14. Indien de Provincie andere natuurgebieden aan N.V. PWN in beheer wenst te geven, zullen de bepalingen van deze overeenkomst daarop eveneens van toepassing zijn, met dien verstande dat telkenmale van tevoren tussen de Provincie en N.V. PWN overleg zal plaatsvinden over de consequenties, ook in financiële zin, van (bijzondere) maatregelen ten aanzien van het beheer welke uit de aard van de betrokken nieuwe gebieden nodig zullen blijken te zijn.  
Per geval zal een nadere overeenkomst, die de goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeft, tussen de Provincie en N.V. PWN afgesloten worden.  
Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien de Provincie de eigendom van gebieden waarop deze overeenkomst van toepassing is, voornemens is te vervreemden.
15. Deze overeenkomst is gesloten voor 50 (vijftig) jaar, derhalve tot 1 oktober 2040. De overeenkomst wordt van rechtswege verlengd, indien zij niet ten minste 5 jaar voor genoemde datum door één van beide partijen schriftelijk is opgezegd.  
Voor die gebieden die de Provincie in erfpacht heeft en waarvan die erfpacht eerder eindigt dan de einddatum van deze overeenkomst, geldt die eerdere datum als einddatum voor de werking van deze overeenkomst.
- Bij beëindiging van de overeenkomst zullen de daaruit voortvloeiende gevolgen, waaronder de financiële, in goed overleg worden geregeld.
16. De Provincie en N.V. PWN doen afstand van het recht deze overeenkomst ingevolge artikel 265, boek 6 BW te ontbinden.

17. Elk der partijen bij deze overeenkomst is gerechtigd deze overeenkomst danwel de nadere overeenkomst(en) te wijzigen danwel te beëindigen indien:
- de in de statuten van N.V. PWN en het Reglement voor provinciale commissarissen (PS-besluit van 29 mei 1995, nr. 41) vastgelegde verhouding tussen N.V. PWN en de Provincie zich wijzigt;
  - N.V. PWN surséance van betaling aanvraagt of haar surséance van betaling wordt verleend;
  - N.V. PWN haar faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
  - de onderneming van N.V. PWN wordt geliquideerd;
  - N.V. PWN haar onderneming staakt;
  - op een aanmerkelijk deel van het vermogen van N.V. PWN beslag wordt gelegd;
  - zich andere bijzondere gevallen voordoen die naar de mening van beide partijen aanleiding vormen tot wijziging of beëindiging van de overeenkomst.
18. N.V. PWN is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde over te dragen.
19. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, zal de andere partij haar deswege in gebreke stellen, tenzij nakoming van de betreffende verplichtingen reeds blijvend onmogelijk is, in welk geval de nalatige partij onmiddellijk in gebreke is.  
De ingebrekestelling zal schriftelijk geschieden, waarbij aan de nalatige partij een redelijke termijn zal worden gegund om alsnog haar verplichtingen na te komen. Deze termijn heeft het karakter van een fatale termijn.  
De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen is tegenover de andere partij aansprakelijk voor vergoeding van de door de andere partij geleden c.q. te lijden schade.
20. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.  
Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Haarlem, tenzij partijen alsnog arbitrage of bindend advies zullen overeenkomen.

Aldus opgemaakt en getekend te Bloemendaal, d.d. 12-2-1997.

De Provincie Noord-Holland,

N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland,

5.1.2c

5.1.2e

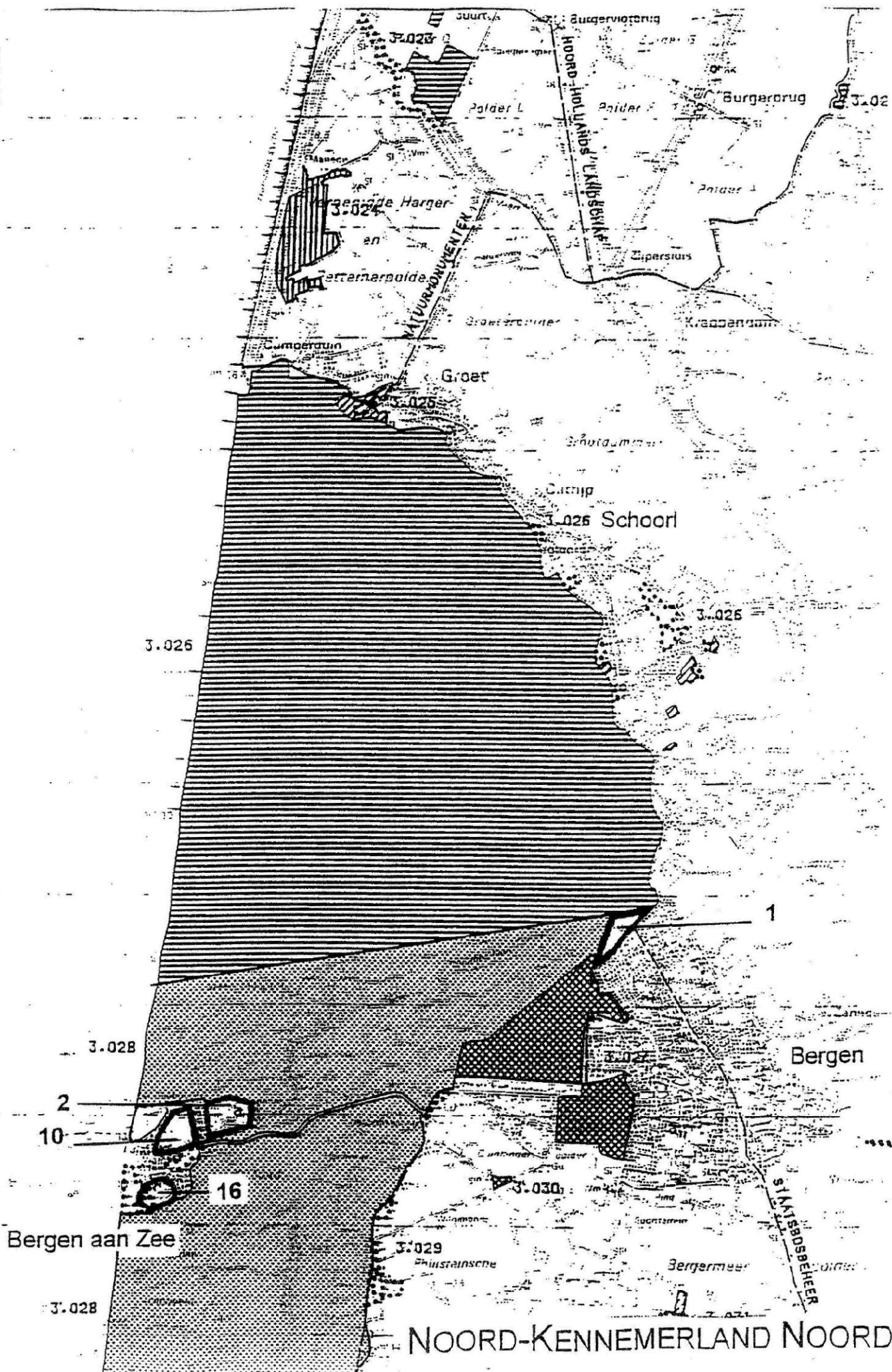
Mevrouw mr F.G. van Diepen-Oost

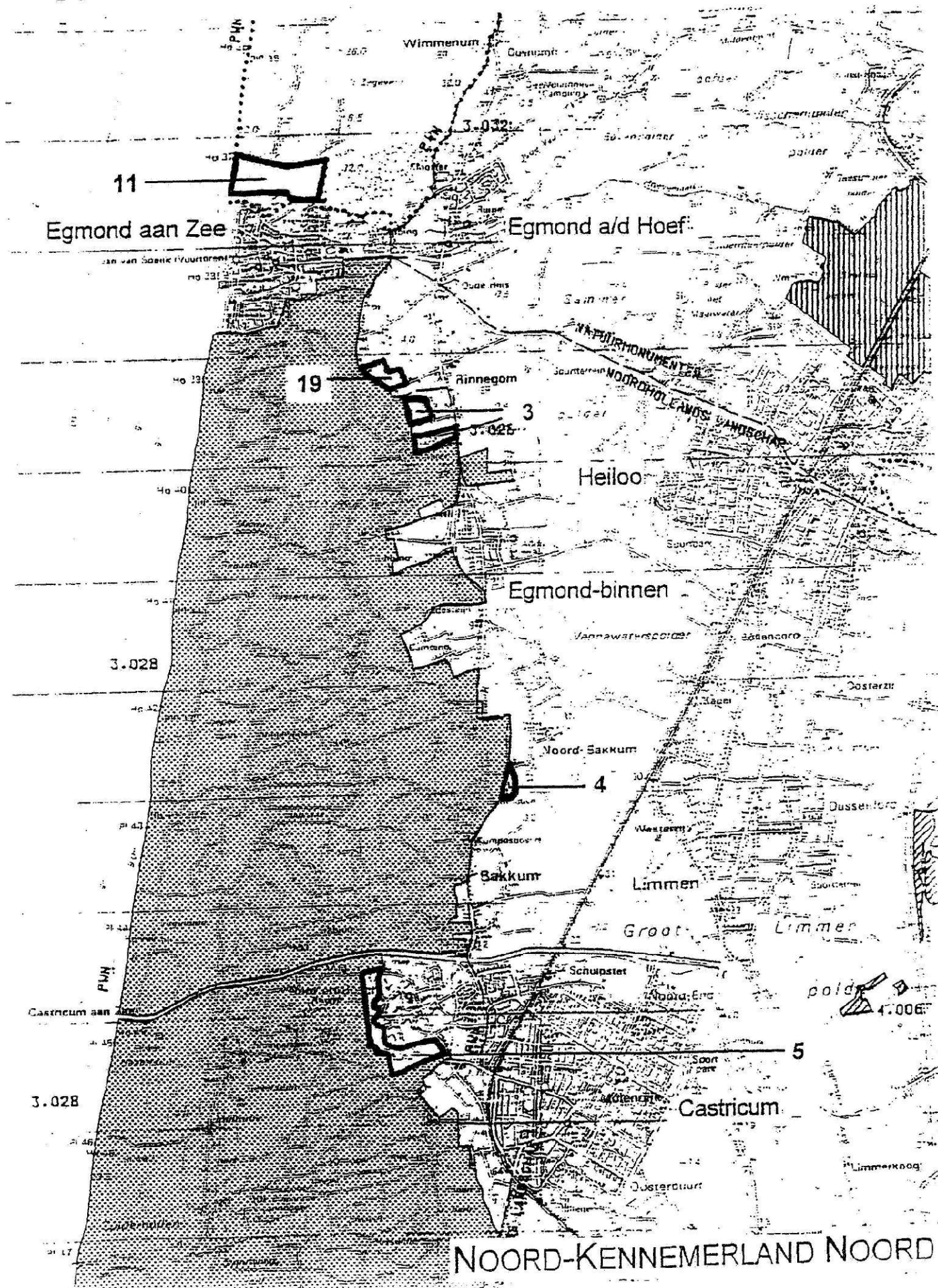
drs F.W. van der Vegte



## AANKOOPWAARDIGE GEBIEDEN BINNEN INVLOEDSSFEER PWN

	<u>Naam natuurgebied</u>	<u>Oppervlakte (ha)</u>	<u>Huidig eigendom</u>
KAART I:	1 Zandhoeve	9,3	particulier
	2 Russenduyn	12,8	particulier
KAART II:	3 St. Liobaklooster	9,9	particulier
	4 Doorduyn	2,3	particulier
	5 West- en zuidrand Duin en Bosch	± 19	verzelfst.
	19 De Bleek	± 8	particulier
KAART III:	6 Westerhout Beverwijk	40,0	overheid
	7 Duinterreinen W. a. Z./Hoogovens corridor	max. 129,0	overheid
	8 Noordpier	14,9	overheid
	20 Provinciaal Ziekenhuis	± 45	verzelfst.
KAART IV:	9 Kostverlorenpark	20	overheid
	14 Schietterrein	48,2	overheid
	15 Zeeweggronden	± 220	overheid
<i>In verwervingsprocedure:</i>			
KAART I:	10 Engels Veld	± 15	overheid
KAART II:	11 Noordlob	± 22	overheid
KAART III:	12 Bufferzone Beverwijk	± 26	particulier
KAART IV:	13 Noordduinen Zandvoort (overdracht 22/11/96)	± 94	overheid
<i>Toe te voegen gebieden in discussie:</i>			
KAART I:	16 Parnassiapark	6,8	overheid
KAART IV:	17 De Beek	5,8	particulier
	18 Lindeheuvel	28,7	particulier





NOORD-KENNEMERLAND NOORD



Heemskerk

12

3.028

7

6

Wijk aan Zee

Beverwijk

3.037

8

3.039

NATUURMONUMENTEN

5.007

5.008

5.006

5.005

5.010

5.004

5.011

5.009

5.001

5.002

5.003

5.012

5.012

5.013

5.014

5.013

5.015

20

Santpoort

5.017

5.018

5.016

5.020

5.019

5.022

5.021

5.027

5.023

5.024

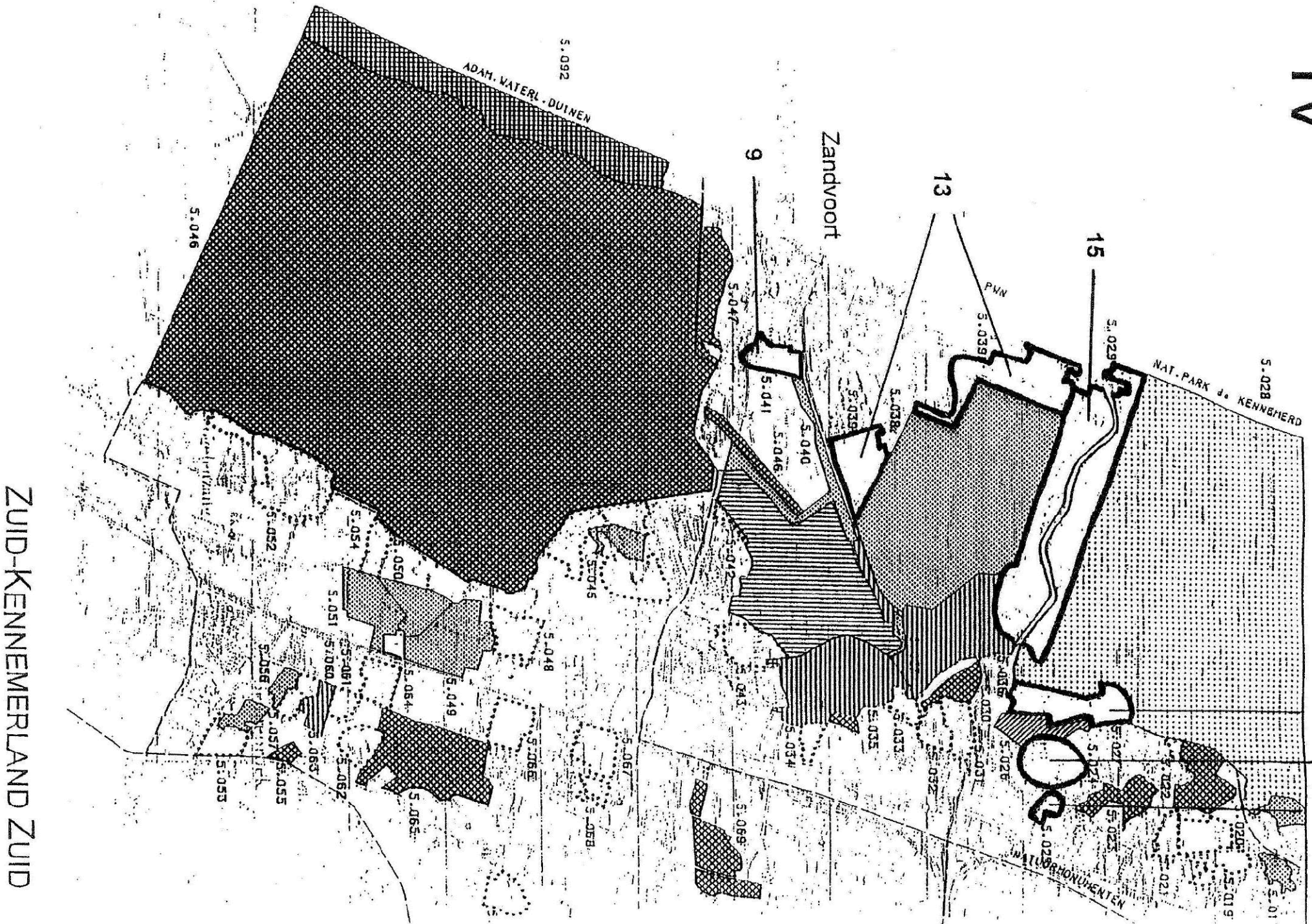
NAT. PARK d. KENNEDYERDUINEN

5.028

3

NATUURMONUMENTEN

IJMOND



14 18 17

ZUID-KENNEMERLAND ZUID

OVEREENKOMST

betreffende het

BEHEER VAN HET NOORDHOLLANDS DUINRESERVAAT EN DE LANDGOEDEREN

1. De Provincie Noord-Holland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. [5.1.2e] en de heer [5.1.2e] hierna te noemen "de Provincie",
2. De naamloze vennootschap N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, gevestigd te Bloemendaal, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [5.1.2e] hierna te noemen "N.V. PWN",

gelet op het besluit van Provinciale Staten van Noord-Holland van 18 juni 1990 inzake de verzelfstandiging van de Provinciale bedrijven,

OVERWEGENDE

dat de Provincie eigenares is van het natuurgebied Noordhollands Duinreservaat en andere natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van het Noordzeekanaal, gezamenlijk hieronder "de gebieden" te noemen;

dat het dagelijks beheer van de gebieden is opgedragen geweest aan het Provinciaal Waterleidingbedrijf van Noord-Holland, als tak van dienst van de Provincie (hierna "het Waterleidingbedrijf");

dat de inhoud en omvang van deze beheerstaak, alsmede het door het Waterleidingbedrijf te voeren beleid, wordt uiteengezet in periodiek door de Provincie vastgestelde beheersnota's en dat in deze nota's de uitgangspunten voor en de doelstellingen van het beheer worden aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het Noordhollands Duinreservaat, dat een functie vervult voor de drinkwatervoorziening alsmede voor het natuurbehoud en recreatie, en de andere gebieden, voor welke alleen de twee laatstgenoemde doelstellingen gelden;

dat door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (in 1965) is ingesteld de Natuurwetenschappelijke Adviescommissie, met de taak om het Provinciaal bestuur en het Waterleidingbedrijf gevraagd en ongevraagd van advies te dienen betreffende alle facetten van het beheersbeleid betreffende de gebieden en het natuurwetenschappelijk onderzoek in deze terreinen te coördineren;

dat het Waterleidingbedrijf op 1 oktober 1990 verzelfstandigd is en als de naamloze vennootschap N.V. PWN de taken van het Waterleidingbedrijf zal voortzetten;

dat de Provincie het Noordhollands Duinreservaat en de andere gebieden in eigendom houdt, doch deze onder de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden door de N.V. PWN wil doen beheren;

dat de N.V. PWN evenals het Waterleidingbedrijf als taken zal hebben

- a. de zorg en de instandhouding van de drinkwatervoorziening in haar distributiegebied met inachtneming van de eisen van een verantwoord beheer van het aan de zorgen van de vennootschap toevertrouwd Noordhollands Duinreservaat en andere daartoe aangewezen terreinen, overeenkomstig hun bestemming,
- b. het beheer en de bescherming van natuur en landschap in het aan de zorgen van de vennootschap toevertrouwde Noordhollands Duinreservaat en andere daartoe aangewezen terreinen, overeenkomstig hun bestemming, met inachtneming van de eisen van een verantwoorde drinkwatervoorziening in haar distributiegebied;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1. De Provincie Noord-Holland geeft aan de N.V. PWN de gebieden Noordhollands Duinreservaat en andere natuurgebieden in Noord- en Zuid-Kennemerland, welke in artikel 16 zijn gespecificeerd, in beheer voor een periode van 50 jaar.  
De N.V. PWN verplicht zich voor de duur van deze overeenkomst ook de terreinen te Laren (21.21.85 ha) en Den Helder (17.50.30 ha), welke behoren tot haar bedrijfsmiddelen en aan haar in eigendom zijn of zullen worden overgedragen, te beheren in overeenstemming met de daarvoor relevante bepalingen van deze overeenkomst. De in artikel 3 genoemde beheersnota zal zich ook tot deze terreinen uitstrekken.
2. Het beheer over de gebieden zal door de N.V. PWN worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de periodiek uitgebrachte en uit te brengen beheersnota's "Noordhollands Duinreservaat en Provinciale Landgoederen in Noord- en Zuid-Kennemerland". De specifieke bevoegdheden van de N.V. PWN onder deze overeenkomst zullen steeds in overeenstemming zijn met de beheersnota zoals die telkenmale geldt.
3. a. Een beheersnota zal eens per 5 jaar door de N.V. PWN worden voorbereid in overleg met de Provincie Noord-Holland (Dienst Ruimte en Groen). Voor het opstellen van deze nota stellen Gedeputeerde Staten een procedure op na overleg met de N.V. PWN.  
b. De Natuurwetenschappelijke Adviescommissie zal, overeenkomstig haar hierboven omschreven taak, aan Gedeputeerde Staten over de door de N.V. PWN opgestelde ontwerpnota advies uitbrengen.  
Indien deze commissie hiertoe niet (meer) bereid of in staat is, zal dit advies worden uitgebracht door een andere door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan te wijzen of in te stellen commissie van deskundigen.  
c. De nota wordt onderworpen aan de goedkeuring van Provinciale Staten van Noord-Holland.
4. De N.V. PWN is bevoegd in het kader van haar beheerstaak alle beslissingen met betrekking tot de gebieden te nemen en hieraan uitvoering te geven, indien en voor zover:
  - de beslissingen binnen haar beheerstaak vallen;
  - de beslissingen in overeenstemming zijn met de ter zake geldende algemeen verbindende voorschriften, alsmede met de door de bevoegde overheidsorganen ter zake vastgestelde plannen en beleidsregels.
5. De N.V. PWN is bevoegd delen van de gebieden en/of opstallen in het kader van haar beheerstaak te verhuren of te verpachten of anderszins in gebruik te geven, echter niet langer dan voor de duur van deze overeenkomst. Bij het uitgeven in pacht of huur dient er nadrukkelijk op te worden toegezien, dat door de huurder/pachter geen daden worden verricht die aan het gehuurde/gepachte schade toebrengen of die tegen de beheerstaak van de N.V. PWN ingaan.  
Met betrekking tot de vestiging van zakelijke rechten (zoals erfpacht, opstal) behoeft de N.V. PWN de toestemming van de Provincie.
6. De N.V. PWN is bevoegd tot het nemen van feitelijke en juridische maatregelen op eigen titel ter behartiging van de aan haar toevertrouwde belangen aangaande de gebieden, onverminderd de bevoegdheid van de Provincie op te treden in procedures die haar positie als eigenares of als overheid aangaan.  
Van ieder optreden in rechte met betrekking tot de gebieden zal de N.V. PWN de Provincie onverwijld op de hoogte stellen.

De Provincie zal de N.V. PWN inlichten omtrent haar eventuele handelen als eigenares van de gebieden.

7. De N.V. PWN is met betrekking tot het door haar gevoerde beheer verantwoordig schuldig aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Gedeputeerde Staten zullen desgewenst de directeur van de N.V. PWN verzoeken om aanwezig te zijn in vergaderingen van de Commissie voor Natuur- en Landschapsbescherming en Openluchtrecreatie, teneinde aldaar toelichting te geven op het gevoerde beheer.
8. Jaarlijks doet de N.V. PWN schriftelijk verslag aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland met betrekking tot het beheer van de gebieden in relatie tot de vastgestelde beheersnota. Dit verslag geeft in ieder geval inzicht in:
  1. het intern beheer, gericht op de functie natuurbehoud en de functies dag- en verblijfsrecreatie;
  2. het extern beheer, inhoudende de planologische veiligstelling, alsmede de aspecten van het algemeen milieubeheer;
  3. het financieel beheer.
9. Van dit verslag wordt een afschrift gezonden aan de Statencommissie voor Natuur- en Landschapsbescherming en Openluchtrecreatie, alsmede aan de Natuurwetenschappelijke Adviescommissie ("de commissies").
10. De commissies brengen naar aanleiding van het verslag advies uit aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Gedeputeerde Staten zullen het verslag goedkeuren indien zij het gerapporteerde beheer juist en toereikend vinden. In het andere geval zullen zij, mits binnen het door de beheersnota aangegeven raamwerk, de N.V. PWN middels een aanschrijving tot herstel en nakoming kunnen sommeren, met de gevolgen die de wet daaraan verbindt.
11. Tussentijds kan door Gedeputeerde Staten, al of niet op instigatie van (één van) de commissies, aan de N.V. PWN informatie worden gevraagd met betrekking tot het door haar gevoerde beheer.
12. De Provincie zal al het nodige doen om te bewerkstelligen dat aan de N.V. PWN de vergunningen die nodig zijn voor het uitoefenen van haar bovengeschreven beheersstaak worden verstrekt, voor zover dit tot haar (discretionaire) bevoegdheden behoort en belangen van derden, dan wel verplichtingen opgelegd bij of krachtens de wet, zich daartegen niet verzetten.
13. De door de N.V. PWN als beheerder ontvangen bedragen en de door haar gemaakte kosten zullen beide voor haar rekening zijn, onverminderd de verplichting tot verslaggeving als neergelegd in artikel 8 onder 3.
14. De provincie betaalt aan de N.V. PWN jaarlijks een bijdrage in de kosten van het terreinbeheer. Deze bijdrage wordt telkens voor vijf jaar vastgesteld als onderdeel van de besluitvorming over de vijfjaarlijkse beheersnota in de vorm van een bijdrage per hectare beheerd gebied. Hierbij worden de exploitatie-uitkomsten, als bedoeld in artikel 13, in de voorafgaande vijfjaarlijkse beheersperiode, bij de berekening van de bijdrage voor de komende beheersperiode in beschouwing genomen. De provinciale bijdrage voor het terreinbeheer wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de door de provincie gehanteerde index. Dit bedrag vormt de basis voor de provinciale bijdrage in het terreinbeheer voor eventueel in de toekomst door de provincie aan de N.V. PWN in beheer te geven terreinen.



Als voorwaarden gelden hierbij dat deze terreinen direct of indirect relatie hebben met de bestaande beheersgebieden en dat eventueel noodzakelijk achterstallig onderhoud apart door de provincie gefinancierd wordt.

15. Indien de N.V. PWN voor kosten wordt gesteld die niet zijn voorzien in de toepasselijke beheersnota, zal zij met Gedeputeerde Staten van Noord-Holland in overleg treden om te komen tot een plan tot dekking daarvan.
16. Deze beheersovereenkomst is van toepassing op de volgende natuurgebieden, aan partijen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen:
 

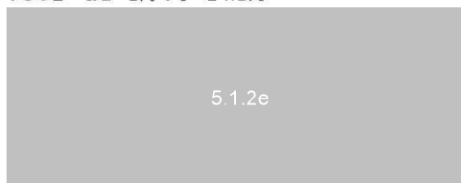
Noordhollands Duinreservaat	4.787.55.04 ha
Landgoederen:	
Leyduin	51.91.41 ha
Linnaeushof	7.50.23 ha
Naaldenveld	13.46.25 ha
Oud-Woestduin	33.69.28 ha
Het Vlakje	23.03.03 ha
Het Visscherspad	33.34.83 ha
Het Kraansvlak	342.76.70 ha
Marquette	85.98.24 ha
Vinkenduin	24.73.69 ha
Bennebroekbos	9.13.55 ha
Sleutelbosje	ca. 4.70.00 ha
17. Indien de Provincie andere natuurgebieden aan de N.V. PWN in beheer wenst te geven, zullen de bepalingen van deze overeenkomst daarop eveneens van toepassing zijn, met dien verstande dat telkenmale van tevoren tussen de Provincie en de N.V. PWN overleg zal plaatsvinden over de consequenties van bijzondere maatregelen ten aanzien van het beheer welke uit de aard van de betrokken nieuwe gebieden, en specifiek bij de aanvang van het beheer, nodig zullen blijken te zijn.
18. De N.V. PWN zal bij de uitoefening van haar beheerstaak en voor publicitaire activiteiten contact onderhouden met andere organisaties die in Noord-Holland werkzaam zijn op het gebied van natuurbehoud en -beheer, zoals de Stichting Het Noordhollands Landschap.
19. Deze overeenkomst is gesloten voor 50 (vijftig) jaar, derhalve tot 1 oktober 2040. De overeenkomst wordt van rechtswege verlengd, indien zij niet ten minste 5 jaar voor genoemde datum door één van beide partijen schriftelijk is opgezegd.
20. De Provincie en de N.V. PWN doen afstand van het recht deze overeenkomst ingevolge artikel 1302/1303 BW te ontbinden.

Amsterdam, 1 oktober 1990.

voor de Provincie Noord-Holland:



voor de N.V. PWN:



1528f

**Onderdeel uit advies aan benw over resultaat PWN overleg. Datum: 29 dec 2006 14.00 uur.**

1. Uw college heeft naar aanleiding van de PWN brief van augustus 2006 besloten mediation voor te stellen. PWN. Gaf in een eerste vervolgesprek in oktober aan, dat dat wat hen betrof niet noodzakelijk was. Men dacht, dat er nog wel een oplossing in het verschiet lag.

Voorstel waarover in principe binnen de onderhandelaars van de gemeente en PWN overeenstemming bestaat is:

1. bijdrage ineens van € 15.479,30 zoals gemeente eerder had voorgesteld;( € 15.479,30 te is gedekt uit opbrengsten grondverkoop 2005 (benw besluit d.d. 19 juli 2005).
2. jaarlijkse bijdrage van gemeente van € 3.970,50 als compensatie van de verloren gegane erfpachtscanon in de vorm van een gebruiksvergoeding.
3. jaarlijkse bijdrage eindigt bij de totstandkoming van fase 2 (zoals omschreven in de overeenkomst Gemeente/Cambium/PWN). Dan volgt een nieuwe vaststelling van de erfpachtscanon. (Zou de bijdrage van de gemeente op wat voor niveau dan ook worden gecontinueerd, dan zou de gemeente dit ten laste kunnen laten komen van de jaarlijkse afdracht die BPO /Cambium aan de gemeente gaat verstrekken uit de parkeergeld-inkomsten.
4. Gemeente levert **niet** in eigendom aan de provincie de op de tekening met een viltstift gemarkeerde lap grond; dit in verband met de huidige studie naar kort parkeren en andere aspecten in het kader van de bereikbaarheid kust.

Telefonisch is door PWN doorgegeven, dat PWN directie deze oplossing steunt.

Het geheel moet in een aanvullende overeenkomst gestalte krijgen. *P.W.N. doet nog een voorstel.* Grondzaken sluit dit intern kort voor een juridische controle via afdeling BMO.

2. Notariële traject kan worden afgerond, waarbij de erfpachtscanon voor het PWN deel op het plateau vooralsnog op € 3.970,50 , - per jaar (voor het eerst in 2006 , looptijd 30 jaar) wordt gezet. Met recht/plicht tot herziening bij totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de 2 e fase strandplateau.

5.1.2e , december 2006

**Tekstvoorstel** 5.1.2e **P.W.N. d.d. 29 december 2006**

De gemeente castricum en PWN zijn het navolgende overeengekomen:

Tot aan de definitieve verwijzenlijking van fase twee op het strandplateau te Castricum zal de gemeente jaarlijks een bijdrage aan PWN of zijn echtsofvolger betalen van EUR 3.970,--. dit ter compensatie van niet ontvangen canon inkomsten voor de kleine parkeerplaats ten noorden van de Zeeweg, tevens wordt er in dit kader voor 1 februari 2007 een eenmalige bijdrage van EUR 15.000,-- betaald door de gemeente Castricum aan PWN.

Na de realisatie van fase twee zal de gemeente Castricum een bijdrage betalen aan PWN of zijn rechtsofvolger die overeenkomt met de jaarlijkse canon die PWN ontving voor de kleine parkeerplaats ten noorden van de Zeeweg, zijnde EUR ....., met in achtneming van de bepalingen van de erfpachtsovereenkomst dd. ten aanzien van eventuele verhoging van de canon.

**Reactie** 5.1.2e :

Essentieel verschil is de stelling van PWN dat de bijdrage na totstandkoming fase 2 weer neerkomt op het oude bedrag. O.i. wordt dan de canon opnieuw vastgesteld. (Gemeente heeft tijdens het overleg gesteld, dat de hoogte van die canon afhankelijk zou kunnen zijn van wat fase 2 aan extra erfpacht gaat betekenen voor PWN van de zijde van de ondernemer).

**n.b.** Zie bijlage (verslag)

**Bijlage;**

Verslag laatste bespreking.

## KORT VERSLAG

**Onderwerp** : Strandplateau Castricum aan Zee  
**d.d.** : 20 nov 2006  
**Aanwezig** : Dhr. 5.1.2e en 5.1.2e ( PWN)  
 Dhr. 5.1.2e en 5.1.2e (Gemeente)

**Gesprek:**

Dhr. 5.1.2e licht zijn brief van 13 november jl. toe. PWN ging ermee akkoord in wetenschap, dat er een nieuwe erfpachtsituatie zou ontstaan en dat e.e.a. met gemeente geregeld zou worden. PWN was door provincie onder druk gezet mee te werken. Later verwachtte de provincie wel een continuering van de erfpachtbijdragen van partijen.

Toentertijd is door PWN en provincie niet goed nagedacht over de financiële consequenties. De politieke druk op PWN om mee te doen aan dit initiatief, dat ten laste kon komen van het IJmond IJzersterk plan (economisch ondersteuningsplan), was uitzonderlijk groot.

Dhr. 5.1.2e stemt niet in met de brief van PWN. (nr. 3702). Gemeente heeft niet zoveel financiën beschikbaar. Zij heeft nog geen inkomsten uit fase 2.

**Voorstel is € 15.000,- ineens. Vanaf 2006: € 3.970,50 per jaar (onder goedkeuring gemeentebestuur; als ware het een 50 % regeling ter compensatie van de verloren gegane erfpachtscanon in de vorm van een gebruiksvergoeding. E.e.a. tot aan totstandkoming fase 2.**

Zou de bijdrage worden gecontinueerd, dan zou de gemeente dit laatste bedrag t.z.t. kunnen compenseren uit de inkomsten fase 2 BPO. stemt er dan mee in, dat een erfpachtscanon in overleg wordt vastgesteld bij totstandkoming fase 2.

5.1.2e vult hierop aan, dat fase 2 naar alle waarschijnlijkheid weer inkomsten uit erfpacht voor PWN gaat opleveren. Dat is een goed moment, om dan tevens stil te staan bij de compensatieregeling voor dit gebruik van de openbare ruimte (eigendom provincie). Eventueel zou die bijdrage dan teruggebracht kunnen worden naar € 0,0. Verder stelt hij voor niet de bult in het plateau in eigendom aan het PWN over te dragen, omdat de gemeente in het kader van het project Bereikbaarheid kust, alsmede in verband met een ontwerp voor Park-management dit stuk grond wellicht nodig heeft. Het is niet praktisch, om dan nu de eigendom om - niet over te dragen aan de provincie met PWN als beheerder.

**Conclusie**

1. Dhr. 5.1.2e zoekt intern uit of het voorstel van de gemeente haalbaar is binnen het PWN.
2. Dhr. 5.1.2e werkt dit juridisch uit en komt met een voorstel.

To: [redacted] 5.1.2e e @pwn.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] @noord-holland.nl]  
 Cc: [redacted] 5.1.2e [redacted] @PWN.NL]  
 From: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e  
 Sent: Tue 10/13/2020 2:36:27 PM  
 Subject: FW: overleg met pwn en provincie  
 Received: Tue 10/13/2020 2:36:32 PM

Ter info.

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] 1.2e [redacted] @debuch.nl>

Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 16:30

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @debuch.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e [redacted] 1.2e [redacted] @debuch.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] 2e [redacted] @PWN.NL>; [redacted] 5.1.2e [redacted] 1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @debuch.nl>

Onderwerp: overleg met pwn en provincie

Dag [redacted] 5.1.2e

Vanmiddag had ik een teams overleg met [redacted] 5.1.2e en een collega [redacted] 5.1.2e alsmede een collega van de provincie. mevr [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e Er spelen diverse onderwerpen maar nu kwam voor mij onverwacht alleen het volgende aan de orde: Provincie bestudeert momenteel twee nieuwe concept erfpacht overeenkomsten die BPO aan de provincie en pwn heeft voorgelegd. [redacted] 5.1.2i

[redacted] 5.1.2i  
 [redacted] 5.1.2i Mij is gevraagd of ik hen nog wat stukken kan mailen en ik heb hen verteld hoe het zit met de contracten\* en hoe de huidige situatie feitelijk is. Ik heb er op gewezen dat de gemeente graag met provincie en pwn in overleg treedt over de diverse algemene belangen. Toen ik dit na 14.00 uur vertelde aan [redacted] 5.1.2e kreeg ik te horen, dat jij bezig bent met je voor te bereiden op een door jou te regelen overleg tussen de overheden. Eigenlijk ben jij nu met dezelfde vraagstukken bezig als de juriste van de provincie die haar college van gs moet adviseren. Mocht je nog vragen hebben over de contracten, dan hoor ik dat eventueel wel.

Ik heb bevestigd, dat de afdrachtregeling in contract 2000 (jaarlijks 30 duizend gulden door Biesterbos aan gemeente) nog niet in werking is getreden. Is pas aan de orde bij de 2<sup>e</sup> fase volgens contract uit 2000. Ik heb ook provincie verteld dat die 2<sup>e</sup> fase tot nog toe niet bouwkundig en stedenbouwkundig is ingevuld en dat dit weer van belang is voor de heroverweging van de erfpachtcanon die de gemeente momenteel jaarlijks betaalt aan pwn (z nder notariële vastlegging nota bene).

\*contract uit 2000 met PWN, Gemeente en Biesterbos.

\*contract uit 2003( meen ik ongeveer tussen) PWN en Gemeente waarin de erfpachtcanon is afgesproken omdat de gemeente meer grond had mogen gaan inrichten als plateau en Biesterbos de exploitatie van het kleine parkeerterrein boven bij de politiepost kwijt raakte.

\*de inrichtingstekening met 12 grondtransacties als gevolg van het contract uit 2000. De eigendomsgrenzen en grenzen van de erfpacht zijn immers ingrijpend gewijzigd en dat moet notarieel nog worden afgerond. [redacted] 5.1.2i

[redacted] 5.1.2i

Ik heb ook aangegeven dat wij nog een presentatie van Biesterbos/Cambium krijgen in oktober van hun plannen.

De naam van [redacted] 5.1.2e heb ik doorgegeven aan pwn & provincie.

Volgende week dinsdagmiddag volgt er om 13.00 uur een teams overleg over de grondruil bij de Papenberg/Onderlangs en de afwikkeling Antoniussschool erfpacht en eventueel nog de afwikkeling van de notariële kwestie strandplateau. (de 12 grondtransacties)

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

senior vakspecialist grondzaken  
 domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 06 [redacted] 5.1.2e

T 088 [redacted] 5.1.2e

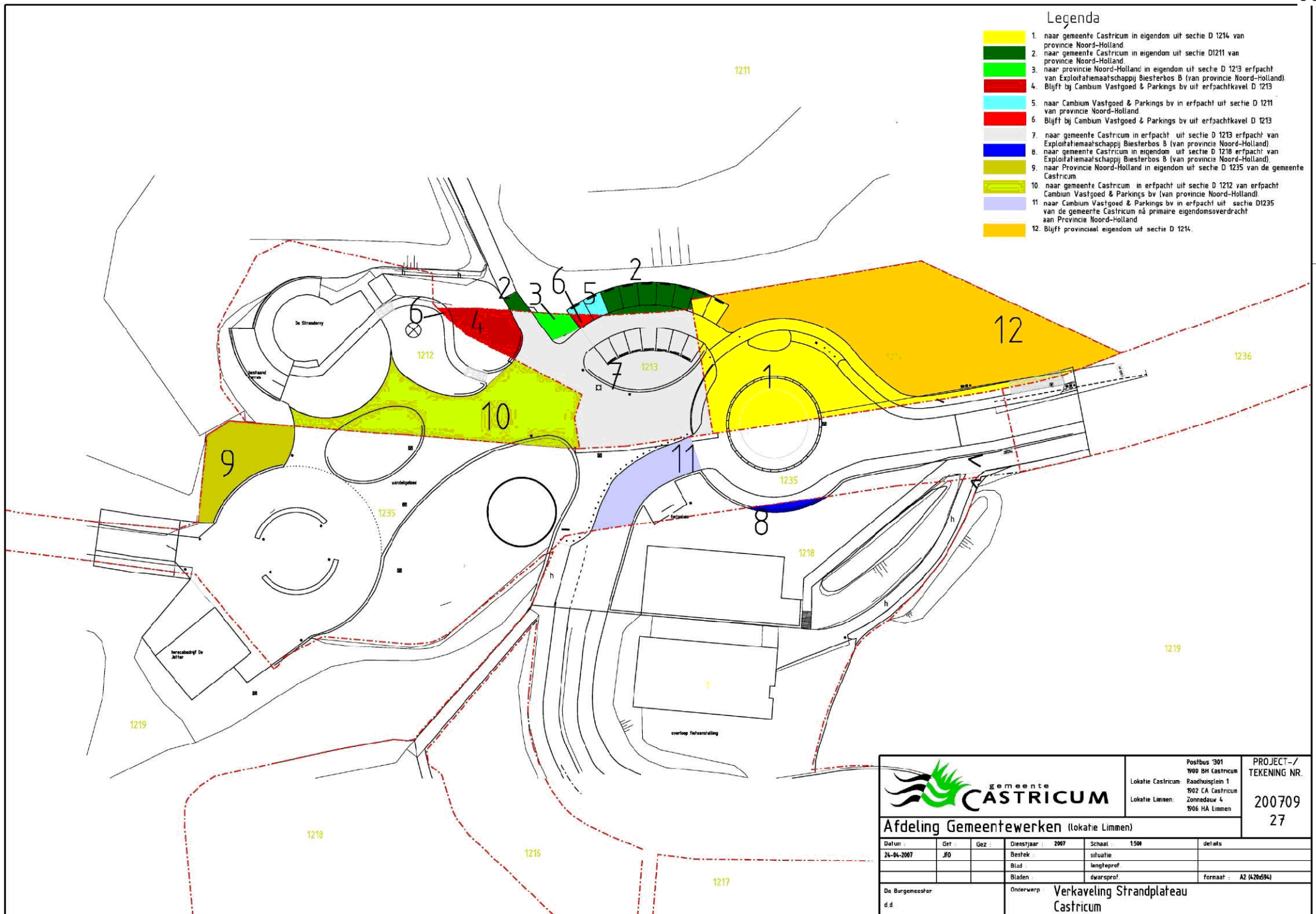
Ik werk maandag, dinsdag en donderdag


de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

## Legenda

1. naar gemeente Castricum in eigendom uit sectie D 1214 van provincie Noord-Holland
2. naar gemeente Castricum in eigendom uit sectie D1211 van provincie Noord-Holland
3. naar provincie Noord-Holland in eigendom uit sectie D 1213 erfpacht van Exploitiemaatschappij Biesterbos B (van provincie Noord-Holland)
4. Blijft bij Cambium Vastgoed & Parkings bv uit erfpachtkavel D 1213
5. naar Cambium Vastgoed & Parkings bv in erfpacht uit sectie D 1211 van provincie Noord-Holland
6. Blijft bij Cambium Vastgoed & Parkings bv uit erfpachtkavel D 1213
7. naar gemeente Castricum in erfpacht uit sectie D 1213 erfpacht van Exploitiemaatschappij Biesterbos B (van provincie Noord-Holland)
8. naar gemeente Castricum in eigendom uit sectie D 1218 erfpacht van Exploitiemaatschappij Biesterbos B (van provincie Noord-Holland)
9. naar Provincie Noord-Holland in eigendom uit sectie D 1235 van de gemeente Castricum
10. naar gemeente Castricum in erfpacht uit sectie D 1212 van erfpacht Cambium Vastgoed & Parkings bv (van provincie Noord-Holland)
11. naar Cambium Vastgoed & Parkings bv in erfpacht uit sectie D1235 van de gemeente Castricum na primaire eigendomsverdracht aan Provincie Noord-Holland
12. Blijft provinciaal eigendom uit sectie D 1214.



		Postbus 301 9000 BH Castricum Raadhuisplein 1 902 CA Castricum Zonnedauw 4 906 HA Limmen		PROJECT-/ TEKENING NR.  200709 27	
		Lokatie Castricum: Lokatie Limmen:			
<b>Afdeling Gemeentewerken (lokatie Limmen)</b>					
Datum:	Get:	Gez:	Dienstjaar:	Schaal:	details
24-04-2007	JFO		2007	1:500	
			Bestek:	Situatie	
			Blad:	lengteprof.	
			Bladen:	dwarsprof.	formaat: A2 (420x594)
De Burgemeester d.d.			Onderwerp:		Verkaveling Strandplateau Castricum