

CONCEPT- Overeenkomst d.d. [datum] 2018 inzake huisvesting van arbeidsmigranten
Vakantiepark Prinsenmeer te Asten

De ondergetekenden:

De gemeente Asten, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer mr. H.G. Vos, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Asten d.d. [...datum en documentnummer...],

hierna te noemen: "de gemeente",

en voor zover het zijn bevoegdheden betreft, de heffingsambtenaar van de Belastingssamenwerking Oost-Brabant, in deze rechtsgeldig en bevoegd vertegenwoordigd door [naam], blijkend uit het besluit genomen op [datum en documentnummer..]

[verder nog aan te vullen]

en:

De Oostappen Groep B.V., statutair gevestigd te [... plaatsnaam...], aan de [... straatnaam, nummer...] KvK-nr. [...], rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren [...naam...], [...functie...] en [...naam...], [...functie...],

hierna te noemen: "Oostappen Groep"

En hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

Nemen in aanmerking:

- Oostappen Groep is eigenaresse van vakantiepark Prinsenmeer (opstallen en grond), staande en gelegen in Ommel aan de Beekstraat 31, kadastraal bekend Gemeente [...invullen...], nummer [...kadastraal nummer...], aan partijen genoegzaam bekend, één en ander zoals aangeduid op bijgevoegde plattegrondtekening (**bijlage 1**).
- Oostappen Groep wenst uit commerciële overweging 500 arbeidsmigranten te huisvesten op vakantiepark Prinsenmeer.
- Het huidige bestemmingsplan laat huisvesting van arbeidsmigranten op vakantiepark Prinsenmeer niet toe.
- Oostappen Groep is in gesprek gegaan met de gemeente Asten om af te tasten of - en zo ja, onder welke voorwaarden - de gemeente in beginsel bereid is om zich maximaal in te spannen om haar medewerking te verlenen aan een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit

omgevingsrecht in samenhang gelezen met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen.

- Namens de gemeente zijn deze gesprekken gevoerd door de heer K. van Polanen (*Projectleider Prinsenmeer*). Namens de Oostappen Groep waren dat de heer J. Mennen (directeur Oostappen Groep) en de heer H. van der Westen (advocaat Oostappen Groep). Het onderhandelingsresultaat is neergelegd in deze overeenkomst.
- De gesprekken hebben plaatsgevonden in de wetenschap dat de heer K. van Polanen enerzijds en de heren J. Mennen en H. van der Westen anderzijds, niet zelfstandig bevoegd zijn om ter zake van huisvesting van 500 arbeidsmigranten bindende afspraken te maken tussen de gemeente Asten enerzijds en de Oostappen Groep anderzijds. Het besproken onderhandelingsresultaat brengt dus geen enkele verbintenis tot stand tussen partijen, ook geen voorwaardelijke. In plaats daarvan hebben partijen afgesproken dat deze overeenkomst pas tot stand komt als:
 - a. er een schriftelijk besluit is van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten ex artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet waarin het college akkoord gaat met de inhoud van deze overeenkomst, en:
 - b. de burgemeester van de gemeente Asten deze overeenkomst schriftelijk heeft ondertekend ex artikel 171 Gemeentewet, en:
 - c. namens Oostappen Groep, de heren [...naam plus functie bij Oostappen Groep ...] en [...naam plus functie bij Oostappen Groep...], beiden akkoord zijn met de inhoud van deze overeenkomst en de overeenkomst beiden schriftelijk hebben ondertekend, en:
 - d. de gemeenteraad ex artikel 169 lid 4 Gemeentewet haar wens en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt op deze overeenkomst.
- Oostappen Groep heeft de wens uitgesproken om de arbeidsmigranten te huisvesten voor de duur van tien jaar.
- De gemeente wenst in eerste instantie alleen onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de huisvesting van arbeidsmigranten op het vakantiepark voor de duur van drie jaar.
- Partijen hebben deze voorwaarden besproken en deze zijn vastgelegd in de te verlenen tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en in de voorliggende overeenkomst.
- De gemeente heeft de bereidheid uitgesproken om de termijn van huisvesting van de arbeidsmigranten na afloop van de initiële duur van drie jaar te verlengen indien er voldaan is aan alle voorwaarden, de behoefte aan huisvesting voortduurt en de wet- en regelgeving zich hiertegen niet verzet.

Komen, ieder voor zover het zijn of haar bevoegdheden betreft, het volgende overeen:

Artikel 1 Begripsbepaling

1. Arbeidsmigrant: een persoon, niet zijnde een vluchteling, die elders in het buitenland een hoofdverblijf heeft, die tijdelijk naar de gemeente Asten komt om een inkomen te verwerven en als zodanig ook gerechtigd is om in Nederland te werken.
2. Chalet: recreatiewoning dan wel stacaravan of woonunit die op het vakantiepark voor onbepaalde tijd is gebouwd/geplaatst om ter plaatse te functioneren als recreatief nachtverblijf.
3. Recreatief nachtverblijf: nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofd (woon)verblijf, waarbij minimaal één overnachting wordt gemaakt en maximaal 4 maanden in overwegende mate aaneengesloten overnachtingen worden gemaakt.
4. hoofd (woon)verblijf: de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.
5. Permanente bewoning: een gebruik van een chalet, hiervan arbeidsmigranten niet uitgezonderd, dat afwijkt van het gebruik als recreatief nachtverblijf als bedoeld in het vorige lid van dit artikel (artikel 1 lid 3).
6. Kalenderjaar: het jaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 2 Algemeen

1. Oostappen Groep wenst tijdelijk 500 arbeidsmigranten te huisvesten op vakantiepark Prinsenmeer te Asten. Het huidige bestemmingsplan laat de huisvesting van arbeidsmigranten niet toe.
2. De gemeente is evenwel in beginsel bereid om een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen voor de huisvesting van 500 arbeidsmigranten, onder de voorwaarden zoals weergegeven in deze overeenkomst.

VERPLICHTINGEN OOSTAPPEN GROEP

Verplichtingen Oostappen Groep t.a.v. de huisvesting van arbeidsmigranten

Artikel 3 Plaats van huisvesting arbeidsmigranten

1. De arbeidsmigranten mogen alleen worden gehuisvest op het door partijen overeengekomen gedeelte van het vakantiepark Prinsenmeer, hierna te noemen: "**de door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten**" aan partijen genoegzaam bekend en in bijgevoegde plattegrondtekening gearceerd weergegeven (***bijlage 2***).
2. De arbeidsmigranten worden aldaar door Oostappen Groep gehuisvest in de bestaande chalets, in eigendom toebehorend aan de Oostappen Groep, aan partijen genoegzaam bekend en nader omschreven in bijgevoegd document, getiteld '[...**invullen**...]'. Dit document is als ***bijlage 3*** aan deze overeenkomst gehecht.
3. Huisvesting van arbeidsmigranten op het overige gedeelte van het vakantiepark Prinsenmeer, hierna nader aan te duiden als: "**het recreatieve gedeelte van het vakantiepark**", is in geen enkele vorm toegestaan, ook niet door tussenkomst van derden

(zoals onder andere via de verhuur/in gebruikgeving van grond en/of opstallen aan uitzendbureaus).

Artikel 4 Huisvesting arbeidsmigranten: maximum aantal

1. Het maximum aantal arbeidsmigranten dat gelijktijdig mag worden gehuisvest op de door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten bedraagt 500.
2. Het is niet toegestaan personen jonger dan 18 jaar te huisvesten op de door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten.

Artikel 5 Geen permanente bewoning op door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten

1. Permanente bewoning is niet toegestaan op de door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten.
2. Oostappen Groep dient ervoor zorg te dragen dat er uiterlijk twaalf maanden na “*de datum van totstandkoming van deze overeenkomst*” geen permanente bewoning meer plaatsvindt op de door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten, behalve indien en voor zover het personen betreft die:
 - a. beschikken over een gedoogbeschikking, of:
 - b. uit hoofde van het overgangsrecht bescherming genieten.
3. Met “*de datum van totstandkoming van deze overeenkomst*”, zoals genoemd in het vorige lid van dit artikel bedoelen partijen de datum waarop aan alle hierna genoemde totstandkomingsvereisten voor deze overeenkomst is voldaan, dat wil zeggen dat:
 - a. er een schriftelijk besluit is van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten ex artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet waarin het college akkoord gaat met de inhoud van deze overeenkomst, en:
 - b. de burgemeester van de gemeente Asten deze overeenkomst schriftelijk heeft ondertekend ex artikel 171 Gemeentewet, en:
 - c. namens Oostappen Groep, de heren [...naam plus functie bij Oostappen Groep ...] en [...naam plus functie bij Oostappen Groep...], beiden akkoord zijn met de inhoud van deze overeenkomst en de overeenkomst beiden schriftelijk hebben ondertekend, en:
 - d. de gemeenteraad ex artikel 169 lid 4 Gemeentewet goedkeuring heeft verleend aan deze overeenkomst.

Artikel 6 Hekwerk

1. Oostappen Groep dient de overeengekomen locatie arbeidsmigranten deugdelijk te omheinen en omheind te houden door middel van een ondoorzichtig hekwerk met een minimale hoogte van 1,80 meter. Het hekwerk wordt geplaatst volgens de stippellijn die is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte plattegrondtekening (**bijlage 4**).

2. Het hekwerk dient gerealiseerd te zijn voordat de tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2 lid 2 van de overeenkomst verleend wordt.

Artikel 7 Nachregister

1. Oostappen Groep dient ten behoeve van de huisvesting van de arbeidsmigranten een digitaal nachregister bij te (laten) houden.
2. Oostappen Groep dient ervoor te zorgen dat het nachregister voldoet aan alle daartoe bestaande wettelijke bepalingen, zoals onder andere - maar niet uitsluitend - het bepaalde in artikel 438 Wetboek van Strafrecht.
3. Oostappen Groep is verantwoordelijk voor de correctheid en volledigheid van het nachregister. Oostappen Groep dient te allen tijde de gemeente inzicht te geven in het nachregister of aan een door de gemeente benoemde toezichthouder.

Artikel 8 Certificering Stichting Normering Flexwonen

1. De huisvesting van de arbeidsmigranten dient voor rekening en risico van Oostappen Groep te zijn gecertificeerd door Stichting Normering Flexwonen (SNF). Zonder dit keurmerk mogen er geen arbeidsmigranten worden gehuisvest.
2. De huisvesting wordt periodiek gecontroleerd door SNF. Oostappen Groep draagt er zorg voor dat SNF de benodigde controles kan doen plaatsvinden.
3. Oostappen Groep dient te allen tijde op verzoek van de gemeente (een afschrift van) de door SNF aan Oostappen Groep verstrekte certificaten beschikbaar te stellen.

Artikel 9 Beheerder

1. Oostappen Groep draagt er zorg voor dat er een beheerder wordt aangewezen. Deze beheerder zorgt voor het dagelijks onderhoud van de huisvesting en is contactpersoon voor de arbeidsmigranten, maar ook voor omwonenden en voor overige instanties.
2. De beheerder draagt zorg voor een veilige huisvesting van de arbeidsmigranten op het vakantiepark en treedt correct op tegen wanordelijkheden.
3. De beheerder informeert de politie actief in het geval van incidenten.
4. De beheerder dient te zijn aangewezen voordat de tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2 lid 2 van de overeenkomst wordt verleend.

Verplichtingen Oostappen Groep ten aanzien van de brandveiligheid van het gehele vakantiepark

Artikel 10 Brandveiligheid

Het gehele vakantiepark, inclusief het terrein en de chalets waar de arbeidsmigranten worden gehuisvest, dient te voldoen aan de ter zake geldende brandveiligheidseisen,

waaronder het vigerende Besluit brandveiligheid gebruik en basishulpverlening overige plaatsen.

**Verplichtingen Oostappen Groep ten aanzien van het recreatieve gedeelte
van het vakantiepark**

**Artikel 11 Geen huisvesting van arbeidsmigranten op het recreatieve gedeelte
van het vakantiepark**

1. Oostappen Groep huisvest geen arbeidsmigranten meer op het recreatieve gedeelte van het vakantiepark met ingang van **[datum]**.
2. Om de huisvesting van arbeidsmigranten op het recreatieve gedeelte van het vakantiepark te voorkomen neemt Oostappen Groep alle noodzakelijke maatregelen.
3. Onder de maatregelen genoemd in lid 2 wordt in ieder geval verstaan dat:
 - a. Oostappen Groep al dan niet zelfstandig en/of door tussenkomst van derden geen opstallen of gronden verhuurt of anderszins ter beschikking stelt aan arbeidsmigranten of instanties, bedrijven en/of personen die arbeidsmigranten bemiddelen of te werk stellen;
 - b. Oostappen Groep al dan niet zelfstandig en/of door tussenkomst van derden geen opstallen of gronden verhuurt of anderszins ter beschikking stelt aan derden, voor de duur van langer dan zes weken zonder dat hierop actief toezicht wordt gehouden door Oostappen Groep.
4. Onder actief toezicht als bedoeld in het vorige lid onder b wordt in ieder geval verstaan dat de Oostappen Groep of degene die namens hen het dagelijks beheer doet op het vakantiepark actief toeziet op het doel van het verblijf op het vakantiepark ingeval van een verblijf langer dan zes weken en daar vragen over stelt aan de betreffende huurder. Oostappen Groep maakt een schriftelijk verslag van het uitgevoerde toezicht en legt deze desgevraagd over aan de gemeente.
5. Het bepaalde in lid 4 is ook van toepassing indien er sprake is van een verblijf korter dan zes weken maar waarbij uit de normale beheerwerkzaamheden duidelijk wordt dat er wel sprake is van gedrag of houding van de betreffende huurder welke gelijkgesteld kan worden aan het gedrag of de houding van een arbeidsmigrant.

**Artikel 12 Geen permanente bewoning op het recreatieve gedeelte
van het vakantiepark**

1. Permanente bewoning op het recreatieve gedeelte van het vakantiepark Prinsenmeer is niet toegestaan.
2. Oostappen Groep dient ervoor zorg te dragen dat er uiterlijk twaalf maanden “na de datum van de totstandkoming van deze overeenkomst” zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst, geen permanente bewoning meer plaatsvindt op het recreatieve gedeelte van het vakantiepark Prinsenmeer, behalve indien en voor zover het personen betreft die:
 - a. beschikken over een gedoogbeschikking, of:

- b. uit hoofde van het overgangsrecht bescherming genieten.
3. De gemeente zal personen desgevraagd alleen inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) op het recreatieve gedeelte van het vakantiepark Prinsenmeer als Oostappen Groep hiervoor toestemming heeft verleend middels het door de gemeente ter beschikking gesteld toestemmingformulier dat als ***bijlage 5*** aan deze overeenkomst is gehecht.
4. Huisvesting, anders dan recreatief, op het recreatieve gedeelte van het vakantiepark is alleen toegestaan voor personeel van Oostappen Groep dat ten behoeve van seizoensdrukte door Oostappen Groep wordt ingezet op het vakantiepark en/of voor personen die hun huis hebben verkocht maar waarvan het nieuwe huis nog niet beschikbaar is.
5. De huisvesting als bedoeld in het vorige lid van dit artikel mag niet langer zijn dan zes maanden .

Artikel 13 Nachtregister

1. Oostappen Groep dient ten behoeve van het bieden van recreatief nachtverblijf een digitaal nachtregister bij te houden.
2. Oostappen Groep dient ervoor te zorgen dat het nachtregister voldoet aan alle daartoe bestaande wettelijke bepalingen, zoals onder andere – maar niet uitsluitend – het bepaalde in artikel 438 Wetboek van Strafrecht.
3. Oostappen Groep is verantwoordelijk voor de correctheid en volledigheid van het nachtregister. Oostappen Groep dient te allen tijden de gemeente inzicht te geven in het nachtregister of aan de door de gemeente benoemde toezichthouder.

Artikel 14 Exploitatie/beheer vakantiepark als één geheel

Oostappen Groep verbindt zich ten opzichte van de gemeente om het vakantiepark (het perceel met opstallen) als één geheel te beheren en exploiteren.

DUUR EN VOORWAARDEN VERGUNNINGVERLENING TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Artikel 15 Vergunningverlening tijdelijke omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan

1. Ten behoeve van de huisvesting van de arbeidsmigranten dient Oostappen Groep een aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het tijdelijk huisvesten, gedurende drie jaren, van arbeidsmigranten in bij de gemeente.
2. Indien Oostappen Groep een aanvraag als bedoeld in lid 1 indient, weegt de gemeente alle ruimtelijke argumenten af. Indien dit geen ruimtelijke belemmeringen oplevert is de gemeente voornemens positief te beschikken op de aanvraag. Echter alvorens de tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden

dient door Oostappen Groep voldaan te zijn aan de verplichtingen genoemd in deze overeenkomst, in het bijzonder de bepalingen in de artikelen 3 tot en met 10, artikel 13 en artikel 14 van deze overeenkomst.

3. De gemeente garandeert niet dat een omgevingsvergunning als bedoeld in leden 1 en 2 van dit artikel wordt verleend, rechtens kan worden verleend dan wel onherroepelijk wordt. Uit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders - voortvloeiende uit de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur etc. - kan immers voortvloeien dat die vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld gelet op belangen van derden. Dat die vergunning niet kan worden verleend of niet onherroepelijk wordt, geeft Oostappen Groep dan ook nimmer aanspraak op vergoeding van enige schade die daardoor wordt geleden. Het risico daarvan rust op Oostappen Groep en deze overeenkomst brengt daarin geen verandering.

Artikel 16 Voorwaarden optie tot verlenging van de huisvesting van arbeidsmigranten

1. Indien de omgevingsvergunning als bedoeld in het voorgaande artikel tot stand komt en onherroepelijk wordt dan zal deze gelden voor de duur van drie jaren. Onder de voorwaarden opgenomen in deze overeenkomst is de gemeente voornemens om indien Oostappen Groep daartoe een aanvraag omgevingsvergunning indient na het verlopen van de termijn van drie jaren de duur van de huisvesting van maximaal 500 arbeidsmigranten te verlengen door middel van het opnieuw verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning.
2. Verlenging van de termijn van huisvesting van de arbeidsmigranten door middel van het opnieuw verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning zal tenminste drie jaar en maximaal [?; afhankelijk van artikel 11 lid 1] jaar bedragen.
3. De gemeente is enkel en alleen voornemens om opnieuw een tijdelijke omgevingsvergunning af te geven indien Oostappen Groep voldaan heeft aan het bepaalde in deze overeenkomst en de wet zich hiertegen niet verzet.

De verplichtingen genoemd in artikel 3 tot en met artikel 14 zijn noodzakelijke voorwaarden voor het opnieuw verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten. Indien het bepaalde in de voornoemde artikelen gedurende de initiële termijn afzonderlijk danwel gezamenlijk tenminste vijfmaal wordt overtreden zal de gemeente NIET opnieuw een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen.

Het bovenstaande betekent dat de termijn voor huisvesting van arbeidsmigranten na de initiële termijn van 3 jaren onder andere niet wordt verlengd als:

- a. gedurende de initiële drie jaren vijfmaal wordt geconstateerd dat er arbeidsmigranten gehuisvest zijn op het recreatieve gedeelte, of
- b. gedurende de initiële drie jaren vijfmaal wordt geconstateerd dat er met deze overeenkomst strijdige permanente bewoning plaatsvindt op het recreatieve gedeelte, of

- c. een combinatie van het bepaalde onder sub a en b zich voordoet waarbij gezamenlijk vijfmaal geconstateerd wordt dat er strijdig met deze overeenkomst is gehandeld.
4. Partijen treden halfjaarlijks met elkaar in overleg om tenminste de nakoming van de voorwaarden te bespreken. Bij de constatering van een eventuele overtreding treden partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg. Ten aanzien van de geconstateerde overtreding past de gemeente 'hoor en wederhoor' toe. Dit gesprek alsmede de eventuele definitieve constatering van een overtreding worden schriftelijk vastgelegd.
5. Partijen zijn bekend met het feit dat ten aanzien van een aanvraag tot het opnieuw verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning de gemeente een ruimtelijke afweging dient te maken waarbij zij betreft of er nog de behoefte bestaat tot het huisvesten van arbeidsmigranten op het vakantiepark. Partijen komen daarnaast uitdrukkelijk overeen dat het bepaalde in lid 3 van dit artikel van doorslaggevende betekenis is voor de verlenging van de initiële termijn.
6. De gemeente garandeert niet dat een omgevingsvergunning tot verlenging van de termijn van huisvesting van de arbeidsmigranten als bedoeld in dit artikel, rechtens kan worden verleend dan wel onherroepelijk wordt. Uit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders - voortvloeiende uit de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur etc. - kan immers voortvloeien dat die vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld gelet op belangen van derden. Dat die vergunning niet kan worden verleend of niet onherroepelijk wordt, geeft Oostappen Groep dan ook nimmer aanspraak op vergoeding van enige schade die daardoor wordt geleden. Het risico daarvan rust op Oostappen Groep en deze overeenkomst brengt daarin geen verandering.

FISCALE BEPALINGEN

Artikel 17 Toeristenbelasting

- ~~1. Op grond van de Verordening toeristenbelasting gemeente Asten 2018 dient Oostappen Groep voor het verschaffen van nachtverblijf toeristenbelasting af te dragen.~~
- ~~2. De Belasting Samenwerking Oost-Brabant (BSOB) voert met ingang van 1 januari 2018 de heffing en invordering van toeristenbelasting uit voor de Gemeente. De aanslagoplegging en inning van de toeristenbelasting geschiedt door de bevoegde ambtenaren van de BSOB.~~
- ~~3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 komen partijen overeen dat na totstandkoming van deze overeenkomst het bepaalde in de Verordening toeristenbelasting gemeente Asten 2018 niet van toepassing is en dat partijen een afwijkende fiscale regeling wensen te maken. Deze regeling vervangt alle eventuele eerdere fiscale afspraken die gemaakt zijn tussen partijen voor zover deze van toepassing zijn op de toeristenbelasting.~~
- ~~4. De nieuwe fiscale regeling geldt voor de kalenderjaren 2018, 2019 en 2020.~~
- ~~5. De fiscale regeling, als bedoeld in het voorgaande lid, ziet toe op de overnachtingen van de arbeidsmigranten op de door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten, de~~

- overnachtingen van passanten en de overnachtingen op vaste en seizoensplaatsen op het recreatieve deel van het park.
6. Als grondslag voor het heffen van de toeristenbelasting gedurende de jaren genoemd in lid 4 wordt tussen partijen het onderstaande afgesproken:
- a. Op de door partijen overeengekomen locatie arbeidsmigranten zullen jaarrond 500 arbeidsmigranten gehuisvest worden. Hierbij wordt aangenomen dat de chalets gedurende 350 nachten beschikbaar zijn. Dit betekent dat er 175.000 overnachtingen zijn van arbeidsmigranten.
 - b. Op basis van de gemiddelden van de afgelopen jaren hebben partijen afgesproken dat er per jaar 85.000 overnachtingen zijn van passanten.
 - c. Op basis van gemiddelden van de afgelopen jaren hebben partijen afgesproken dat er per jaar 90.000 overnachtingen zijn op de vaste en seizoensplaatsen.
 - d. Gelet op het bepaalde onder a tot en met c, bedraagt het aantal overnachtingen per kalenderjaar 350.000.
7. Het aantal overnachtingen zoals opgenomen in het voorgaande lid wordt aangeslagen gedurende de drie jaren voor het vaste tarief van € 1,35 per overnachting.
8. Jaarlijks wordt aan de hand van het nachtregister het werkelijke aantal overnachtingen bepaald. Oostappen Groep dient hiervoor op te geven van de BSOB aangifte te doen. Indien het werkelijke aantal overnachtingen meer dan 10% afwijkt (< 90% of > 110%) van het aantal overnachtingen genoemd in lid 6, sub d. dan wordt de grondslag voor dat jaar gecorrigeerd naar het aantal werkelijke overnachtingen. In dat geval zal bijbetaling of restitutie plaatsvinden.
9. Oostappen Groep verklaart uitdrukkelijk dat zij ter zake van het overeengekomene in dit artikel geen gebruik zal maken van het recht bezwaar en beroep.
10. Het bepaalde in dit artikel kan slechts eerder eindigen indien inzake hetgeen is overeengekomen een relevante wetswijziging of wijziging van de op de wet gebaseerde voorschriften voordoet.
11. Indien de omstandigheid in lid 10 zich voordoet treden partijen met elkaar in overleg over de gevolgen die de wijziging heeft voor de overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 18 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden als:
 - a. Oostappen Groep niet uiterlijk [... invullen termijn...] na “de datum van totstandkoming van deze overeenkomst” als bedoeld in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst de aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 van deze overeenkomst heeft ingediend bij de gemeente, of:
 - b. de door Oostappen Groep aangevraagde tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 van deze overeenkomst niet wordt verleend of niet onherroepelijk wordt, of:

- c. de door Oostappen Groep aangevraagde tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16 lid 1 van deze overeenkomst niet wordt verleend of niet onherroepelijk wordt.
2. Ontbinding van de overeenkomst op grond van het voorgaande lid geeft geen van partijen recht op enige vorm van schadevergoeding.

Artikel 19 Contractovername in de zin van artikel 6:159 BW

1. De gemeente zal haar toestemming aan een eventueel door Oostappen Groep verzochte gehele contractovername als bedoeld in artikel 6:159 BW uitsluitend verlenen als:
 - a. Oostappen Groep de eigendom van het vakantiepark (het perceel met opstallen) in het geheel verkoopt/overdraagt aan een derde, en:
 - b. er geen gegronde vrees bestaat dat deze derde de overeenkomst niet kan of zal naleven.

Artikel 20 Boetebedingen en kettingbedingen

1. Als Oostappen Groep de eigendom van het vakantiepark (het perceel met opstallen) in het geheel verkoopt en overdraagt aan een derde, nadat de tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 15 lid 1 of als bedoeld in artikel 16 lid 1 van deze overeenkomst is verleend, is Oostappen Groep ten opzichte van de gemeente gehouden om de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden voor de omgevingsvergunning zoals neergelegd in artikel 3 tot en met artikel 14, artikel 17 en artikel 19 van deze overeenkomst als ook dit artikellid (artikel 20 lid 1) en de hierna volgende artikelen 20 leden 2 tot en met 4 ten behoeve van de gemeente aan deze derde op te leggen. In verband hiermee zal Oostappen Groep deze artikelen woordelijk opnemen in de koop- en leveringsakte, behoudens de vervanging van de naam Oostappen Groep door die van de opvolgend koper/eigenaar, welke artikelen de gemeente bij voorbaat aanvaardt.
2. Ter zekerstelling van onder andere (maar niet uitsluitend) de goede en veilige huisvesting van de arbeidsmigranten, een duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark en ter voorkoming van permanente bewoning heeft de gemeente er recht en belang bij dat de daarmee verband houdende op Oostappen Groep rustende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst worden nagekomen, in het bijzonder als de tijdelijke omgevingsvergunning is verleend. Ter extra zekerstelling van de nakoming van deze verplichtingen komen partijen overeen dat vanaf het moment dat de tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, Oostappen Groep respectievelijk de opvolgend eigenaar zoals bedoeld in artikel 20 lid 1 een direct opeisbare boete verschuldigd is aan de gemeente voor elke keer dat Oostappen Groep respectievelijk de opvolgend eigenaar het bepaalde in de artikelen 3 tot en met artikel 14 niet nakomt, niet behoorlijk nakomt of overtreedt. Oostappen Groep is deze boetes verschuldigd vanaf de in totaal zesde overtreding van het bepaalde in deze overeenkomst. De direct opeisbare boetes bedragen per overtreding afzonderlijk:
 - Overtreding artikel 3 (plaats van huisvesting): € 10.000 per geconstateerde overtreding
 - Overtreding artikel 4 (maximum aantal): € 10.000 per geconstateerde overtreding

- Overtreding artikel 5 (permanente bewoning locatie arbeidsmigranten): € 10.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 6 (hekwerk): € 1.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 7 (nachtregister): € 5.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 8 (SNF keurmerk): € 1.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 9 (beheerder): € 2.500 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 10 (brandveiligheid): € 10.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 11 (geen huisvesting arbeidsmigranten op recreatieve gedeelte): € 10.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 12 (geen permanente bewoning op het recreatieve gedeelte): € 10.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 13 (nachtregister): € 5.000 per geconstateerde overtreding
- Overtreding artikel 14 (exploitatie/beheer als een geheel): € 25.000 per geconstateerde overtreding

Ten aanzien van bovenstaande overtredingen bepalen partijen dat een boete is verschuldigd per overtreding met een maximum van een overtreding (per artikel) per week en tevens een totaal maximum van 10 overtredingen per artikel.

Partijen bepalen tevens dat vanaf het moment dat Oostappen Groep een boete gaat verbeuren per overtreding, zijnde het moment dat conform het bepaalde in artikel 16 lid 3 er geen verlenging meer zal plaatsvinden van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten door middel van het opnieuw verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning, zijnde de in totaal zesde overtreding van artikel 3 tot en met 14 de Oostappen Groep de mogelijkheid heeft om de geconstateerde overtreding voor te leggen aan de bestuursrechter. De opgelegde boete wordt hiermee gelijkgesteld aan een verbeurde dwangsom. Ter verkrijging van betaling van de boete zal het college op dat moment een invorderingsbeschikking opstellen ex artikel 5:37 e.v. Algemene wet bestuursrecht. Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat op dat moment alleen de verbeurde boete ter discussie staat.

3. Ter zekerstelling van onder andere (maar niet uitsluitend) de goede en veilige huisvesting van de arbeidsmigranten, een duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark en ter voorkoming van permanente bewoning heeft de gemeente er recht en belang bij dat de daarmee verband houdende op Oostappen Groep rustende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst worden nagekomen, in het bijzonder als de tijdelijke omgevingsvergunning is verleend. Ter extra zekerstelling van de nakoming van deze verplichtingen komen partijen overeen dat vanaf het moment dat de tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, Oostappen Groep respectievelijk de opvolgend eigenaar zoals bedoeld in artikel 20 lid 1 een direct opeisbare boete verschuldigd is van € 75.000 aan de gemeente voor elke keer dat Oostappen Groep respectievelijk de opvolgend eigenaar het bepaalde in artikel 20 lid 1 en artikel 20 lid 3 (dit artikellid) niet nakomt, niet behoorlijk nakomt of overtreedt. Deze boete laat het recht van de gemeente op de wettelijke vervangende en aanvullende schadevergoeding alsmede op nakoming onverlet. De kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van ofwel Oostappen Groep ofwel de opvolgend eigenaar/eigenaren.

4. Als Oostappengroep het vakantiepark (perceel en opstallen) niet geheel, maar gedeeltelijk in eigendom overdraagt, dat wil zeggen opstallen of gedeelten van het perceel in eigendom overdraagt aan een derde/derden of ten behoeve van een derde/derden een goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht verleent, blijft Oostappen Groep ten opzichte van de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Artikel 21 Rechtskeuze en bevoegde rechter

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met deze overeenkomst zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant.

Artikel 22 Bijlagen

1. De volgende door partijen gearafeerde bijlagen vormen één onverbrekkelijk geheel met deze overeenkomst:

Bijlage 1: Plattegrond vakantiepark

Bijlage 2: Plattegrond locatie huisvesting arbeidsmigranten

Bijlage 3: Omschrijving locatie huisvesting arbeidsmigranten

Bijlage 4: Plaatsaanduiding hekwerk

Bijlage 5: Toestemmingsformulier inschrijving BRP

ONDERTEKENING:

Aldus in [...invullen...] opgemaakt en door partijen ondertekend:

.....

De gemeente Asten,

Voor deze:

De heer mr. H.G. Vos

Burgemeester Asten

Datum:

.....

Oostappen Groep B.V.

Voor deze:

De heer

Functie Oostappen Groep:

Datum:

.....

De Heffingsambtenaar

Voor deze:

Nog

.....

Oostappen Groep B.V.

Voor deze:

De heer.....

Aanvullen

Functie Oostappen Groep:.....

Datum:

CONCEPT