

1e wijziging Beleidsnota

Cafetariamodel
strandpaviljoens

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting en leeswijzer	1
1. Inleiding	2
2. Doelstellingen	2
3. Beschrijving van het beleidsvoorstel	2
3.1 Werkwijze cafetariamodel in hoofdlijnen	2
3.2 Werkwijze cafetariamodel in detail	3
3.3 Uitgangspunten cafetariamodel	4
3.4 Basisvoorzieningen	5
3.5 Compensatie alle strandtypen	5
3.6 Korting huurtarief	6
4. Procedure en criteria innoverende en nieuwe voorzieningen	7
5. Waarborging van het cafetariamodel/sancties	7
6. Conclusies en financiële consequenties	8

Bijlagen:

1. Definities en wettelijk, politiek en organisatorisch kader
2. Minimale omvang en bebouwde oppervlakte strandpaviljoens
3. Procedure toepassing cafetariamodel strandpaviljoens

Samenvatting

Strandpaviljoens mogen maximaal 450 m² zijn. Als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan mag een paviljoen worden vergroot tot maximaal 900 m², waarvan 750 m² strandpaviljoen (binnenruimte en aansluitend terras) en 150 m² terras op strandniveau. Deze regel is opgenomen in de Nota hoofdlijnen strand, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 2003, in het cafetariamodel strandpaviljoens en in het bestemmingsplan Partiële herziening strandpaviljoens. Een paviljoen mag alleen tot 900 m² in oppervlakte toenemen, als het voorzieningenniveau op het strand wordt verhoogd. Dit geschiedt aan de hand van een 'cafetariamodel'. Het cafetariamodel beschrijft welke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden en hoeveel vierkante meters compensatie in commerciële ruimte een paviljoenhouder voor deze realisatie krijgt om zijn paviljoen te vergroten. Aan vergroting van het paviljoen zitten een aantal eisen. De oppervlakte moet bijvoorbeeld verdeeld worden in binnenruimte, aansluitend terras en terras op strandniveau. Het cafetariamodel beschrijft hoe deze verdeling moet plaatsvinden.

Innoverende en nieuwe voorzieningen blijven mogelijk. Hiervoor is een procedure beschreven. Voor de gemeente is het van belang dat voorzieningen daadwerkelijk worden uitgevoerd en behouden blijven. In deze nota beschrijven we hoe dit wordt bewerkstelligd.

Leeswijzer

Deze nota beschrijft op pagina 2 tot en met 5 in hoofdlijnen en vervolgens in detail hoe het cafetariamodel wordt toegepast en wat de uitgangspunten van dit model zijn. Er zijn een aantal basisvoorzieningen die niet voor compensatie in aanmerking komen. Deze voorzieningen zijn benoemd op pagina 5. Voor alle strandtypen is op pagina 5 en 6 benoemd welke voorzieningen wel voor compensatie in aanmerking komen en hoeveel de compensatie bedraagt. De nota geeft op pagina 6 een procedure weer voor innoverende en nieuwe voorzieningen. Ook geeft de nota weer hoe het cafetariamodel wordt gewaarborgd en hoe sancties worden toegepast als het model niet wordt nageleefd. Dit staat op pagina 7. Tot slot worden conclusies en financiële consequenties aangegeven. In de bijlagen worden onder andere rekenvoorbeelden gegeven hoe het model moet worden toegepast. Het model is in de praktijk getest in overleg met de sector.

1. Inleiding

In het bestemmingsplan Partiële herziening strandpaviljoens van 23 februari 2006 is het cafetariamodel in hoofdlijnen beschreven zoals dit eerder in de Nota hoofdlijnen strand is benoemd. In deze nota is de detailuitwerking weergegeven.

2. Doelstellingen

Het cafetariamodel is een instrument om het openbaar toegankelijke voorzieningenniveau op het strand en de kwaliteit van de bestaande openbaar toegankelijke voorzieningen te verhogen, inclusief innoverende voorzieningen. 'In ruil' hiervoor mag de oppervlakte van paviljoens worden vergroot.

3. Beschrijving van het beleidsvoorstel

Allereerst volgt een beschrijving van het cafetariamodel in hoofdlijnen. Vervolgens wordt in detail op het gewenste openbaar toegankelijke voorzieningenniveau en de compensatie in vierkante meters oppervlakte ingegaan.

3.1 Werkwijze cafetariamodel in hoofdlijnen

Burgemeester en wethouders kunnen, via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan, bovenop de basis maximale 450 m², tot 450 m² extra bebouwde oppervlakte vergunnen, indien het openbaar toegankelijke voorzieningenniveau binnen en buiten het verzorgingsgebied van een paviljoen substantieel wordt verhoogd. Dit betekent dat een seizoen- of jaarrond paviljoen maximaal een totale bebouwde oppervlakte van 900 m² kan bereiken (incl. strandterras). Het begrip 'verzorgingsgebied' is nader omschreven in de beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand van 1 november 2011. Uitgangspunt van het cafetariamodel is dat de totale compensatie die een paviljoenhouder verkrijgt bestaat uit commerciële oppervlakte en investeringsoppervlakte die noodzakelijk is voor de openbaar toegankelijke voorzieningen. Openbaar toegankelijke voorzieningen zijn voorzieningen waarvan al dan niet tegen een vergoeding gebruik kan worden gemaakt, zonder de verplichting tot consumptie of gebruik van overige voorzieningen. De paviljoenhouder moet dit duidelijk voor de strandbezoeker vermelden. Onder het voorzieningenniveau in het kader van het cafetariamodel vallen uitsluitend openbaar toegankelijke voorzieningen. De realisering van deze voorzieningen, alsmede de toegestane uitbreiding, wordt vastgelegd en bereikt door middel van het cafetariamodel, welke wordt uitgewerkt in een privaatrechtelijke overeenkomst, omgevingsvergunning en indien nodig terrasvergunning. Er worden voorwaarden gesteld die controleerbaar en handhaafbaar zijn. Hieronder vallen ook eventuele sancties.

Beheer en onderhoud

Een belangrijke voorwaarde is dat het beheer en onderhoud van de (openbaar toegankelijke) voorzieningen bij de vergunninghouder ligt. Een andere voorwaarde is dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is voor de gevolgen van de uitbreiding van het (openbaar toegankelijke) voorzieningenniveau, zoals realisering van extra nutsvoorzieningen e.d. Het kan zijn dat voor een uitbreiding een vergunning/ontheffing nodig is in het kader van de Natuurbeschermingswet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de Keur waterkeringszorg vergunningplichtige werkzaamheden.

Compensatie openbaar toegankelijke voorzieningen

De oppervlakte van openbaar toegankelijke voorzieningen, door paviljoenhouders gerealiseerd in het kader van het cafetariamodel, wordt meegerekend en gecompenseerd in de totale bebouwde oppervlakte. Eventueel openbaar toegankelijke voorzieningen die door burgemeester en wethouders worden gerealiseerd en geëxploiteerd, vallen buiten het cafetariamodel en worden niet gecompenseerd in extra bebouwde oppervlakte van paviljoens. Een uitzondering geldt bij overname van eigendom en/of beheer door een paviljoenhouder (zie pagina 5). De wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend van toepassing op de bebouwde oppervlakte, incl. openbaar toegankelijke voorzieningen. Overige (openbaar toegankelijke) voorzieningen buiten de bebouwde oppervlakte van een paviljoen, worden geregeld in de beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand.

Minimale omvang en bebouwde oppervlakte

Een strandpaviljoen moet een minimale omvang hebben van 225 m², excl. strandterras. Indien een paviljoenhouder de totale bebouwde oppervlakte van 900 m² wil benutten, dan dient er sprake te zijn van een strandterras met een minimale omvang van 150 m². Aangezien niet iedere paviljoenhouder, gelet op de fysieke situatie ter plaatse, in de gelegenheid zal zijn een strandterras te exploiteren, bestaat er geen verplichting een strandterras te exploiteren. De totale bebouwde oppervlakte van een paviljoen, exclusief strandterras, mag echter nooit meer dan 750 m² bedragen. Van de extra bebouwde oppervlakte van 300 m², mag maximaal 2/3 deel benut worden als binnenruimte en

minimaal 1/3 dient als terras direct grenzend aan de binnenruimte te fungeren. Binnen de basis toegestane 450 m² is het ook toegestaan een strandterras te exploiteren.

In bijlage 3 zijn overzichten opgenomen van de basisoppervlakte van strandpaviljoens (exclusief strandterras) in vierkante meters, de uitbreidingsmogelijkheden op grond van het cafetariamodel en de maximumoppervlakte in vierkante meters bij positieve bestemming en toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In de betreffende overzichten wordt de minimum en maximum bebouwde oppervlakte in vierkante meters weergegeven.

Economische uitvoerbaarheid en ruimtelijke onderbouwing

Een paviljoenhouder moet voor een uitbreiding in vierkante meters bovenop de 450 m², conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), in ieder geval de economische uitvoerbaarheid van een dergelijk paviljoen aantonen en een ruimtelijke onderbouwing¹ leveren. Voor de uitbreiding in vierkante meters hanteren burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid indien een verhoging plaatsvindt van het openbaar toegankelijke voorzieningenniveau. Dit voorzieningenniveau wordt gerelateerd aan onderhavig cafetariamodel in detail waarin het minimaal gewenste voorzieningenniveau is uitgewerkt, in relatie tot een uitbreiding in vierkante meters (zie de tabel op pagina 5 "Compensatie alle strandtypen").

De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast wanneer minimaal 5 voorzieningen/-activiteiten uit de compensatietabel worden gerealiseerd of voor gerealiseerde voorzieningen/activiteiten een minimale vergroting van een paviljoen benodigd is van minimaal 100 m² (benodigde oppervlakte voorziening(en) + compensatie)². Deze eis geldt niet vanaf de tweede keer dat een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

3.2 Werkwijze cafetariamodel in detail

Burgemeester en wethouders wensen dat openbare voorzieningenniveaus verschillen per type strand en doelgroep. De typering van stranden en de kenmerken van deze typering is opgenomen in de beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand. Hierin is per type strand bepaald welke voorzieningen zijn toegestaan.

Onderscheid in openbaar toegankelijke voorzieningen

Er valt onderscheid te maken tussen openbaar toegankelijke voorzieningen die worden gerealiseerd binnen de bebouwde oppervlakte (maximaal 900 m²) en die welke worden gerealiseerd buiten de bebouwde oppervlakte. Alle seizoengebonden voorzieningen die buiten de bebouwde oppervlakte worden gerealiseerd, bijv. omkleedhokjes op het strand, worden geregeld middels een privaatrechtelijke overeenkomst en/of een vergunning op basis van de Algemene plaatselijke verordening. Op deze voorzieningen zijn de bepalingen van de beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand van toepassing.

Oppervlakte openbaar toegankelijke voorzieningen en bebouwde oppervlakte

Om een paviljoenhouder mogelijkheden te bieden om ook buiten de bebouwde oppervlakte van het paviljoen, op strandniveau, openbaar toegankelijke voorzieningen te treffen, wordt per paviljoen in het verzorgingsgebied een oppervlakte van 100 m² toegestaan voor dergelijke voorzieningen, dus bovenop de 900 m² bebouwde oppervlakte voor een paviljoen. Iedere voorziening mag maximaal 25 m² groot zijn, derhalve 4 voorzieningen of meer, maar met een maximum van 100 m². Om te voldoen aan de eisen omtrent beeldkwaliteit, wordt in de Beleidsnota Zonering en ontwikkelingskader strand en de Welstandsnota beschreven aan welke eisen deze voorzieningen moeten voldoen. Daarnaast is voor plaatsing van deze tijdelijke voorzieningen toestemming benodigd van de betreffende kustbeheerder.

Deze nota geeft weer welke openbaar toegankelijke voorzieningen binnen en/of buiten de bebouwde oppervlakte op het strand gerealiseerd mogen worden die voor compensatie in aanmerking komen.

¹ De procedure voor toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ligt vast in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wro. Het Besluit ruimtelijke ordening regelt welke onderdelen in de toelichting van een wijzigingsplan worden opgenomen. Omdat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een aanzienlijke vergroting van de bedrijfsvoering met zich meebrengt, moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Een paviljoen moet daadwerkelijk de beoogde functie (kunnen) krijgen, incl. openbaar toegankelijke voorzieningen. Burgemeester en wethouders nemen hierbij in acht dat het in onderhavige situaties vaak risicovolle investeringen betreft. Een paviljoenhouder zal een meerjarenexploitatie moeten overleggen. Onder ruimtelijke onderbouwing vallen zaken als welstand etc.

² Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een intensieve procedure voor zowel paviljoenhouder als gemeente. Het is daarom niet wenselijk om deze procedure toe te passen bij kleine verhogingen van het openbaar toegankelijke voorzieningenniveau.

Voorzieningen binnen de bebouwde oppervlakte worden geregeld met een wijzigingsplan, omgevingsvergunning, privaatrechtelijke overeenkomst en indien nodig terrasvergunning. Omdat ook voorzieningen buiten de bebouwde oppervlakte een verbetering zijn van het voorzieningenniveau en daarmee het strandproduct, vindt ook voor dergelijke voorzieningen compensatie in vierkante meters plaats. Hierbij is niet relevant of een dergelijke voorziening door een derde wordt geëxploiteerd. Een dergelijke voorziening wordt altijd gecompenseerd in het direct naastgelegen paviljoen.

In verband met het mogelijk verdwijnen van een dergelijke voorziening van een derde, waarvoor een paviljoenhouder is gecompenseerd, zullen in de privaatrechtelijke overeenkomst hierover bepalingen worden opgenomen. Een paviljoenhouder krijgt tijd om in te springen in het 'gat' in het openbaar toegankelijke voorzieningenniveau dat ontstaat als een derde met een gecompenseerde voorziening stopt. Een paviljoenhouder zal dan zelf in iets nieuws moeten investeren of alternatieven aandragen. Goede communicatie tussen gemeente en paviljoenhouder is op dit punt belangrijk. Uitgangspunt hierbij is dat een nieuwe voorziening uiterlijk voor het volgende strandseizoen moet zijn gerealiseerd.

Compensatie en basisvoorzieningen

In het cafetariamodel is exact beschreven voor welke van deze voorzieningen compensatie plaatsvindt. Voorzieningen die dus niet zijn benoemd, komen in principe niet voor compensatie in aanmerking. Burgemeester en wethouders willen echter kunnen inspelen op de ontwikkelingen in de markt en staan daarom open voor nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt naar paragraaf 4 'procedure en criteria innoverende en nieuwe voorzieningen'.

Specifiek zijn een aantal basisvoorzieningen benoemd die in ieder geval niet voor compensatie in aanmerking komen. Teneinde de nodige flexibiliteit in het cafetariamodel te betrachten en in te kunnen spelen op inventiviteit van paviljoenhouders, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid extra openbare toegankelijke voorzieningen aan te wijzen die voor compensatie in aanmerking komen. De mate van compensatie wordt in deze aanwijzing benoemd. Uiteraard mogen de extra vierkante meters commerciële ruimte uitsluitend binnen de bebouwde oppervlakte worden gecompenseerd.

3.3 Uitgangspunten cafetariamodel

Een belangrijk uitgangspunt van het cafetariamodel is dat een paviljoenhouder zelf bepaalt op welke wijze hij zijn paviljoen aansluit bij het strandtype. De verwachting is dat een paviljoenhouder zelf weet op welke wijze hij zo goed mogelijk bij het betreffende publiek en strandtype moet aansluiten en weet welke openbaar toegankelijke voorzieningen meerwaarde hebben. Een paviljoenhouder kan derhalve 'shoppen' uit de lijst met openbaar toegankelijke voorzieningen. In verband met de exploitatie van voorzieningen op het strand door derden, zijn openbaar toegankelijke voorzieningen ook inwisselbaar voor elkaar. Vervalt bijvoorbeeld een door een derde geëxploiteerde openbaar toegankelijke voorziening, dan kan een paviljoenhouder deze vervangen door een andere voorziening. Burgemeester en wethouders sturen dit met de beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand. Hierdoor wordt voorkomen dat alle paviljoenhouders dezelfde voorzieningen treffen en worden 'eenheidsworsten' voorkomen. Zowel de Vereniging Strandpaviljoenhouders Schouwse Kust (VSSK) als burgemeester en wethouders streven naar kwaliteit in voorzieningen.

Veel strandovergangen zijn overigens als een combinatie van strandtypen aangewezen, zoals bijvoorbeeld de familie/(water)sportstranden. Een ander uitgangspunt van het cafetariamodel is dat de geïnvesteerde oppervlakte wordt gecompenseerd met een compensatiefactor. Iemand die bijvoorbeeld 3 m² investeert in een gratis invalidentoilet, mag hiervoor 24 m² compenseren. Concreet betekent dit dat het paviljoen met 24 m² mag worden vergroot, bestaande uit 21 m² commerciële ruimte en 3 m² investeringsoppervlakte voor de openbaar toegankelijke voorziening. Iemand die echter maar 2 m² investeert, mag maar 16 m² compenseren.

Belangrijk is ook dat reeds voor inwerkingtreding en uitvoering van het cafetariamodel gedane investeringen in openbaar toegankelijke voorzieningen, worden gecompenseerd. Waar compensatie met een vermenigvuldigingsfactor niet mogelijk is, wordt een compensatie in vierkante meters benoemd, zoals bijvoorbeeld stangdouches, gehandicaptentoegeankelijkheid, internetaansluiting etc.

Aanschaf en beheer van openbaar toegankelijke voorzieningen

Er kan een onderscheid worden gemaakt in openbaar toegankelijke voorzieningen die een paviljoenhouder aanschaft en beheert en voorzieningen die de gemeente heeft aangeschaft en beheert. In de "Compensatietabel alle strandtypen" is de compensatie bij aanschaf en beheer opgenomen. Deze tabel gaat er dus vanuit dat een paviljoenhouder de openbaar toegankelijke voorziening zelf aanschaft en beheert.

Een paviljoenhouder kan er echter voor kiezen om het beheer van de openbaar toegankelijke voorziening (bijvoorbeeld het schoonmaken van een invalidentoilet op het strand die door de gemeente is aangeschaft) over te nemen van de gemeente. Een dergelijke constructie komt tevens in aanmerking voor compensatie. De compensatie bedraagt in dit geval 75% van de compensatie zoals deze geldt bij volledige aanschaf en beheer door een ondernemer. Dit geldt tevens bij aanschaf door een paviljoenhouder en beheer door de gemeente (bijvoorbeeld een verhard pad dat is meegenomen in het bestek schoonmaken strand).

Ook kan het voorkomen dat een paviljoenhouder een openbaar toegankelijke voorziening in eigendom (aanschaf) en beheer overneemt van de gemeente. De compensatie is in dit geval gelijk aan de compensatie die een paviljoenhouder zou krijgen indien hij de voorziening zelf aanschaf en beheert. De compensatie in geval van volledig overnemen van het eigendom en beheer bedraagt dus 100%. Indien een voorziening van de gemeente wordt overgenomen, geschiedt dit aan de hand van de reële waarde van een voorziening. Onderstaand schema vat het bovenstaande kort samen.

Compensatie in geval van aanschaf en beheer van openbaar toegankelijke voorzieningen	
Situatie	Compensatie
Paviljoenhouder schaft voorziening aan en beheert	100%
Paviljoenhouder neemt voorziening in eigendom en beheer over van gemeente	100%
Paviljoenhouder neemt beheer voorziening over van door de gemeente aangeschafte voorziening	75%
Paviljoenhouder schaft voorziening aan en de gemeente beheert	75%

3.4 Basisvoorzieningen

In de beleidsnota zoning en ontwikkelingskader is voor de verschillende strandtypes een richting aangegeven van de basisvoorzieningen die aanwezig zullen (moeten) zijn. In die nota zijn eisen opgenomen waaraan moet worden voldaan, zoals eisen aan veiligheid van (water)sportactiviteiten. Ook in de compensatietabel is het uitgangspunt dat sprake moet zijn van gediplomeerd personeel en gecertificeerde materialen.

Voor ieder strandpaviljoen geldt op grond van de Drank- en Horecawet een basiseis van tenminste twee volledig van elkaar gescheiden toiletgelegenheden, waarin zich één of meer behoorlijke en afsluitbare toiletruimten bevinden. Feitelijk voldoet ieder paviljoen aan deze wettelijke eis. In overleg met de VSSK hebben we bepaald dat ieder paviljoen echter minimaal moet zijn voorzien van twee heren en twee damestoiletten, hetgeen als een normaal voorzieningenniveau op het strand wordt beschouwd. Ook aan deze eis voldoen nagenoeg alle paviljoens. Dit wordt daarom als basisvoorziening beschouwd en valt buiten het cafetariamodel.

Andere basisvoorzieningen die niet worden gecompenseerd zijn: EHBO-koffer (bestemd voor meer dan 10 personen, conform Arbo-wet), één BHV-er (gediplomeerd en altijd aanwezig, conform Arbo-wet) en verhuur en verkoop van strandattributen (zowel verhuur en verkoop van strandstoelen, parasols en windschermen als (water)sportattributen en kleding).

Allereerst volgt een omschrijving van voorzieningen die voor alle strandtypes gecompenseerd worden, zowel in een paviljoen binnen de bebouwde oppervlakte als op het strand binnen de 100 m² extra ruimte voor openbaar toegankelijke voorzieningen. Om innovatie mogelijk te maken betreft het een niet limitatieve lijst. In de tabellen wordt uitgegaan van voorzieningen die door paviljoenhouders worden aangeschaft en beheerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen waarvoor een vergoeding wordt gevraagd en gratis voorzieningen.

3.5 Compensatietabel alle strandtypes

De algemene omschrijving van de typering 'familiestrand' en '(water)sportstrand' en de inrichting (paviljoen) is opgenomen in de beleidsnota zoning en ontwikkelingskader strand.

Voorzieningen/activiteiten:	Compensatiefactor:	
	Met betaling:	Zonder betaling:
Herentoilet (basis: 2 stuks)	2	4
Damestoilet (basis: 2 stuks)	2	4
Urinoir (geen basiseis)	1	2
Gehandicaptentoilet	4	8

Kindertoiletten	3	6
Zelfreinigende toiletten	15	20
Gehandicaptentoeankelijk (brede deuren, toegangsbrug, geen drempels e.d.)	n.v.t.	50 m ²
Strandcabines		30 m ²
Verhard pad (stelcomplaten of houten vlonders) vanaf duinovergang en tot gemeentepad en onafhankelijk van lengte van het pad.		
Loopplanken naar paviljoen en/of naar openbaar toegankelijke voorzieningen en/of naar strandcabines etc.	n.v.t.	50 m ²
Verlichting duinovergang en/of verhard pad	n.v.t.	50 m ²
Douchecabines (warm en koud)	5	10
Douchecabines (koud)	4	8
Stangdouches bij overgangen die gemeente realiseert (koud en per stuk)	n.v.t.	30 m ²
Stangdouches bij overgangen waarvan de kosten en het risico volledig voor rekening van de ondernemer komen		50 m ²
Omkleedcabines/hokjes	3	6
Omkleedcabines voor mindervaliden (mogelijk in combinatie met toilet)	5	10
Opbergmogelijkheden (kluisjes)	n.v.t.	10
Themafuncties op het strand: goedgekeurde bouwkundige voorzieningen, passend binnen het bestemmingsplan en de bepalingen uit de welstandsnota, met een aan het horecapaviljoen ondergeschikte, niet-commerciële en unieke functie (of een combinatie van functies), zoals uitkijktoren(plateau) met verrekijkers, strandbibliotheek, expositieruimte/galerie, museum aan zee etc. (min. 25 m ²). Dergelijke ruimtes zijn op een tweede verdiepingvloer toegestaan, mits de oppervlakte van deze functie(s) nooit meer is dan 1/3 deel van de oppervlakte binnenruimte begane vloer plus de oppervlakte van de tweede verdiepingvloer. De maximale oppervlakte van de tweede verdiepingvloer bedraagt echter nooit meer dan 40% van de oppervlakte binnenruimte begane vloer.	50 m ²	100m ²
Duurzame maatregelen (zonnepanelen, bezit duurzaamheidskeurmerk zoals Green Key)		100 m ²
Babyverzorgingsruimte (aparte ruimte)	n.v.t.	25 m ²
Babyverzorgingsruimte (uitklapbare voorziening)	n.v.t.	8 m ²
Kindercrèche / kinderspeelruimte	25 m ²	50 m ²
Internetaansluiting (draadloos WiFi)	10 m ²	50 m ²
Weerstation / webcam op paviljoen	5 m ²	25 m ²
Wellnessruimte inrichten en beschikbaar stellen, massages, beauty behandelingen etc. (dagelijks in ieder geval in het hoogseizoen)	50 m ²	75 m ²

3.6 Korting huurtarief

Paviljoenhouders zijn jaarlijks een huursom verschuldigd voor de exploitatie van het paviljoen. Het huurtarief geldt per m². Burgemeester en wethouders willen de realisatie van openbaar toegankelijke voorzieningen door paviljoenhouders verder stimuleren. Om deze reden wordt in geval van deelname aan het cafetariamodel een korting gegeven op het jaarlijks verschuldigde huurtarief. Op deze wijze worden ondernemers die investeren in kwaliteit ook financieel gecompenseerd tegenover ondernemers die minder investeren in kwaliteit en/of geen gebruikmaken van het cafetariamodel.

Paviljoenhouders die openbaar toegankelijke voorzieningen realiseren die genoemd worden in bovenstaande tabel komen in aanmerking voor een compensatie in vierkante meters. De realisatie van voorzieningen levert een totale compensatie in commerciële ruimte op. De korting op het huurtarief is gekoppeld aan de totale compensatie in commerciële ruimte. De korting op het huurtarief bedraagt € 4,00 per vierkante meter compensatie in commerciële ruimte, met een maximum van 450 vierkante meter. De maximale korting op het huurtarief bedraagt derhalve € 1.800,-. Ter verduidelijking van de kortingsystematiek wordt in onderstaande paragraaf een fictief rekenvoorbeeld gegeven.

Rekenvoorbeeld

Kortingsbedrag	Paviljoen	Totale compensatie commerciële ruimte in m ²	Totale korting op het huurtarief
€ 4,00	A	300,80	€ 1203,20
	B	450	€ 1800,00
	C	486	€ 1800,00*

* = maximale korting bereikt.

4. Procedure en criteria innoverende en nieuwe voorzieningen

Of openbaar toegankelijke voorzieningen afdoende zijn om voor compensatie in aanmerking te komen, is in beginsel volledig ter beoordeling van burgemeester en wethouders, met toepassing van de procedure voor de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreidingsmogelijkheden. Innoverende en nieuwe voorzieningen die niet in het cafetariamodel zijn beschreven, zijn zoals gezegd mogelijk aan de hand van een nadere aanwijzing door burgemeester en wethouders. Om te bepalen of een voorziening die nog niet in de compensatielijst is opgenomen voldoende nieuw of innoverend is om voor compensatie in aanmerking te komen, leggen burgemeester en wethouders het ondernemersplan op dit punt voor advies voor aan het bestuur van de VSSK en wat betreft beeldkwaliteit aan de welstandscommissie. Wanneer zowel de VSSK als burgemeester en wethouders de voorziening voor compensatie in aanmerking willen laten komen, dan wordt de voorziening opgenomen in het cafetariamodel en op advies van de VSSK bepaald welke compensatie wordt gegeven.

Criteria voor innovatie zijn: relatie met strandtype en achterliggend binnendijs gebied, aanwezigheid van voorziening op Schouwen-Duiveland en/of Zeeland en uitzonderlijkheid van beeldkwaliteit (openheid, natuurlijkheid, eenheid en transparantie). In het ondernemersplan moeten in ieder geval deze criteria zijn opgenomen.

5. Waarborging van het cafetariamodel/sancties

Burgemeester en wethouders vinden een hoog voorzieningenniveau op het strand belangrijk. Indien een paviljoenhouder op basis van zijn ondernemersplan en toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, een omgevingsvergunning heeft verkregen om uit te breiden, inclusief openbaar toegankelijke voorzieningen binnen de bebouwde oppervlakte en hiervoor met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst is aangegaan, is het van belang dat deze voorzieningen vervolgens worden behouden. Op basis van de overeenkomst is dit immers het streven van zowel ondernemer als gemeente. Als dergelijke voorzieningen op enigerlei wijze verdwijnen, betekent dit een ongewenste daling van het voorzieningenniveau op het strand.

Burgemeester en wethouders gaan daling van het openbaar toegankelijke voorzieningenniveau sanctioneren. Gelet op de 'tweewegenleer'¹ wordt hierbij gekozen voor de privaatrechtelijke weg. De publiekrechtelijke weg, oftewel handhaving van de uitwerkingsvoorwaarden aan een omgevingsvergunning of handhaving van handelingen in strijd met het bestemmingsplan (de bestemming), is volgens burgemeester en wethouders geen voldoende toereikend instrument. Dit komt omdat het bestemmingsplan, bij uitbreiding boven de 450 m², uitgaat van toelatingsplanologie. Dit is de gebruikelijke werkwijze in bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan gaat daarmee niet uit van een gebod, waarvan vrijstelling kan worden verkregen. Wel wordt bepaald wat verboden is. Dit betekent dat een paviljoenhouder iets mag (uitbreiden), maar dat dit niet door burgemeester en wethouders mag worden verplicht. Het is dan vervolgens niet passend om, als een paviljoenhouder de openbaar toegankelijke voorzieningen teniet doet, bestuursrechtelijk op enigerlei wijze hiertegen op te treden. De paviljoenhouder mocht immers op basis van de aan hem verleende omgevingsvergunning uitbreiden. Bij het teniet doen of gaan van de openbaar toegankelijke voorzieningen is ook geen sprake van strijd met het bestemmingsplan. De functie/bestemming van het bouwwerk (seizoenpaviljoen of jaarrond paviljoen) wijzigt immers niet. Burgemeester en wethouders zijn daarom van mening dat voor sanctionering de privaatrechtelijke weg in dit geval het meest toereikend is.

Burgemeester en wethouders nemen in geval van uitbreiding van een paviljoen boven de basis oppervlakte van 450 m², omtrent de uitbreiding en de te treffen openbaar toegankelijke voorzieningen op grond van het cafetariamodel, voorwaarden op in de af te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst. Hiervan maakt een boeteclausule onderdeel uit indien openbaar toegankelijke voorzieningen op enigerlei wijze teniet worden gedaan of gaan. Op deze wijze ontstaat een privaatrechtelijke verbintenis tussen gemeente en paviljoenhouder over de openbaar toegankelijke voorzieningen op het strand en

¹ De 'tweewegenleer' gaat ervan uit dat als een doel op zowel publiekrechtelijke wijze als privaatrechtelijke wijze toereikend kan worden bereikt, gekozen dient te worden voor de publiekrechtelijke weg. Dit omdat de publiekrechtelijke weg met meer waarborgen is omkleed.

de compensatie die hiervoor wordt verkregen. Beide partijen dienen zich hieraan te conformeren. In de overeenkomst nemen burgemeester en wethouders bepalingen op ingeval van geschillen tussen paviljoenhouder en gemeente.

Een privaatrechtelijke overeenkomst wordt voor maximaal vijf jaar aangegaan. Dit sluit aan bij de periodes van vergunningen door kustbeheerders, die lopen in periodes van vijf jaar, dus 2005, 2010, 2015 etc. Zijn er geen problemen dan wordt een overeenkomst stilzwijgend verlengd, met vijf jaar.

6. Conclusies en financiële consequenties

Met voorgaande beschrijving van het cafetariamodel zijn burgemeester en wethouders van mening dat een toereikend en uniek voorzieningenniveau op de Schouwse stranden kan worden bereikt. Financiële consequenties voor de gemeente zijn er alleen indien het voorzieningenniveau op de stranden achterblijft bij het gewenste niveau en de gemeente daarom genoodzaakt is om zelf te investeren in het voorzieningenniveau. Kosten hiervan zijn niet op voorhand in te schatten en volledig afhankelijk van de uitvoering van het cafetariamodel door paviljoenhouders.

In ruil voor de realisering van dit voorzieningenniveau worden paviljoenhouders in de gelegenheid gesteld hun paviljoens in commerciële oppervlakte uit te breiden, zodat investeringen in het voorzieningenniveau worden terugverdiend.

Deze beleidsnota kan worden aangehaald als "1^e wijziging Cafetariamodel strandpaviljoens". Het Cafetariamodel strandpaviljoens treedt in werking één dag na de bekendmaking. **Datum**

bekendmaking:

Zierikzee,

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,
De secretaris, De burgemeester,

M.K. van den Heuvel

G.C.G.M. Rabelink

Bijlage 1: Definities en wettelijk, politiek en organisatorisch kader

Definities

Bebouwde oppervlakte: *“de bebouwde oppervlakte is, in het horizontale en verticale vlak, een aaneengesloten totaal aan oppervlakte binnenruimte, onoverdekt terras aansluitend aan de binnenruimte, strandterras, strandbar, technische ruimte(s), sanitaire voorzieningen en één opslagunit voor strandattributen op strandniveau”.*

Openbaar toegankelijke voorzieningen: *“voorzieningen waarvan al dan niet tegen een vergoeding gebruik van kan worden gemaakt, zonder de verplichting tot consumptie of gebruik van overige voorzieningen.”*

Wettelijk kader

Rijksoverheid

Wet ruimtelijke ordening

Bouwbesluit

Burgerlijk Wetboek (privaatrechtelijke overeenkomsten)

Waterwet

Wet beheer rijkswaterstaatswerken

Drank- en Horecawet

Gemeente

Bouw- en Brandbeveiligingsverordening

Algemene plaatselijke verordening (Apv)

Nota hoofdlijnen strand

Bestemmingsplan Partiële herziening strandpaviljoens

Beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand

Welstandsnota

Toezicht op horecabedrijven

Beleidsregels terrassen

Organisatorisch kader

Beleid: REB

Planologische beleidsuitwerking door R&M/RO

Uitvoering: beoordeling ondernemersplannen, afsluiten privaatrechtelijke overeenkomsten en vergunningen/ontheffingen: REB

Planologische uitwerking: wijzigingsbevoegdheid en bouwvergunning: R&M/RO/Bouw- en woningtoezicht

Bijlage 2: Minimale omvang en bebouwde oppervlakte strandpaviljoens

Basis bebouwde oppervlakte (m²):

Basisoppervlakte strandpaviljoens, excl strandterras					Strandterras
Bestemmingsplan					Apv-vergunning
Positieve bestemming	Bebouwde oppervlakte	Totaal	Binnenruimte	Terras	Strandterras
	Minimaal bebouwd	225	Min 75 (1/3) Max 150 (2/3)	Min 75 (1/3) Max 150 (2/3)	N.v.t.
	Maximaal bebouwd	450	Min 150 (1/3) Max 300 (2/3)	Min 150 (1/3) Max 300 (2/3)	Naar keuze Max. 150 ¹ of 225 ²

Om de exploitatie van een 'terras op palen' te voorkomen dient er binnen de basis oppervlakte sprake te zijn van een minimale binnenruimte (1/3 deel).

Extra bebouwde oppervlakte ingevolge cafetariamodel (m²):

Uitbreidingsmogelijkheden onder voorwaarden van cafetariamodel					Strandterras
Bestemmings-Plan					Apv-vergunning
Wijzigings-bevoegdheid	Bebouwde oppervlakte	Totaal	Binnenruimte	Terras	Strandterras
	Maximaal bebouwd	450	Min. 75 (1/4 van 300) ³ Max. 200 (2/3 van 300)	Min. 100 (1/3) van 300 Max 225 (3/4 van 300)	Min. 150 (1/3 van 450) ⁴ Max. 275

Totalen:

Maximale oppervlakte in m ² bij positieve bestemming en wijzigingsbevoegdheid, excl. strandterras				
	Totaal	Binnenruimte	Terras	Strandterras
Bebouwde oppervlakte (definitie cafetariamodel)	Max 750	Min 225 Max 500	Min 250 Max 525	N.v.t.

Maximale oppervlakte in m ² bij positieve bestemming en wijzigingsbevoegdheid, incl. strandterras				
	Totaal	Binnenruimte	Terras	Strandterras
Bebouwde oppervlakte (definitie cafetariamodel)	Max 900	Min 225 Max 500	Min 250 Max 525	Min 150 Max 425

De verdeelfactoren en de vermelde minimale (uitbreidings)oppervlakten dienen door het hele model te worden gerelateerd aan de minimale en/of maximale bebouwde oppervlakte. In bijlage 4 worden ter verduidelijking enkele voorbeelden gegeven van toepassing van bovenstaande uitbreidingsmogelijkheden.

¹ 450 m² minus minimale binnenruimte (1/3) deel en aansluitend terras (1/3 deel) = oppervlakte beschikbaar voor strandterras.

² Een paviljoenhouder kan er bij een minimale bebouwde oppervlakte van 225 m² (minimaal 1/3 deel binnenruimte en minimaal 1/3 deel aansluitend terras) voor kiezen een strandterras te plaatsen tot aan 450 m².

³ De minimale binnenruimte binnen de extra bebouwde oppervlakte van 450 m² wordt opgeteld bij de basis minimale omvang binnenruimte, tot een totaal van 225 m² minimale binnenruimte bij een totale maximale bebouwde oppervlakte. 300 m² is de maximale uitbreiding minus de minimale oppervlakte strandterras (450 – 150 = 300)

⁴ Ingeval van een strandterras is compensatie voor openbaar toegankelijke voorzieningen niet aan de orde.

Bijlage 3: Procedure toepassing cafetariamodel strandpaviljoens

In onderstaand proces wordt ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan partiële herziening strandpaviljoens onherroepelijk in werking is getreden. Van dit bestemmingsplan maken het cafetariamodel strandpaviljoens en de welstandsnotitie strand onderdeel uit. Daarnaast is er een beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand.

In onderstaande tabel wordt ervan uitgegaan dat een paviljoenhouder gebruikmaakt van het cafetariamodel teneinde zijn paviljoen groter te laten zijn dan de basisoppervlakte van maximaal 450 m² bebouwde oppervlakte. Maakt een paviljoenhouder hiervan geen gebruik, dan neemt de gemeente een aanvraag bouwvergunning in behandeling voor het bestaande paviljoen tot de maximaal toegestane basisoppervlakte en gaat met de paviljoenhouder een privaatrechtelijke overeenkomst aan. Daarnaast wordt een exploitatievergunning horecabedrijf verleend door de burgemeester, eventueel incl. terrasvergunning voor een strandterras. Een paviljoenhouder hoeft niet ieder jaar ene ondernemersplan in te dienen, dit is alleen van toepassing als hij in aanmerking wenst te komen voor de wijzigingsbevoegdheid in het kader van het cafetariamodel, bijvoorbeeld bij vergroting van zijn paviljoen.

(Indiening) ondernemersplan	De paviljoenhouder dient een ondernemersplan in dat is afgestemd op het cafetariamodel strandpaviljoens en het aanwezige strandtype. Het plan bevat in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> - de visie voor exploitatie van het paviljoen; - welke openbaar toegankelijke voorzieningen de paviljoenhouder ter uitwerking van deze visie wenst te realiseren; - de compensatie die de paviljoenhouder naar zijn mening krijgt per openbaar toegankelijke voorziening en de benodigde oppervlakte per voorziening zowel binnen de bebouwde oppervlakte als op strandniveau; - de totale extra bebouwde oppervlakte die een paviljoenhouder verkrijgt gelet op de te realiseren openbaar toegankelijke voorzieningen, bovenop de basis bebouwde oppervlakte van 450 m²; - de economische uitvoerbaarheid van het plan (meerjarenbegroting).
Beoordeling ondernemersplan	De gemeente beoordeelt het ondernemersplan in overleg met de paviljoenhouder en bepaalt of het plan voldoende is om de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan toe te passen. Dit betekent dat sprake moet zijn van een substantiële verhoging van het openbaar toegankelijke voorzieningenniveau en een toereikende economische uitvoerbaarheid.
Principe besluit wijzigingsbevoegdheid	De gemeente neemt een principe besluit over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat de gemeente instemt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het door de paviljoenhouder ingediende ondernemersplan voor het verkrijgen van extra bebouwde oppervlakte boven de basisoppervlakte, mits de ruimtelijke onderbouwings akkoord is en een bouwvergunning voor dit plan kan worden verleend.
Indiening bouwaanvraag	De paviljoenhouder werkt zijn ondernemersplan en de verkregen extra bebouwde oppervlakte uit in een aanvraag bouwvergunning c.q. ruimtelijke onderbouwings. Een bouwaanvraag kan ook gelijktijdig met het ondernemersplan worden ingediend. Zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is wordt de aanvraag bouwvergunning aangehouden.
Indiening aanvraag Apv-vergunning(en)	Is sprake van realisering van openbaar toegankelijke voorzieningen op strandniveau binnen de toegestane 100 m ² , dan vraagt de paviljoenhouder hiervoor de vereiste Apv-vergunning(en) aan.
Indiening aanvraag exploitatievergunning, incl. eventuele terrasvergunning	De paviljoenhouder vraagt de vereiste exploitatievergunning horecabedrijf aan bij de burgemeester. Is sprake van een strandterras dan wordt hiervoor gelijktijdig een terrasvergunning aangevraagd.
Beoordeling bouwaanvraag	De bouwaanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit, Bouw- en Brandbeveiligingsverordening en de partiële herziening strandpaviljoens, incl. Welstandsnotitie strand.
Opstelling privaatrechtelijke overeenkomst	De gemeente stelt een privaatrechtelijke overeenkomst op voor 5 jaar en bespreekt dit met de paviljoenhouder.

Beoordeling aanvraag Apv-vergunning(en)	De Apv-vergunningen voor de openbaar toegankelijke voorzieningen worden getoetst aan de Apv, de beleidsnota zonering en ontwikkelingskader strand en de Welstandsnotitie strand.
Beoordeling aanvraag exploitatievergunning en terrasvergunning	De aanvraag exploitatievergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan partiële herziening strandpaviljoens en de nota Toezicht op horecabedrijven. De terrasvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel terrassen en de Welstandsnotitie strand.
Verlening bouwvergunning	De bouw- en gebruiksvergunning worden verleend.
Afsluiten privaatrechtelijke overeenkomst	De gemeente en de paviljoenhouder gaan een privaatrechtelijke overeenkomst aan voor de bebouwde oppervlakte van het paviljoen en waarborging van de openbaar toegankelijke voorzieningen, incl. de oppervlakte die de openbaar toegankelijke voorzieningen op strandniveau gaan innemen. Is sprake van een strandterras dan wordt deze in de overeenkomst betrokken.
Verlening Apv-vergunning(en)	De Apv-vergunningen voor de openbaar toegankelijke voorzieningen op strandniveau worden verleend.
Verlening exploitatievergunning en terrasvergunning	De burgemeester verleent de gevraagde exploitatievergunning eventueel incl. een terrasvergunning.