

Collegevoorstel

Registratienummer **15209732**
Collegevergadering **11 juli 2023**

Onderwerp **Collegevoorstel beëindigen beheerovereenkomst De Bossche Hoeve**

Met het beëindigen van de beheerovereenkomst met stichting De Bossche Hoeve maken we een einde aan het oneigenlijk gebruik van het terrein en de openbare ruimte.



Besluit

1. De opzegging van de Gebruiks- en beheerovereenkomst door stichting De Bossche Hoeve d.d. 3 juli 2023 te aanvaarden, omdat dit in lijn is met de belangen van de Gemeente en de omgeving van de kinderboerderij, zonder daarbij op voorhand afstand te doen van eventuele aansprakelijkheidstelling van de stichting voor eventuele schades, kosten van herstel, etc.
2. Na het zomerreces in overleg te gaan met de omgeving (wijkraad West, bewoners, scholen, etc.) om te bezien of en op welke wijze er en nieuwe invulling aan de kinderboerderij kan worden gegeven.

Aanleiding

Naar aanleiding van eerdere controles bij kinderboerderij De Bossche Hoeve zijn aanwijzingen gegeven om de situatie op diverse terreinen te verbeteren. Deze zijn onvoldoende uitgevoerd; er is geen vertrouwen in de beheerstichting.

Naar aanleiding van meldingen zijn tijdens een controle op 2 november 2022 diverse strjdigheden geconstateerd (o.a. inrichting gemeentelijk eigendom als woonruimte, schenken van alcohol zonder vergunning, bedrijfsmatig fokken en verkopen van honden vanaf de locatie, algehele verwaarlozing en vervuiling van het terrein, het illegaal planten van bomen op gemeenteground). Na juridisch advies, zijn op 31 januari 2023 per aangetekende brief op grond van de beheerovereenkomst aanwijzingen gegeven om de overtredingen en ongeregeldeheden ongedaan te maken. Bij hercontroles d.d. 1 maart 2023 en 5 juni 2023 is geconstateerd dat de aanwijzingen onvoldoende zijn opgevolgd. Tijdens de laatste controle is ook verwaarlozing van nog aanwezige dieren geconstateerd.

Gelet op de toename van meldingen vanuit de omgeving, concluderen we dat het draagvlak voor (de wijze van) het beheer door het huidige stichtingsbestuur sterk afneemt. De kinderboerderij is al langere tijd gesloten, zonder dat daartoe een gerede aanleiding toe is. Er is sprake is van eigenrichting, zonder rekening te houden met wet- en regelgeving, vastgelegde afspraken en belangen van de omgeving. Er is geen vertrouwen in de beheerstichting.

Op 3 jul jl. heeft de stichting schriftelijk aangegeven het beheer van de kinderboerderij te beëindigen. De sleutels zijn ingeleverd. Vanuit de zorg voor eventueel achtergebleven dieren hebben we direct actie ondernomen. Geconstateerd is dat er nog waterschildpadden, landschildpadden, vissen, zo'n 20 duiven, een kip en een poes met kittens aanwezig zijn. We nemen uiteraard tijdelijk de zorg voor de dieren over en onderzoeken de mogelijkheden om deze te herplaatsen. We hebben melding gemaakt bij de Landelijke Inspectie Dierenwelzijn.

Er heeft geen deugdelijke overdracht van perceel en de daarop aanwezige roerende en onroerende goederen plaatsgevonden. Daarop organiseren we zelf een inspectie en onderzoeken we de (juridische) mogelijkheden om onze belangen veilig te stellen. Dat geldt ook voor het verhalen van kosten van herstel die we moeten maken.

Beoogd doel

Door het beëindigen van de beheerovereenkomst kan de kinderboerderij -in welke vorm dan ook- weer een voorziening voor de buurt worden.

Op 1 juli 2017 is met de stichting De Bossche Hoeve een gebruiks- en beheerovereenkomst gesloten. Op grond van plannen van de stichting heeft een forse uitbreiding van het terrein plaatsgevonden, onder meer t.b.v. de aanleg van een voedseltuin, speelbos en educatief speelterrein. Geconstateerd moet worden dat de stichting deze ambities niet waar heeft gemaakt.

We hebben geconstateerd dat de beheerstichting de kinderboerderij gebruikt voor eigen doeleinden en in strijd handelt met regelgeving. Ondanks de betrachte coulance verloopt het opvolgen van aanwijzingen uiterst moeizaam; er wordt door de stichting sinds medio april 2023 niet meer gereageerd op verzoeken van de gemeente. Het terrein, de dierenweiden en -verblijven en de opstallen maken een verwaarloosde indruk. Ook is de kinderboerderij al langere tijd niet meer voor het publiek toegankelijk vanwege een eigen interpretatie van de stichting, en fungeert dus niet meer conform de intentie van de gebruiks- en beheerovereenkomst. Nu aanwijzingen niet of onvoldoende worden opgevolgd, is beëindiging van de gebruiks- en beheerovereenkomst onvermijdelijk. We hebben daarmee niet het doel om de kinderboerderij op te heffen. We willen in samenspraak met de omgeving de kinderboerderij -in welke vorm dan ook- weer een voorziening voor de buurt laten worden. Nu de stichting zelf -feitelijk- de beheerovereenkomst heeft beëindigd richten we onze inspanningen op het weer op orde krijgen van perceel en opstallen en -waar mogelijk en haalbaar- deze kosten te verhalen op de stichting. Daarover vragen we juridisch advies. We willen echter ook kort mogelijke termijn ook duidelijkheid bieden naar de omgeving.



Relevante besluitgeschiedenis

...



Argumenten

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus
12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

1. Beëindiging van de beheerovereenkomst behoort tot de bevoegdheid van het college.

Conform de gebruiksovereenkomst dien de stichting de in gebruik gegeven roerende en onroerende zaken als een goed huisvader te onderhouden. Het groot onderhoud van het hoofdgebouw (activiteitenruimte) valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente; onderhoud van alle andere zaken (dieren, opstallen, hekwerken, groen- en nutsvoorzieningen) vallen onder verantwoordelijkheid van de stichting. Op grond van de overeenkomst mag de stichting de gedaante, het gebruik of inrichting van het perceel, inclusief de opstallen niet veranderen. Ook mag het perceel, of een gedeelte daarvan, niet onderverhuurd of in gebruik aan derden worden gegeven, dan wel te gebruiken voor commerciële doeleinden. De stichting is verplicht om aanwijzingen van de gemeente op te volgen.

Op grond van artikel 16 van de gebruiks- en beheersovereenkomst is het college bevoegd de overeenkomst te beëindigen:

“Bij niet, niet tijdig, of niet geheel voldoen aan zijn verplichtingen zal gebruiker na van gemeentewege schriftelijk te zijn aangemaand om binnen veertien dagen zijn verplichtingen na te komen, door het ongebruikt laten verlopen van gemelde termijn -zonder dat enige formaliteit is vereist- in gebreke zijn. Burgemeester en wethouders hebben dan het recht met een opzegtermijn van acht dagen te beëindigen, onverminderd de verplichting van de gebruiker tot vergoeding van de gemeente van kosten, schade en interesses”.

Nu de stichting zelf de beheerovereenkomst heeft beëindigd, alsmede het feitelijk beheer, adviseren we om -na de opname- beëindiging van de beheerovereenkomst te bevestigen, omdat dit ook in de lijn van de gemeente ligt.

2. Tijdens controles en nacontroles blijkt dat aanwijzingen onvoldoende zijn opgevolgd.

Hieronder volgt een beknopt overzicht van tijdens controles gedane constatering en de daaruit voortvloeiende aanwijzingen in de afgelopen periode:

- 2 november 2022: bedrijfsinspectie naar aanleiding van diverse meldingen. Constatering: een gedeelte van het hoofdgebouw (eigendom gemeente) is zonder toestemming/vergunning afgescheiden als privéruimte en ingericht voor woondoeleinden. Bedrijfsmatig fokken en verkopen van honden en katten, vestiging van het bedrijf Pasha's Home op de locatie kinderboerderij; bedrijfsmatige verkoop van alcohol zonder vergunning; verwaarlozing van

opstellen en terrein; zonder toestemming beplanting van bomen op openbaar terrein.

- Na intern overleg besloten de stichting in eerste instantie aanspreken op grond van de gebruiks- en beheerovereenkomst. Op 17 januari 2023 is de voorzitter/beheerder mondeling geïnformeerd over de constatering en de daaruit volgende aanwijzingen tot herstel. De voorzitter/beheerder weigerde de brief waarin deze zijn vermeld in ontvangst te nemen.
- Op 31 januari 2023 per aangetekende post brief met aanwijzingen verzonden:
 - Beëindiging bedrijfsmatig fokken en verkopen van honden en katten vanaf de locatie met onmiddellijke ingang beëindigen; vestiging bedrijf Pasha's Home met onmiddellijke ingang beëindigen;
 - Met onmiddellijke ingang beëindigen bedrijfsmatige verkoop van alcoholische dranken;
 - Binnen 28 dagen ontmantelen gedeelte hoofdgebouw dat is ingericht voor woondoeleinden en deze in oorspronkelijke staat terugbrengen;
 - Binnen 28 dagen afval en andere niet aanvaarde objecten (waaronder een caravan) verwijderen en het overleggen van een planning waarin is aangegeven wanneer welk onderhoud aan gebouwen en dierenverblijven wordt gepleegd;
 - Snoeien wildgroei aan beplanting (met name waar dit hinder in openbaar gebied veroorzaakt); binnen 28 dagen verwijderen van bomen die illegaal op openbaar terrein zijn geplant.
- Op 1 maart 2023 is een hercontrole gehouden, waarbij de volgende constatering is gedaan:
 - Bedrijf Pasha's Home is uitgeschreven op de locatie; ter plaatse drie volwassen honden en een nest puppy's (bedoeld voor de verkoop) aangetroffen; volgens de beheerder zou dit het laatste nest zijn, dat vanaf de locatie zou worden verkocht;
 - Gedeelte hoofdgebouw is nog steeds ingericht als woonruimte; beheerder geeft aan dit alleen te willen ontmantelen als gemeente aantoont dat dit in strijd is met bestemmingsplan;
 - Gedeelte hoofdgebouw is ingericht als horeca-inrichting; alcoholische dranken zijn opgeslagen in de als woonbestemming ingerichte privéruimte;

- Er is enigszins afval geruimd, maar nog steeds grote hoeveelheden aanwezig; caravan is niet geruimd;
- Wildgroei aan planten aan de zijde van het Kruiskamppad is gesnoeid; illegaal geplante bomen zijn niet verwijderd.
- Op 2 maart 2023 heeft -op verzoek van de Voorzitter/beheerder- overleg plaatsgevonden met de portefeuillehouder. Tijdens dit overleg is door de gemeente toegezegd een verduidelijking te geven op een drietal aanwijzingen: het verwijderen van de illegaal op openbaar terrein geplante perenbomen, het wegnemen van de inrichting voor woondoeleinden en het achterstallig onderhoud. Dit ontslaat de stichting geenszins van het opvolgen van de eerder gegeven aanwijzingen. Daarnaast is aangegeven dat de voorzitter/beheerder voortaan vooraf in gesprek zal gaan over zaken die niet passen binnen de beheerovereenkomst, of indien daar twijfel over is.
- Omdat een afspraak op locatie om de op 2 maart 2023 toegezegde verduidelijkingen te geven om verschillende redenen niet mogelijk bleek, zijn deze verduidelijkingen op 12 april 2023 schriftelijk gegeven. Daarbij zijn nieuwe hersteltermijnen aangegeven.
 - Ontmanteling woonruimte: uiterlijk 1 mei 2023;
 - Verwijderen illegaal geplante bomen op openbaar terrein: uiterlijk 1 mei 2023;
 - Verwaarlozing en achterstallig onderhoud terrein en opstallen: overleggen planning wanneer welke werkzaamheden worden uitgevoerd: 1 mei 2023

Met het bepalen van deze nieuwe termijnen is rekening gehouden met het gegeven dat deze aanwijzingen al eerder zijn gegeven tijdens het gesprek op 17 januari 2023 en per aangetekende post d.d. 31 januari 2023.

Op deze verduidelijking is door de stichting geen reactie gegeven.

- Op 5 juni 2023 is een hercontrole gehouden. Geconstateerd is dat de kinderboerderij gesloten is en dat vrijwel alle dieren (voor zover zichtbaar vanaf de buitenzijde van het terrein) verwijderd zijn. Daaronder ook dieren die door de gemeente in gebruik aan de stichting zijn gegeven (waaronder in ieder geval damherten, 2 ezels en een pauw Ook is

geconstateerd dat de zonnepanelen (inclusief bevestiging) van het hoofdgebouw zijn verwijderd.

Van het terrein zelf zijn opslagcontainers (die in gebruik zijn gegeven van de stichting) verwijderd, alsmede de caravan. De illegaal geplante bomen zijn niet verwijderd. Hoewel er veel materiaal is verwijderd, maakt het terrein nog steeds een verwaarloosde indruk. Er is weer sprake van wildgroei van planten/gras, met name bij de speelplaats en aan de zijde van het Kruiskamppad.

De toezichthouders hebben op het terrein geconstateerd dat er sprake is van verwaarlozing van nog aanwezige dieren (in ieder geval ca. 15 cavia's zonder water; een sieraend zonder water en 2 waterschildpadden in een vrijwel opgedroogde poel). Daarop is de politie ingeschakeld, die de beheerder ter plaatse heeft geroepen. Vanwege de gespannen sfeer hebben de toezichthouders besloten niet meer het hoofdgebouw te controleren.

- Op 9 juni 2023 is de stichting dringend verzocht om de locaties aan te geven waar de dieren van de kinderboerderij (al dan niet tijdelijk) zijn gestald. Hierop is geen reactie van de stichting ontvangen.
- Door afdeling Maatschappelijk Vastgoed is diverse keren getracht contact te leggen met de stichting om het hoofdgebouw te controleren; men krijgt geen contact met de voorzitter/beheerder.

3. Beëindiging van de gebruiks- en beheerovereenkomst ook bedoeld om de kinderboerderij -in welke vorm dan ook- een voorziening voor de buurt te maken.

In De Kruiskamp is behoefte aan een voorziening als De Bossche Hoeve. Ook in de directe omgeving is draagvlak voor een dierenpark of kinderboerderij, in welke vorm dan ook. Door beëindiging van de gebruiks- en beheerovereenkomst met de huidige stichting willen we ruimte creëren om in overleg met de omgeving (scholen, bewoners, Wijkraad West) te bezien welke andere invulling aan het terrein kan worden gegeven. Uitgangspunt daarbij is wel dat de gemeente de kinderboerderij niet gaat beheren dan wel exploiteren. Wel zijn we bereid te ondersteunen en te faciliteren.



Kantttekeningen en risico's

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus
12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

1. Kosten herstel terrein en percelen mogelijk niet op de stichting te verhalen

De stichting is op grond van de Gebruiks- en beheerovereenkomst verplicht het perceel vrij en in goede staat verkerend over te dragen aan de gemeente. Nu er geen overdracht heeft plaatsgevonden, maken we zelf een opname van de staat van het perceel en de zich daarop bevindende zaken. We vragen juridisch advies over de mogelijkheden om schade en de kosten van opruimen en herstel op de stichting te verhalen. We houden er rekening mee dat de stichting niet in staat zal zijn deze kosten te vergoeden. Voor 2023 overigens geen subsidie aanvraag ingediend op grond van de subsidieregeling 'Beheer kinderboerderijen en dierenparkjes'. Deze middelen kunnen eventueel ingezet worden voor herstelwerkzaamheden.



Financiën

Het besluit om de Gebruiks- en beheerovereenkomst met stichting De Bossche Hoeve te beëindigen heeft op zich geen financiële consequenties. Wel kunnen er juridische kosten gemaakt moeten worden wanneer de stichting weigert het perceel weer in eigendom van de gemeente te geven. Ook houden we er rekening mee dat de kosten van herstel van achterstallig onderhoud niet op de stichting verhaald kunnen worden.



Duurzaamheid

N.v.t.



Participatie en communicatie

Bij het weer beschikbaar komen van het perceel gaan we met de omgeving in gesprek met als doel het perceel -in welke vorm dan ook- weer een functie voor de wijk te geven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

...

Registratienumme

r

Portefeuillehouder

Sector/Afdeling

Inlichtingen

R.J.J. Geers

SB/SB/BEH & PROG OR/PROG

L. Ottens

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus
12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704



's-Hertogenbosch

l.ottens@s-hertogenbosch.nl

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus
12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704