

VERTROUWELIJK

Advies B&W				2012.2503	
Onderwerp: Exploitatie Roompotstrand					
Afd. Beleid & Projecten	Steller:		Datum:	1 juni 2012	Nummer
	akkoord	opmerking	Portefeuillehouder:	wethouder	26.
Leidinggev.			Behandelen OR:		
Controller			Beh. in informatieve raad van:		
Overleg met:			Beh. in besluitvorm. raad van:		
Afd. Middelen			Behandelen als:		
Afd. Beleid				a.v.	
Afd. Beheer			Secretaris		
Afd. Dienstverl.			Burgemeester		
Stafafd. BMO					
Financiële consequenties:					
Dekking binnen begroting:					
Verordening gecheckt:			Mandataris		
Besluit d.d. conform advies:					
19 JUN 2012					

Voorstel

1. Kennisnemen van bijgevoegde stukken inzake het onderzoek naar het recht van Roompot op exploitatie van het Roompotstrand.
2. Roompot ambtelijk uitnodigen voor een gesprek inzake de exploitatiemogelijkheden op het Roompot- annex Sophiastrand.

Inleiding

Op 21 februari jl. bezocht [redacted] van Roompot ons met het verzoek om het Sophiastrand formeel te mogen exploiteren en te willen bezien of er voor hen in dat kader ook mogelijkheden komen om strandslaaphuisjes te gaan exploiteren. De directe aanleiding hiervoor is het feit dat in het kader van het dijkversterkingsproject in Zeeland het Roompot- ofwel Sophiastrand substantieel verbreed zal worden in 2014 of 2015, wel naar een breedte van 30 meter. Dit biedt natuurlijk economische perspectieven. De Roompot zou hier graag rechten toe verkrijgen. Of de Roompot het alleenrecht heeft op exploitatie van dit strand, is onderwerp van dit advies. Roompot verwacht van ons een antwoord terzake.

Argumenten bij beslispunt

Als bijlage 1 treft u het verslag aan van het verkennende gesprek met [redacted]

In principe akkoord met aangegeven weg. Weth. de Putter
voert eerst gesprek met de Kroon. Daarna opnieuw bezien via
college (en vertrouwelijkheid er daarna af).
Conform advies (vertrouwelijkheid kan vervallen; terug koppeling
van gespreks)

Een en ander is in inmiddels nader onderzocht. Daarbij heeft allereerst een ambtelijke verkenning plaatsgevonden, primair gebaseerd op een artikel van [REDACTED], advocaat bij AKD Advocaten te Breda. Dit artikel, genaamd "Schaarste en mededinging bij gronduitgiftes en ander privaatrechtelijk handelen door gemeenten" komt uit afl. 3, maart 2012 van het blad Bouwrecht. De ambtelijke overwegingen treft u aan als bijlage 2.

Vervolgens is aan [REDACTED] gevraagd om de ambtelijke overwegingen juridisch te toetsen. Deze toetsing treft u bijgaand aan als bijlage 3.

De hoofdconclusies uit deze stukken zijn:

- er is geen sprake van een aanbestedingsplicht (geen overheidsopdracht). Ook ons eigen inkoopbeleid bevat geen zelfstandige verplichting;
- ook anderszins is er geen verplichting voor de gemeente om mededingingsruimte te creëren:
 - a. er is geen sprake van een initiatief van de gemeente, terwijl er slechts sprake is van één gegadigde, die interesse heeft getoond;
 - b. er zijn objectieve redenen om geen selectieprocedure te houden, met name gelegen in het feit dat de Roompot het onderhavige strand al 35 jaar gebruikt met instemming van de gemeente.

Inmiddels is de situatie in die zin feitelijk veranderd, dat er aan de balie door een partij uit het dorp Wissenkerke mondeling is geïnformeerd op welke wijze het Sophiastrand verbreed gaat worden of er er in die zin voor deze ondernemer ook mogelijkheden zouden kunnen ontstaan voor strandslaaphuisjes [REDACTED]

Dit is besproken met [REDACTED] van ADK. [REDACTED]

[REDACTED]

Uiteraard dient er bij een formele vorm van exploitatie wel sprake te zijn van marktconformiteit in de huurprijs. Hiervoor is nader onderzoek nodig. De uitkomst van dit onderzoek zal in een nader advies aan u worden gepresenteerd. Het advies is echter nu eerst een nader ambtelijk gesprek met Roompot aan te gaan teneinde te onderzoeken in hoeverre zij bereid zijn hieromtrent met ons tot overeenstemming te komen en op een later moment te besluiten rond het toestaan van slaaphuisjes. Dit om terzake tot een zorgvuldige nadere afweging te kunnen komen.

Gezien het feit dat een en ander zich nog in een prematuur stadium bevindt en er eerst nader onderzoek nodig is, heeft dit advies het predikaat 'vertrouwelijk' verkregen.

Communicatie

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Vervolg

Nadere uitwerking na verkennend gesprek en nader onderzoek. Daarbij zal in elk geval de eis meegenomen worden dat de vrije ruimte op het strand te allen tijde groot genoeg moet zijn voor het 'openbaar gebruik'.

Bijlagen

- gespreksverslag bijeenkomst met Roompot d.d. 21 februari 2012, bijlage 1;
- ambtelijke overwegingen die ter toetsing aan advocaat zijn voorgelegd, bijlage 2;
- juridisch advies [REDACTED] d.d. 11 mei 2012, bijlage 3.

Vergadering: Bijeenkomst gemeente – Roompot inzake exploitatie Roompotstrand
Datum: 21 februari 2012
Aanwezig: Roompot: [REDACTED]
gemeente: wethouder [REDACTED] en [REDACTED]
Notulist: [REDACTED]
Bijlage: --

Roompot wil bezien of zij het Roompot- ofwel Sophiastrand formeel kunnen gaan exploiteren en of er in dat kader voor hen mogelijkheden komen om ook strandslaaphuisjes te gaan exploiteren. De directe aanleiding hiervoor is het feit dat in het kader van het dijkversterkingsproject in Zeeland dit strand substantieel verbreed zal worden, wel naar een breedte van 30 meter. Dit biedt natuurlijk economische perspectieven. T.b.v. het dijkversterkingproject wordt het zogenaamde 'Pact van Wissenkerke' afgesloten, waarin naast andere partijen zowel de gemeente als de Roompot partij zijn.

Roompot maakt al meer dan 35 jaar gebruik van het betreffende strand. In vroeger jaren had zij daartoe een rechtstreekse gebruiksovereenkomst met de Dienst Domeinen. Vanaf 1996 is deze overeenkomst beëindigd en over gegaan van Roompot op de gemeente. Roompot is het strand onverminderd blijven exploiteren inclusief het beheer en onderhoud. Er is geen formele schriftelijke overeenkomst tussen gemeente en Roompot hieromtrent, het gaat aldus om stilzwijgende afspraken.

De verbreding van het strand zal in het jaar 2014 of 2015 worden uitgevoerd.

[REDACTED] wijst er op dat er sprake is van een mondeling gebruiksrecht en dat Roompot sinds 35 jaar het strand geheel voor eigen rekening onderhoudt, inclusief suppleties. Al die tijd is Roompot de enige die het strand exploiteert. Ook toen het beleid

voor strandslaaphuisjes in de raad is vastgesteld in 2008 heeft geen enkele andere belangstellende zich gemeld voor het Roompotstrand, anders dan de Roompot.

Camping De Roompot grenst direct aan het betreffende strand. Het strand wordt dan ook in hoofdzaak gebruikt door de campinggasten. Het is echter wel een openbaar strand en wordt vanzelfsprekend ook gebruikt door inwoners van Noord-Beveland. Daartoe zijn door de gemeente echter geen voorzieningen aangebracht t.b.v. de bereikbaarheid/parkeren.

Dit alles geconstateerd hebbend, wordt besproken dat de mogelijkheden die door de verbreding ontstaan, voor beide partijen economisch interessant zijn. Echter zal de gemeente wel moeten onderzoeken of er een openbare inschrijving dient plaats te vinden. Hiervoor is een gedegen onderzoek noodzakelijk.

Aldus werpen zich drie vragen op:

- als het strand breder wordt en een andere situatie ontstaat, wil de gemeente de grond dan formeel gaan verpachten?
- Is er in dit geval een openbare inschrijvingsprocedure vereist?
- Tot waar liggen de eigendommen van Roompot zelf?

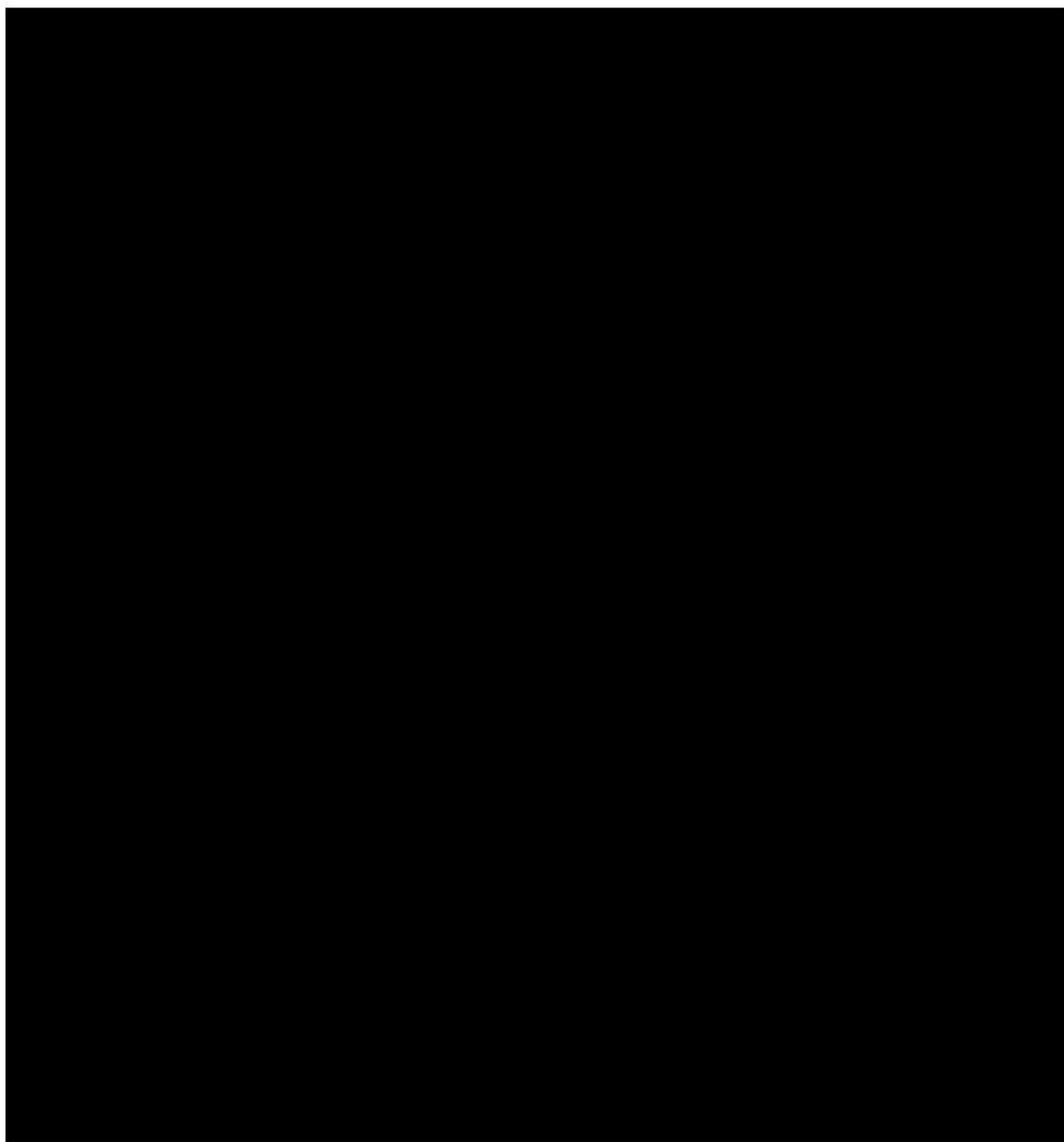
Beide partijen gaan met deze vragen aan de slag en koppelen de antwoorden naar elkaar terug.

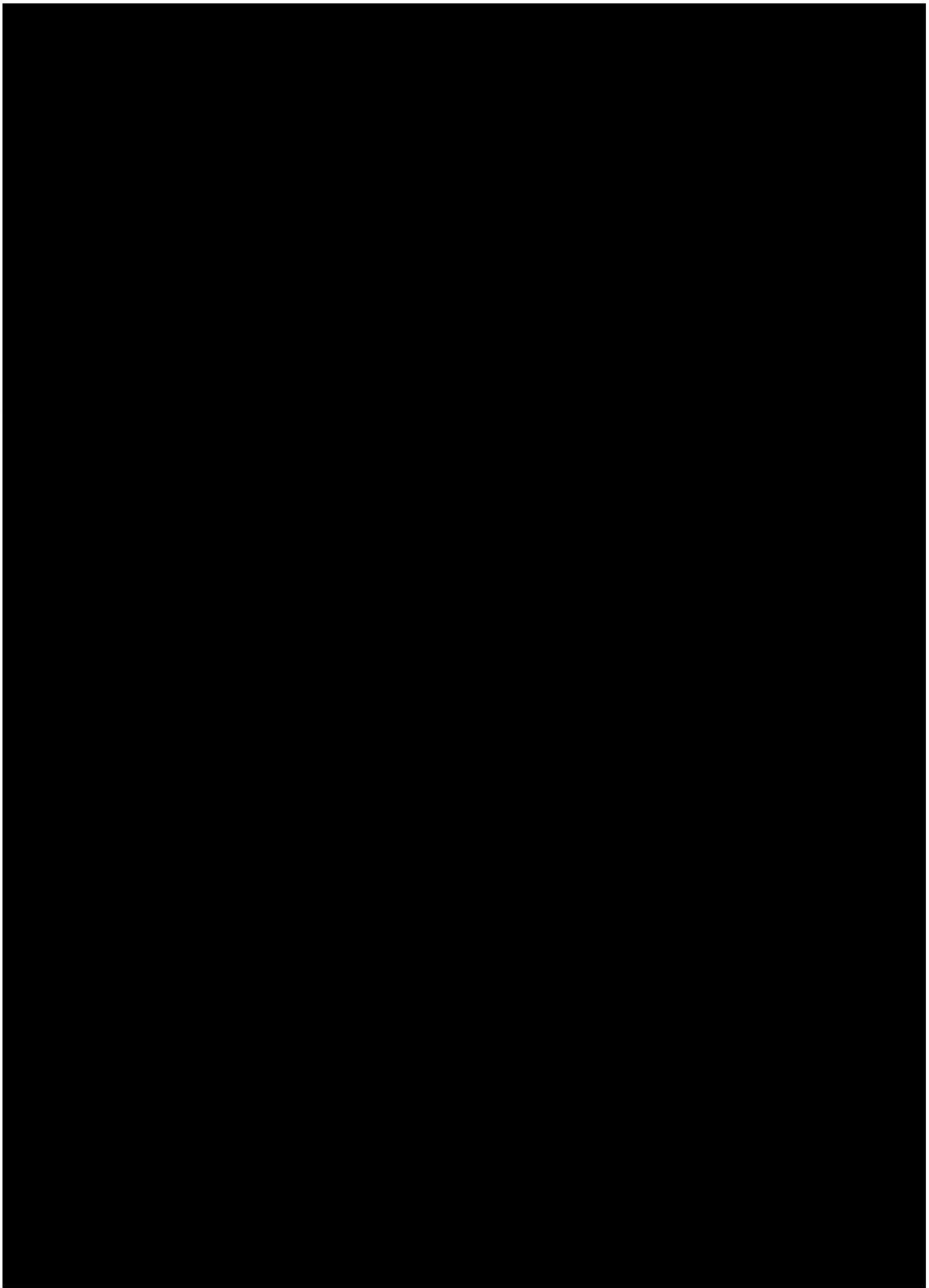
Bijlage 2 bij advies aan burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2012

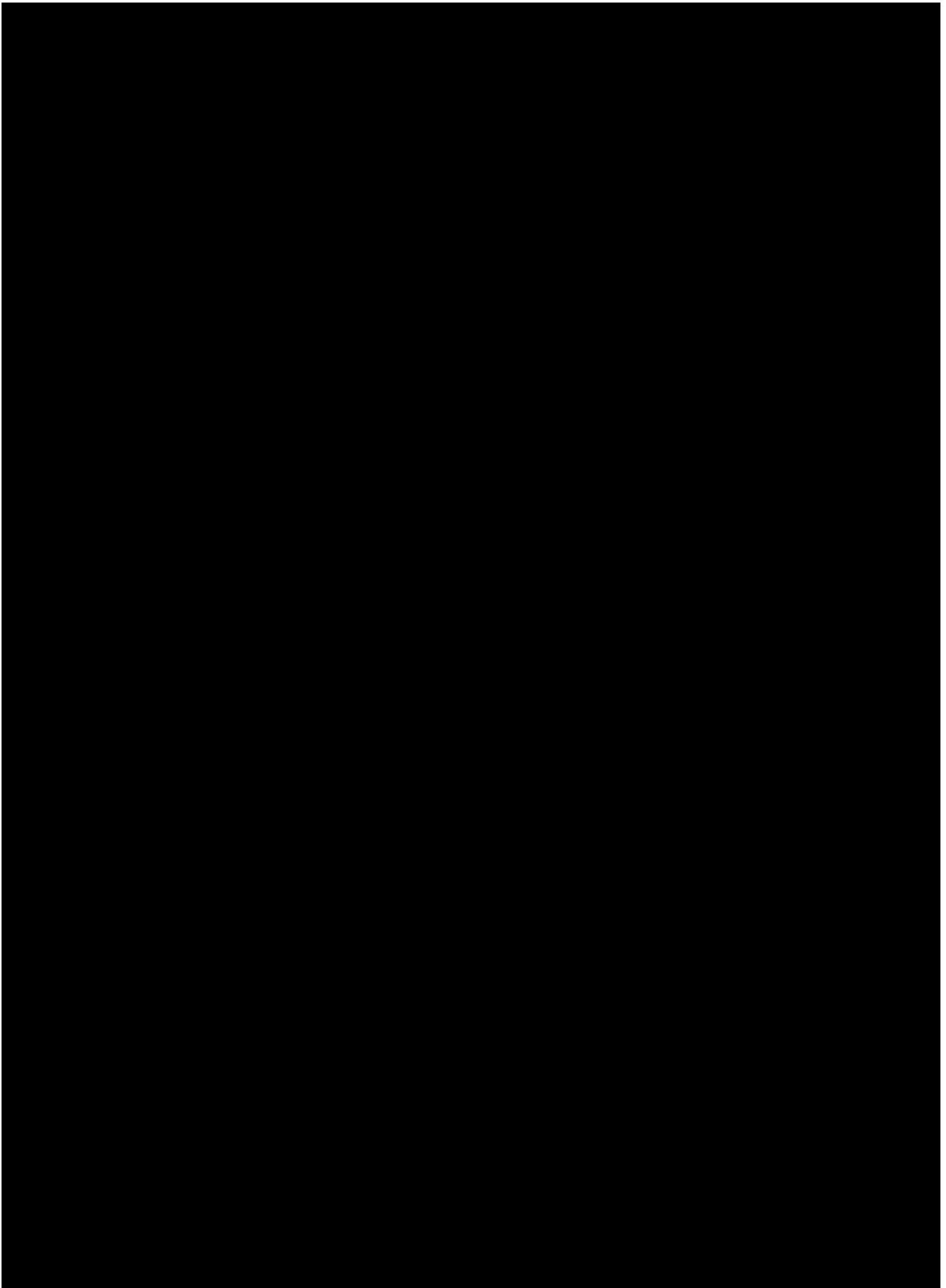
AMBTELIJKE OVERWEGINGEN INZAKE ONDERZOEK RECHT OP EXPLOITATIE
ROOMPOTSTRAND

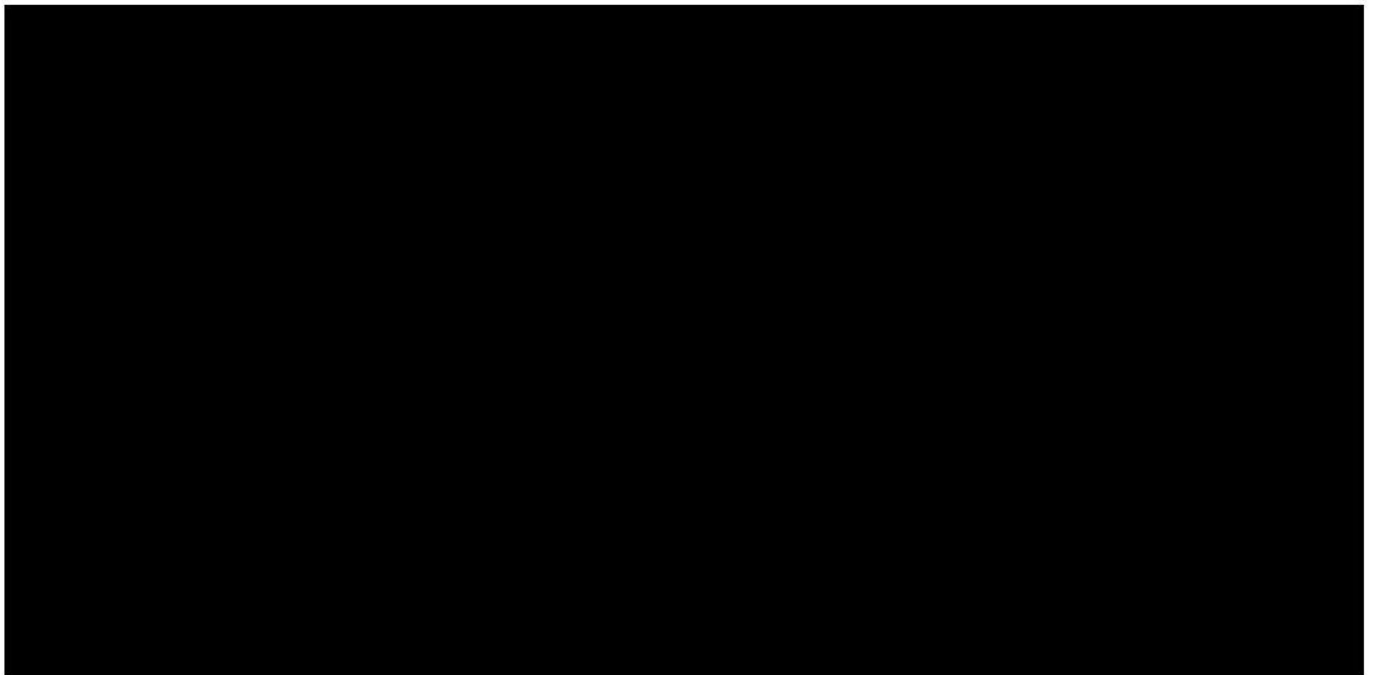
Datum: 27 april 2012

Opsteller: 









AAN Gemeente Noord-Beveland

[REDACTED]

[REDACTED]

DATUM 11 mei 2012

ONDERWERP Advies inzake Roompotstrand

UW KENMERK 244433

ONS KENMERK

Geachte

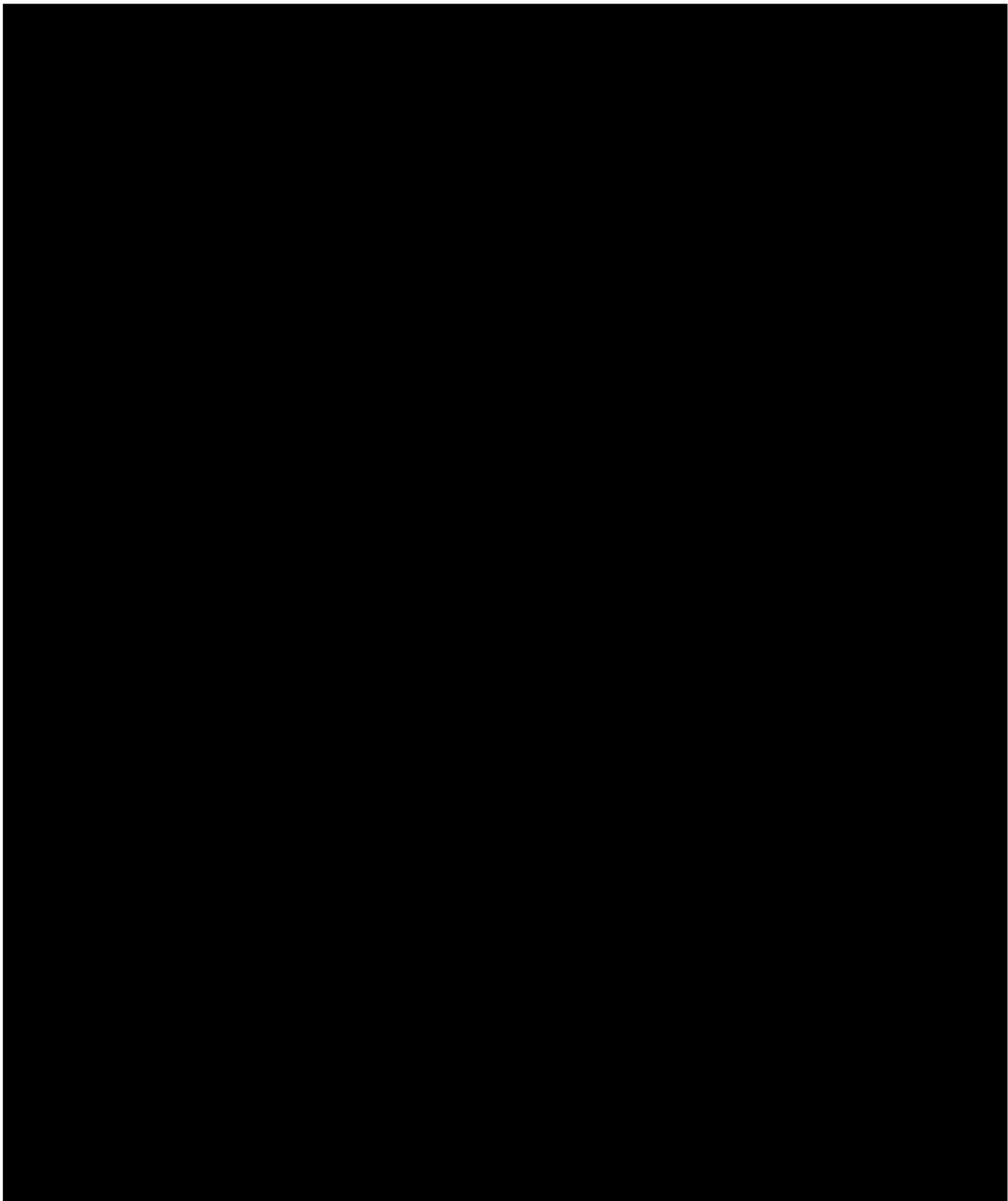
[REDACTED]

[REDACTED]

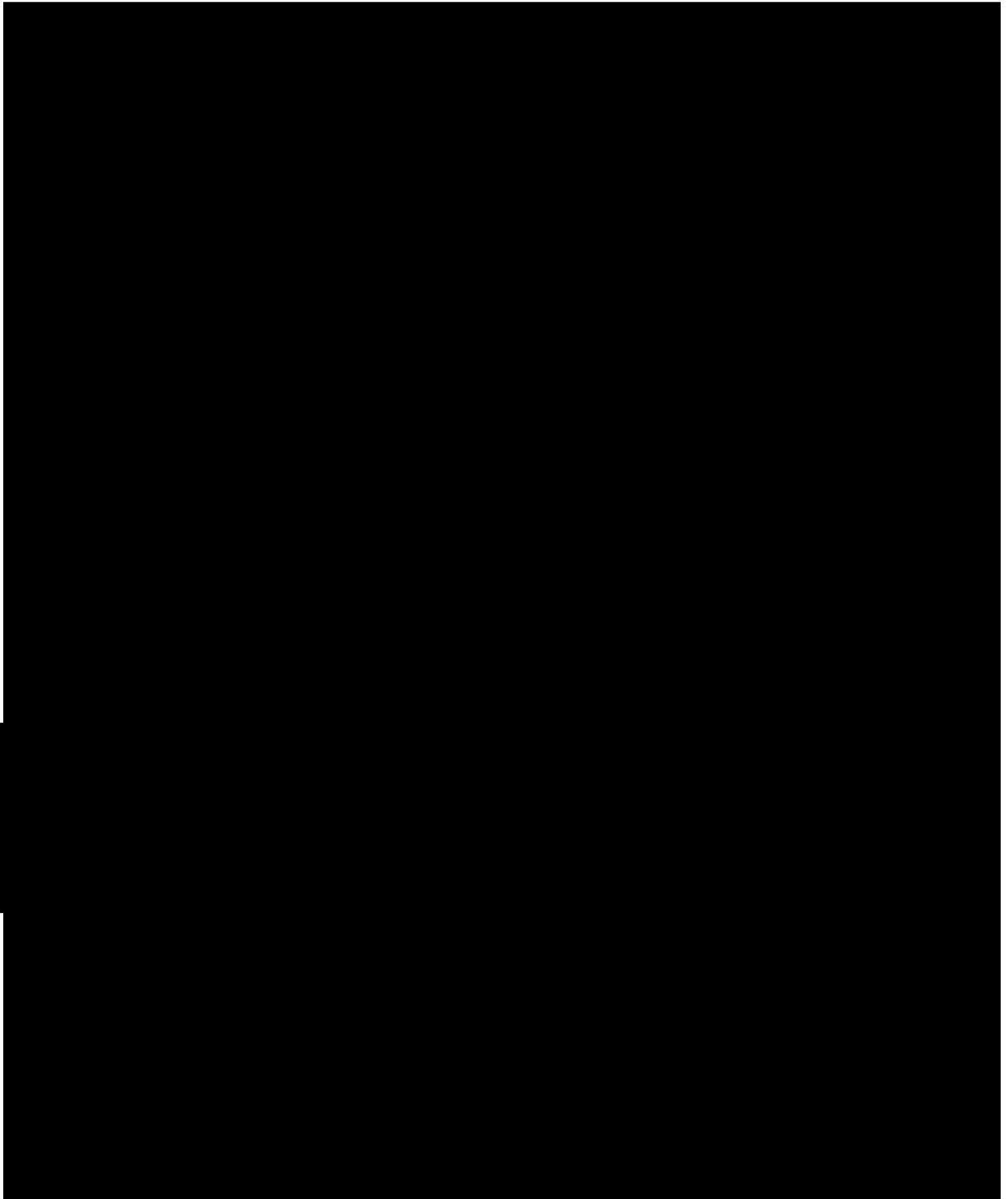
DATUM 11 mei 2012

ONS KENMERK

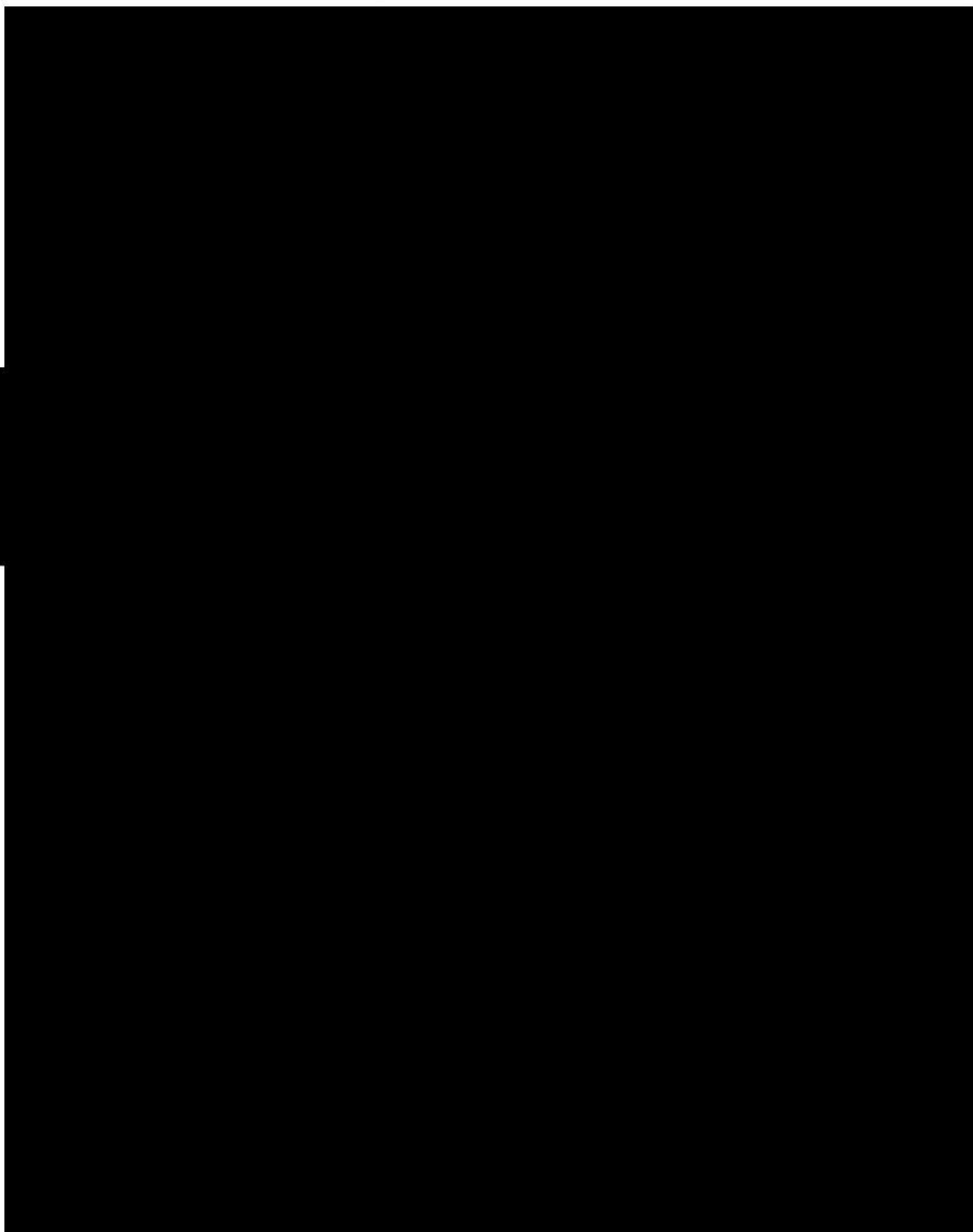
PAGINA 2 van 5



DATUM 11 mei 2012
ONS KENMERK
PAGINA 3 van 5



DATUM 11 mei 2012
ONS KENMERK
PAGINA 4 van 5



DATUM 11 mei 2012
ONS KENMERK
PAGINA 5 van 5

