

## memo

Aan : [REDACTED]  
Van : [REDACTED]  
Datum : 9 augustus 2012  
Onderwerp : strandslaaphuisjes Sophiastrand

---

### Wat ligt voor?

Het realiseren en jaarrond exploiteren van strandslaaphuisjes op het Sophiastrand, na verbreding van het strand (Pact van Wissenkerke). Exclusiviteit voor de toekomst contractueel vastleggen.

Daarnaast moeten nog een aantal andere zaken in het contract opgenomen worden (waterwoningen, bouw recreatiewoning bij de Banjaard).

### Wat is daarvoor o.a. nodig?

Het opstellen van een **intentieovereenkomst** tussen gemeente en Roompot, waarin de afspraken worden vastgelegd tussen partijen over het realiseren en exploiteren van strandslaaphuisjes op het Sophiastrand. Daarnaast zijn nog bijkomende afspraken gemaakt.

Verantwoordelijk voor intentieovereenkomst: [REDACTED]

Een intentieovereenkomst beoogt te regelen op welke wijze partijen onderzoeken in hoeverre het mogelijk is tot de desbetreffende samenwerking te komen. Vastgelegd worden:

- doel overeenkomst
- inhoud van het onderzoek
- verplichtingen van partijen
- bepaling over de besluitvorming rond eventuele realisatie
- wijze van samenwerking daarna
- een kostenregeling
- wijze van voortgang na het onderzoek
- evt. Geschillenregeling
- duur van de overeenkomst

*Wie zou juridisch mee kunnen kijken (extern) naar een eerste opzet?*

## Toetsingskader?

### 1. *Beleid Noord-Beveland*

Op 24 april 2008 heeft de raad beleid vastgesteld: "Beleid verblijfsrecreatie op stranden Noord-Beveland" en bijlage 1. Startnotitie 'Strandslaaphuisjes'.

Het voorliggende plan is strijdig met dit beleid op een aantal punten:

- Definitie (strand)slaaphuisjes: periode 1 april – 1 november van elk jaar.
- De Oosterscheldestranden (H4): "... Hier is echter het Natura 2000-regime uitdrukkelijk van toepassing.

- Oppervlakte???

- Benodigde voorzieningen op het strand: "Huurders bij de overige gemeentes zijn zelf verantwoordelijk voor aanleg, aansluiting en onderhoud van de nutsvoorzieningen, zoals water, gas en elektra. Ook de aanleg en aansluiting op de riolering geschiedt in afstemming met de gemeente en voor rekening van de exploitant." (H8 Startnotitie).

- Nadere voorwaarden (H7): Het college voert deze beleidsnota uit. Verdere voorwaarden die het college in acht neemt bij de uitvoering (ikv een esthetisch aantrekkelijke toevoeging):

- \* veiligheid (inclusief brandveiligheidsvoorschriften);
- \* bereikbaarheid en parkeervoorzieningen;
- \* nutsvoorzieningen.

Tevens voeren b&w de onderhandelingen met potentiële exploitanten, stellen zij de huurprijzen vast en dragen zij zorg voor contractering met exploitant(en).

Bovenstaande vergt dat de raad zich uitspreekt over het in afwijking van hun beleid aangaan van deze overeenkomst. Weliswaar is een ontsnappingsclausule opgenomen (blz. 4: "Het bestuursorgaan dient te handelen overeenkomstig de beleidsregels, maar indien dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen, kan zij van de beleidsregels afwijken.").

### 2. *Overeenkomst Domeinen*

De gemeente heeft op 9 december 1996 een gebruiksovereenkomst gesloten met Domeinen over het gebruik van het strand. In deze overeenkomst geeft de Staat aan de gemeente het Sophiastrand (perceel WK, sectie A nr. 1682) in gebruik, voor onbepaalde tijd, tot wederopzegging, uitsluitend voor het exploiteren als badstrand.

Artikel 2 lid 1: "De gebruiker (lees: gemeente) heeft het recht onder zijn verantwoordelijkheid aan derden tegen vergoeding vergunningen voor afzonderlijke strandinrichtingen te verlenen; de Staat kan dit recht beperken of de uitvoering daarvan aan zijn goedkeuring onderwerpen."

In de algemene voorwaarden 1993 is artikel 3 (Herziening gebruiksvergoeding) geschrapt. Ook het onderdeel dat de gemeente de zaak niet aan een ander in gebruik mag geven is doorgestreept (artikel 5 gebruik en onderhoud) en in de bestemming wijzigt er niets (exploitatie als badstrand).

Ook de aard, inrichting of gedaante wijzigt niet, althans niet voor de eerste 10 huisjes.

Voor de nieuw aan te leggen huisjes kan dat anders liggen! Maar hoeveel strandpaviljoens worden bijgebouwd zonder dat RVOB daarover geïnformeerd wordt?

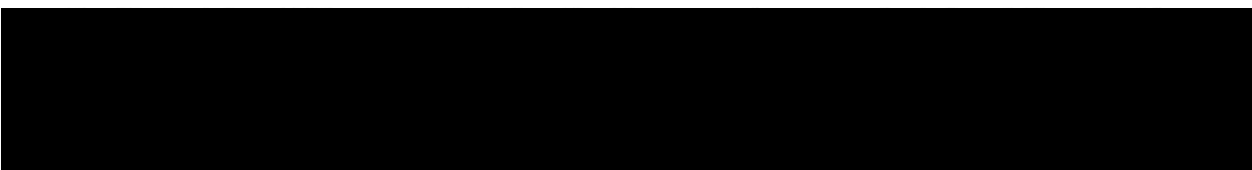
**Nagaan of wij ook de publiekrechtelijke vergunning (nodig) hebben.**

En: De bepalingen van RVOB moeten we inlezen in de overeenkomst met de Roompot! (bepalingen over reclame bijv.).

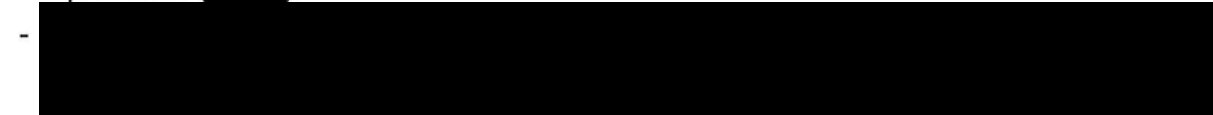
### 3. *Keur Waterschap Scheldestromen*

Op basis van de keur van het waterschap mag zonder vergunning geen strandhuisje mogen geplaatst. Het waterschap heeft een algemene regel strandhuisjes vastgesteld (zie hierna).

Wat is (al) uitgezocht of wordt door anderen uitgezocht?



- Randvoorwaarden (ruimtelijk) bepalen: [redacted]
- Verevening (provinciaal): [redacted] neemt dit met [redacted] op.
- Waterschap Scheldestromen: algemene regel strandhuisjes. Deze algemene regel geeft aan in welke gevallen geen vergunning nodig is op grond van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2011. [redacted] neemt dit op met het waterschap.
- Natuuraspecten (Natura 2000, Nationaal Park Oosterschelde) opnemen met de provincie ([redacted]).



### Achtergrondinformatie afspraken gemeente - Roompot

Het is de bedoeling dat er op 2 lokaties op het Sophiastrand strandslaaphuisjes komen. Een gedeelte strandslaaphuisjes aan de westkant van het strand, aan de zijde van de jachthaven. Daar staan nu al strandhuisjes, een surfcentrum en een kiosk. En een gedeelte aan de zuidkant, ten noorden van het park. Dit gedeelte grenst aan het natuurgebied en hier staan nog geen strandhuisjes oid.

Verder in de overeenkomst ook de toezegging (planologische medewerking) door de gemeente voor het realiseren van een recreatiewoning, grenzend aan het park de Banjaard. En de toezegging (planologische medewerking) door de gemeente voor het realiseren van waterwoningen aan de Sophiahaven (voor verhuur/recreatie).

### Wat moet er in de intentieovereenkomst?

1. Onderdeel I: strandslaaphuisjes aan de westkant van het strand (1<sup>e</sup> fase), bestaande strandhuisjes. Koppelen aan seizoen 2013. Go/no go 1 januari 2013.  
Infrastructuur voor de huisjes ligt er al (grotendeels) en komt voor rekening van Roompot.
2. Onderdeel II: strandslaaphuisjes aan de zuidkant van het strand (2<sup>e</sup> fase).  
Koppelen aan seizoen 2015. Go/no go 1 januari 2015.  
Infrastructuur moet volledig worden aangelegd. Voor rekening en risico gemeente?  
Ook aandacht voor natuurgebied (Natuurbeschermingswet 1998, Nationaal Park Oosterschelde).
3. Prijsaanpassing 1x in de 5 jaar. Niet alleen indexeren, maar ook rekening houden met externe prijsaanpassingen (RVOB), zoals dat ook met erfpacht gebeurt.  
Voor beide fasen de eerste prijsaanpassing gelijk laten lopen (koppelen aan de 1<sup>e</sup> fase). Prijs per huisje is ... (mondeling overeengekomen).
4. Planologische medewerking gemeente aan het realiseren van een recreatiewoning grenzend aan de Banjaard.
5. Planologische medewerking gemeente aan het realiseren van waterwoningen (recreatief) in de Sophiahaven.
6. In de overwegingen van de overeenkomst iets opnemen over het ingewonnen juridisch advies t.a.v. de exclusiviteit [REDACTED]



