



INTENTIEOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Roompot Group B.V. (of Roompot Recreatie Beheer B.V.?)**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland onder nummer ..., gevestigd aan de Mariapolderseweg 1, 4493 PH te Kamperland, ten deze vertegenwoordigd door ..., hierna te noemen "Roompot"

en

2. de **gemeente Noord-Beveland**, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland van ... met nummer ..., hierna te noemen "de gemeente",

gezamenlijk ook te noemen "partijen".

Overwegingen:

- Rijkswaterstaat, Waterschap Scheldestromen, Provincie Zeeland, Stichting Ecoshape Building with Nature, Roompot Group B.V. en Gemeente Noord-Beveland hebben op 21 maart 2012 het Pact van Wissenkerke (hierna: pact) gesloten. Middels dit pact werken genoemde partijen samen aan de realisatie van duinversterking bij het Sophiastrand.
- In het pact is vastgelegd dat Roompot Group B.V. in overleg met het waterschap enkele dagen per jaar een grondverzetmachine zal inzetten om het strand te herprofilen als daar de noodzaak toe is.
- In het pact is voorts vastgelegd dat de gemeente de bestaande afspraken met Roompot Group B.V. voor wat betreft herprofilering van het strand continueert.
- Tussen de gemeente en de voormalige Dienst Domeinen van het Ministerie van Financiën, thans: Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB), is per 1 januari 1997 een gebruiksregeling getroffen over de exploitatie van stranden. In de onderliggende gebruiksovereenkomst van 9 december 1996 heeft de Staat aan de gemeente het gebruik gegeven, voor onbepaalde tijd en tot wederopzegging, van

het aan de Staat toebehorende (gedeelten van het) strand. Het gebruik ziet uitsluitend op het exploiteren als badstrand en geldt onder meer voor de percelen kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A nummers 1682 en 1683.

- Op grond van artikel 2 lid 1 van genoemde gebruiksovereenkomst heeft de gemeente het recht onder zijn verantwoordelijkheid aan derden tegen vergoeding vergunning voor afzonderlijke strandinrichtingen te verlenen.
- Dienst Domeinen heeft de privaatrechtelijke vergunning aan Roompot Recreatiebeheer B.V. voor het gebruik van het strand onder Kamperland, voor het plaatsen van enige strandhuisjes, consumptietent en met het strandbedrijf verband houdende voorzieningen, voor het perceel kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A nummer 1682, onder verwijzing naar bovenstaande gebruiksovereenkomst beëindigd en Roompot voor een nieuwe gebruiksovereenkomst verwezen naar de gemeente.
- Voor het aanbrengen van werken (duinbescherming en zandsuppletie) zijn de afspraken tussen Dienst Domeinen en Roompot Recreatiebeheer B.V. steeds in stand gebleven.
- Roompot Recreatiebeheer B.V. en de gemeente hebben vanaf 1 januari 1997 het gebruik van het strand door Roompot Recreatiebeheer B.V. gecontinueerd. Er zijn geen schriftelijke afspraken vastgelegd.
- Roompot **Group B.V.** heeft in verband met de verbreding van het Sophiastrand de gemeente benaderd met het verzoek om jaarrond het exploitatierecht te krijgen voor strandslaaphuisjes op het Sophiastrand.
- AKD heeft op verzoek van de gemeente onderzocht of het de gemeente vrij staat om zonder (vorm van een) selectieprocedure het Sophiastrand te verhuren aan de Roompot. Volgens AKD is de gemeente in dit geval niet verplicht om een vorm van mededinging te creëren (advies van 11 mei 2012).
- De gemeenteraad heeft op 24 april 2008 “Beleid verblijfsrecreatie op stranden Noord-Beveland” en bijlage 1. Startnotitie ‘Strandslaaphuisjes’ vastgesteld. Deze beleidsnota ziet echter alleen op het Noordzeestrand, het Banjaardstrand, zodat voor het exploiteren van strandslaaphuisjes op het Sophiastrand instemming van de raad nodig is.

Partijen wensen de navolgende afspraken vast te leggen:

Artikel 1. Doel overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is de randvoorwaarden vast te leggen voor de realisatie en exploitatie door Roompot van strandslaaphuisjes op het Sophiastrand, op de percelen kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A, nummer 1682 en 1683.
2. De exploitatie van de strandslaaphuisjes vindt plaats in 2 fasen.
Fase 1 houdt in dat er 10 strandslaaphuisjes aan de damzijde (westkant) van het Sophiastrand zullen worden geplaatst. Momenteel bevindt zich daar een consumptietent, een surfschool en een aantal strandhuisjes.
Fase 2 houdt in dat er nog eens 30 strandslaaphuisjes zullen worden geplaatst. Dat gebeurt na verbreding van het Sophiastrand, zoals in het pact is afgesproken. Deze strandslaaphuisjes zullen aan de zuidkant van het strand worden gerealiseerd.
Beide fasen zijn globaal (?) weergegeven op bijgevoegde tekening.
3. Naast het in lid 1 genoemde, wordt tevens de (toezegging tot) planologische medewerking voor het realiseren van een recreatiewoning, grenzend aan het park Noordzee Résidence De Banjaard, vastgelegd, alsmede de (toezegging tot) planologische medewerking voor het realiseren van waterwoningen voor verhuur/recreatie aan de Sophiahaven.
4. De gemeente en Roompot werken, gedurende de duur van deze overeenkomst, op basis van exclusiviteit met elkaar samen.
5. Partijen wensen uiterlijk 1 januari 2013 een exploitatieovereenkomst voor fase 1 aan te gaan, zodat de strandslaaphuisjes in april 2013 in exploitatie kunnen worden genomen.
6. Voor fase 2 zullen partijen nadere afspraken vastleggen na verbreding van het Sophiastrand na de uitvoering van het pact . Uitgangspunt is vooralsnog dat fase 2 voor het seizoen 2015 gerealiseerd kan worden (go/no go 1 januari 2015?).
7. Voor de planologische medewerking voor het realiseren van een recreatiewoning, grenzend aan het park Noordzee Résidence De Banjaard, zal uiterlijk ... een ... overeenkomst worden gesloten tussen partijen. Volgens mij niet nodig
8. Voor de planologische medewerking voor het realiseren van waterwoningen voor verhuur/recreatie aan de Sophiahaven, zal uiterlijk ... een ... overeenkomst worden gesloten tussen partijen. Volgens mij niet nodig

Artikel 2. Uitgangspunten strandslaaphuisjes fase 1 en fase 2

Partijen gaan uit van de volgende uitgangspunten:

1. Onder strandslaaphuisje wordt verstaan een huisje met een maximale oppervlak van 40 m², bestemd voor verblijfsrecreatie, voor 4 tot 6 personen.
2. Jaarrond exploitatie van strandslaaphuisjes.
3. Bedrijfsmatige exploitatie in één hand (Roompot).
4. Er vindt geen uitponding plaats.
5. De toepassing van de verevening vindt in overleg tussen partijen plaats. Dit wordt nader uitgewerkt in de betreffende exploitatieovereenkomsten.
6. Prijsaanpassing: na de eerste 5 jaar nadat de strandslaaphuisjes in exploitatie zijn genomen, zal de gemeente de prijs jaarlijks herzien aan de hand van de C.B.S.-consumentenprijsindex, reeks alle huishouders (2006 = 100), gelden voor de maand januari. Naast indexering, kan ook rekening worden gehouden met externe prijsaanpassingen.
7. Prijs per huisje per jaar voor de eerste 10 huisjes (fase 1) vanaf het 2^e exploitatiejaar [REDACTED]
8. Het eerste exploitatiejaar bedraagt de prijs per huisje [REDACTED]
9. Prijs per huisje per jaar na uitvoering van het pact voor de volgende 30 strandslaaphuisjes (fase 2) vanaf het 2^e exploitatiejaar [REDACTED]
10. Het eerste exploitatiejaar bedraagt de prijs voor deze 30 huisjes echter [REDACTED]
11. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van de infrastructurele voorzieningen voor de huisjes in fase 2 (riolering, water en elektriciteit) dusdanig dat Roompot de CAI voorziening kan aanleggen in de alsdan door de gemeente gegraven sleuven.
12. De gemeente en Roompot stemmen gezamenlijk de brandveiligheidsvoorwaarden af aan de hand van de situering en materiaalgebruik van de strandslaaphuisjes.
13. Parkeren: per huisje 1 parkeerplaats (in de omgeving).
14. De gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de in het kader van de bestemmingsplanprocedure benodigde onderzoeken.
15. De gemeente verleent medewerking aan een nieuwe recreatiewoning in Noordzee Résidence De Banjaard.
16. De gemeente verleent medewerking aan maximaal 10 waterwoningen (verhuur/recreatie) aan de bestaande steiger van de Sophiahaven.
17. De status quo van de overige exploitatie van het Sophiastrand blijft gehandhaafd.
18. Het exploitatierecht geldt voor het hele strand; de prijs is echter verbonden aan het aantal slaaphuisjes.
19. Deze overeenkomst brengt geen wijziging in de bestaande afspraken tussen de gemeente en Roompot.

Artikel 3. Exploitatie fase 1 strandslaaphuisjes

1. Partijen hebben het voornemen om uiterlijk 1 januari 2013 een exploitatieovereenkomst met elkaar aan te gaan, waarbij Roompot het recht van de gemeente krijgt om voor een periode van 30 jaar 10 strandslaaphuisjes te mogen plaatsen en exploiteren, tegen een jaarlijkse vergoeding, aan de damzijde (westkant) van het Sophiastrand.
2. Roompot zal in april 2013 starten met de verhuur van de strandslaaphuisjes.
3. Roompot zorgt voor zowel aanleg als onderhoud van de voor deze strandslaaphuisjes benodigde infrastructuur (riolering, water en elektriciteit, CAI).
4. Roompot betaalt een vergoeding van [REDACTED] per huisje per jaar voor jaarrond exploitatie met uitzondering van het eerste exploitatiejaar.
5. De gemeente verleent haar planologische medewerking aan bovengenoemde exploitatie door middel van een tijdelijke vrijstellingsprocedure ex artikel 2.12 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).
6. De gemeente verleent de vergunning middels een tijdelijke vrijstelling ex artikel 2.12 lid 2 Wabo. **INSPANNINGSVERPLICHTING! Opnemen in artikel 6.**
7. Na uitvoering van het pact wordt deze tijdelijke vergunning vervangen door een reguliere vergunning met een binnenplanse afwijking van het aldan vigerende bestemmingsplan. **INSPANNINGSVERPLICHTING! Opnemen in artikel 6.**

Artikel 4. Voorbehouden

1. Benodigde toestemmingen andere overheden (zoals van Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen).
2. Brandveiligheidsvoorschriften voor de strandslaaphuisjes.
3. Ruimtelijke randvoorwaarden (oppervlakte per slaapstrandhuisje, zoals bereikbaarheid/ parkeergelegenheid, voortoets Natura 2000, watertoets, verevening).
4. Opzegging/aanpassing gebruiksovereenkomst door Domeinen (RVOB).
5. **Wat als pact niet wordt uitgevoerd (om wat voor reden dan ook)? Moeten we dit ook niet als voorbehoud opnemen?**
6. De gemeente mag deze overeenkomst opzeggen in het geval de gemeente in een door een derde geïnitieerde procedure wordt verboden uitvoering te geven aan deze overeenkomst of wordt geboden deze overeenkomst te beëindigen.

Artikel 5. Voorwaarden exploitatierecht strandslaaphuisjes

1. **Als Roompot niet binnen 1 jaar na de uitvoering van het pact (welk moment bedoel je?) slaaphuisjes plaatst, valt het exploitatierecht terug naar de gemeente.**

2. De openbaarheid van het Sophiastrand moet worden gegarandeerd. De vrije ruimte op het strand dient te allen tijde groot genoeg te zijn voor openbaar gebruik.
3. De rechten van de surfschool worden gegarandeerd.
4. **Bepalingen RVOB inlezen in overeenkomst(en) met Roompot (bijv. bepalingen over reclame)?**

Artikel 6. Inspanningsverplichting gemeente tot planologische medewerking

1. De gemeente verleent haar planologische medewerking aan de exploitatie van fase 1 ten behoeve van de strandslaaphuisjes door toepassing te geven aan de procedure voor een tijdelijke vergunning ex artikel 2.12 lid 2 Wabo. Na uitvoering van het pact zal de gemeente inzetten op vervanging van deze tijdelijke vergunning door een reguliere vergunning met een binnenplanse afwijking van het alsdan vigerende bestemmingsplan.
2. De gemeente bevordert de afwikkeling van de planologische procedure(s) ten behoeve van de in deze overeenkomst genoemde ontwikkelingen. Voorzover de gemeente zelf de in dit artikel bedoelde besluiten dient te nemen, zal zij de desbetreffende besluiten met voortvarendheid ter hand nemen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de gemeente de totstandkoming daarvan waar mogelijk bevorderen en bespoedigen.
3. De gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk voor enig tekortschieten met betrekking tot onderhavige overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.
4. De gemeente is van haar inspanningsverplichtingen ten deze ontslagen ingeval er sprake is van gerechtvaardigde bezwaren van derden of bevoegde organen tegen de verdere nakoming van het uit deze overeenkomst voortvloeiende, met dien verstande dat partijen alsdan in onderling overleg zullen bezien of en in hoeverre aan die bezwaren tegemoet kan worden gekomen.
5. Indien het overleg in lid 4 niet tot resultaat leidt, zijn partijen bevoegd ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 7. Vervolg

1. Deze intentieovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, wanneer mocht blijken dat de medewerking van de raad op enig moment is vereist.
2. Zodra partijen een nadere overeenkomst voor één van de onderdelen van deze intentieovereenkomst zijn aangegaan, vervalt deze intentieovereenkomst voor dat

gedeelte, voor zover deze niet overeenkomt met de inhoud van de nadere overeenkomst(en).

3. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen zodanig dat van partijen of één der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze overeenkomst niet meer kan nakomen, dan zullen partijen trachten door middel van heronderhandelingen tot nieuwe afspraken te komen over voortzetting van de contractuele relatie, dan wel over ontbinding daarvan en de gevolgen daarvan.
4. Partijen dragen gedurende de looptijd van deze overeenkomst in elk geval hun eigen kosten en van hun (eigen) adviseurs.

Aldus overeengekomen, iedere pagina (inclusief bijlagen) geparafeerd en ondertekend in tweevoud te Wissenkerke op

Gemeente Noord-Beveland

Roompot

