



## CONCEPTOVEREENKOMST

### Ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Roompot Recreatie Beheer B.V.**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland onder nummer 22016130, gevestigd aan de Mariapolderseweg 1, 4493 PH te Kamperland, ten deze vertegenwoordigd [REDACTED] 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 (gedeelte 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 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 Advocaten heeft op verzoek van de gemeente onderzocht of het de gemeente vrij staat om zonder (vorm van een) selectieprocedure het Sophiastrand te verhuren en voor recreatief gebruik in gebruik te geven 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).

## **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 realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes vindt plaats in 2 fasen.  
Fase 1 houdt in dat maximaal 10 strandslaaphuisjes aan de damzijde (westkant) van het Sophiastrand zullen worden geplaatst en door Roompot geëxploiteerd. Momenteel bevindt zich daar een consumptietent, een surfschool en een aantal strandhuisjes.  
Fase 2 houdt in dat nog eens 30 strandslaaphuisjes zullen worden geplaatst en door Roompot geëxploiteerd. 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, zal de gemeente tevens medewerking verlenen aan de procedure zoals benodigd voor het realiseren van een recreatiewoning, grenzend aan het park Noordzee Résidence De Banjaard, alsmede voor het realiseren van maximaal 10 waterwoningen voor verhuur/recreatie aan de bestaande steiger van de Sophiahaven.
4. De gemeente en Roompot werken, gedurende de duur van deze overeenkomst, op basis van exclusiviteit met elkaar samen.
5. Partijen spreken af dat per 1 april 2013 maximaal 10 strandslaaphuisjes met inachtneming van de uitgangspunten zoals hieronder genoemd in exploitatie (recreatief gebruik) kunnen worden genomen (Fase 1).
6. Na de uitvoering van het pact zullen met inachtneming van deze uitgangspunten nogmaals 30 strandslaaphuisjes in exploitatie (recreatief gebruik) kunnen worden genomen (Fase 2).  
Uitgangspunt is voornamelijk dat Fase 2 voor het seizoen 2015 gerealiseerd kan worden.
7. Praktische zaken betreffende de huur van het strand door Roompot ten behoeve van de strandslaaphuisjes worden in een nadere huurovereenkomst tussen partijen uitgewerkt.

### 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 maximaal oppervlak van 40 m<sup>2</sup> inpandig oppervlak (dat wil zeggen onder dak en exclusief terras), bestemd voor verblijfsrecreatie.
2. Exploitatieright van 30 jaar.

3. Jaarrond exploitatie van strandslaaphuisjes.
4. Bedrijfsmatige exploitatie in één hand (Roompot).
5. 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), geldend voor de maand januari. De exploitatiedatum als in dit artikel bedoeld zal zodra bekend schriftelijk door partijen nader worden vastgesteld en geldt als de ingangsdatum voor de hierna te noemen betalingsverplichtingen van Roompot.
6. Exploitatieprijs per strandslaaphuisje bedraagt per jaar voor de eerste 10 huisjes (Fase 1) [REDACTED] waarbij voor het eerste jaar een korting wordt verleend ter hoogte van alle leges die verschuldigd zijn in verband met de benodigde vergunningen/ontheffingen voor de realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes.
7. Roompot zorgt voor zowel aanleg als onderhoud en - indien aan de orde - vernieuwing van de voor deze strandslaaphuisjes in Fase 1 benodigde infrastructuur.
8. Exploitatieprijs per strandslaaphuisje per jaar na uitvoering van het pact voor de volgende 30 strandslaaphuisjes (Fase 2) [REDACTED] waarbij eveneens voor het eerste jaar een korting wordt verleend ter hoogte van alle leges die verschuldigd zijn in verband met de benodigde vergunningen/ontheffingen voor de realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes.
9. De gemeente draagt in overleg met Roompot zorg voor de tijdige aanleg van de infrastructurele voorzieningen voor de strandslaaphuisjes in Fase 2 (riolering, gas, water en elektriciteit). Alsdan wordt tussen Roompot en gemeente afgestemd op welke wijze de aanleg van door Roompot aan te brengen CAI voorziening hierin kan worden meegenomen. De riolering wordt aangesloten op de bestaande riolering van Roompot.
10. De gemeente en Roompot stemmen gezamenlijk de brandveiligheidsvoorwaarden af aan de hand van de situering en materiaalgebruik van de strandslaaphuisjes.
11. Parkeren: per strandslaaphuisje 1 parkeerplaats (in de omgeving, niet op het strand).
12. De gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de in het kader van de planologische procedures benodigde onderzoeken en verzorgt ten behoeve van Roompot de aanvragen voor de benodigde vergunningen, op naam van Roompot doch voor rekening van de gemeente. Roompot zal desgevraagd de noodzakelijke ondersteuning bieden ten aanzien van de inhoudelijke aanvragen onder meer met betrekking tot bouwtekeningen, materiaalkeuzes, procedures en dergelijke.
13. De status quo van de overige exploitatie van het Sophiastrand blijft gehandhaafd.
14. Het exploitatierecht geldt voor het hele strand; de prijs is echter verbonden aan het aantal strandslaaphuisjes.

15. Deze overeenkomst brengt geen wijziging in de bestaande afspraken tussen de gemeente en Roompot, tenzij zulks specifiek anders in deze overeenkomst is overeengekomen.

#### Artikel 3. Voorbehouden

1. Benodigde toestemmingen andere overheden (zoals van Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen).
2. Ruimtelijke randvoorwaarden (oppervlakte per strandslaaphuisje, bereikbaarheid/parkeergelegenheid, voortoets Natura 2000, watertoets).

#### Artikel 4. Voorwaarden exploitatierecht strandslaaphuisjes

1. 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.
2. Roompot zal het exploitatierecht niet aan derden ter exploitatie of in onderverhuur of enig ander recht van ondergebruik, hoe dan ook genaamd, mogen geven zonder tevoren verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente, aan welke toestemming nadere voorwaarden kunnen worden gesteld.

#### Artikel 5. Inspanningsverplichting gemeente tot planologische medewerking

1. De gemeente verleent haar planologische medewerking aan de exploitatie van de strandslaaphuisjes.
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. Hetzelfde geldt daar waar voor de uitvoering van deze overeenkomst de medewerking/besluitvorming van de gemeenteraad is vereist.
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, echter niet nadat partijen eerst in onderling overleg hebben gezien of en in hoeverre aan die bezwaren tegemoet kan worden gekomen en dat niet mogelijk is gebleken. Indien het overleg in lid

4 niet tot resultaat leidt, zijn partijen bevoegd ontbinding van deze overeenkomst te vorderen, tenzij er sprake is van een situatie als bedoeld in lid 5.

5. Indien en voor zover zou blijken dat een jaarrondexploitatie zou stuiten op onoverkomelijke bezwaren waardoor de benodigde ontheffingen/vergunningen niet onherroepelijk kunnen worden verkregen, komen partijen overeen dat zij opnieuw in onderhandeling zullen treden over de voorwaarden van deze overeenkomst, meer in het bijzonder de prijs.

#### Artikel 6. Uitsluiting aansprakelijkheid gemeente

1. Voor schade door werking van zee en zand ontstaan aan de strandslaaphuisjes is de gemeente niet aansprakelijk.
2. Voor overige schade aan de strandslaaphuisjes, in weke vorm dan ook, bedrijfsschade daaronder begrepen, is de gemeente niet aansprakelijk.

#### Artikel 7. Vervolg

1. 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.
2. Partijen dragen gedurende de looptijd van deze overeenkomst in elk geval hun eigen kosten en van hun (eigen) adviseurs.

#### Artikel 8. Domicilie- en rechtskeuze

1. Ter uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten kantore van de gemeente.
2. De rechtsverhouding tussen partijen wordt bij uitsluiting beheerst door het Nederlands recht.

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

Gemeente Noord-Beveland

Roompot

