

Overeenkomst verhuur en exploitatie Sophiastrand ten behoeve van strandslaaphuisjes

De 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 door [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 8 januari 2013 met nummer 1, hierna te noemen "de gemeente",

gezamenlijk ook te noemen "partijen",

in aanmerking nemende dat:

- Partijen op 29 januari 2013 een overeenkomst hebben gesloten ter zake het door de gemeente aan Roompot gegeven recht 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;
- in voornoemde overeenkomst is vastgelegd om nadere details en afspraken vast te leggen in een nadere (huur)overeenkomst;
- partijen dientengevolge in de onderhavige overeenkomst deze nadere voorwaarden wensen vast te leggen, in aanvulling op de overeenkomst van 29 januari 2013.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Overeenkomst 29 januari 2013

- 1.1 De overeenkomst van 29 januari 2013 is als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst aangehecht. De overeenkomst blijft onverkort geldig, tenzij uit deze overeenkomst nadrukkelijk blijkt dat daarvan afgeweken wordt. Voor zover dat de leesbaarheid en duidelijkheid ten goede komt, wordt een aantal van de voorwaarden opgenomen in de overeenkomst van 29 januari 2013 hieronder herhaald.

Artikel 2 Verhuur en exploitatie, uitgangspunten en voorwaarden

- 2.1 De gemeente geeft aan Roompot het recht, gelijk Roompot van de gemeente het recht aanvaardt, om gedurende een periode van 30 jaar (zegge dertig jaar), op het

Sophiastrand, op de percelen kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A, nummer 1682 en 1683, maximaal 40 strandslaaphuizen te plaatsen en geplaatst te houden en wel op de percelen zoals aangegeven op de als **Bijlage 2** toegevoegde – indicatieve – kaveltekening, welke in de plaats komt van de Bijlage bij de overeenkomst van 29 januari 2013.

- 2.2 Onder strandslaaphuisje wordt verstaan een huisje met een maximaal oppervlak van 40 m² in pandig oppervlak (dat wil zeggen onder dak en exclusief terras), bestemd voor verblijfsrecreatie. Partijen beschouwen de strandslaaphuisjes, gelet op de demontabele constructie alsmede het gegeven dat zij verwijderd zullen worden na afloop van de overeenkomst, als een roerende zaak.
- 2.3 Voor de strandslaaphuisjes zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De gemeente en Roompot stemmen, al dan niet in het kader van de omgevingsvergunning, gezamenlijk de brandveiligheidsvoorwaarden af aan de hand van de situering en materiaalgebruik van de strandslaaphuisjes. Roompot zal rekenen met een parkeermogelijkheid van een 1 parkeerplaats per strandslaaphuis (in de omgeving, niet op het strand). 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.
Met betrekking tot de infrastructuur geldt het hierna bepaalde in artikel 3.
- 2.4 De strandslaaphuisjes mogen jaarrond op het strand aanwezig zijn, onder voorwaarde dat het Waterschap de daartoe benodigde Waterwetvergunning zal verstrekken.
- 2.5 Roompot heeft kennis genomen van de voorwaarden voor de exploitatie van de strandslaaphuisjes tussen de gemeente (als gebruiker) en de voormalige Dienst Domeinen van het Ministerie van Financiën, thans: Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) per 1 januari 1997 afgesloten gebruiksovereenkomst van 9 december 1996; hierin heeft de Staat aan de gemeente het gebruik gegeven, voor onbepaalde tijd en tot wederopzegging [REDACTED] ~~(te beschouwen als onvoorziene omstandigheid)~~, 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. De gebruiksovereenkomst met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden zijn ter informatie als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst toegevoegd.
- 2.6 De gemeente draagt zorg voor de (verdere) 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.
- 2.7 Roompot zal zorgdragen voor een bedrijfsmatige exploitatie in één hand, dat wil zeggen dat de verhuurbemiddeling, het onderhoud en het beheer van de

strandslaaphuisjes, welke zij in het kader van financiering onderbrengt bij beleggers, zal geschieden door Roompot c.q. een door Roompot aan te wijzen dochtermaatschappij, in casu Roompot Service B.V. Roompot draagt er in dat kader zorg voor en staat ervoor in dat het bepaalde in de overeenkomst van 29 januari 2013 in combinatie met de onderhavige overeenkomst integraal en onverkort door Roompot Service B.V. zal worden nageleefd. Roompot blijft te allen tijde aanspreekpunt voor de gemeente.

- 2.8 Roompot zal, behoudens het voorgaande, het exploitatierecht niet anderszins 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.
- 2.9 De status quo van de overige exploitatie van het Sophiastrand blijft gehandhaafd.
- 2.10 Het exploitatierecht geldt voor het hele strand; de prijs is echter verbonden aan het gerealiseerde aantal strandslaaphuisjes.
- 2.11 De gemeente en Roompot werken gedurende de duur van deze overeenkomst op basis van exclusiviteit met elkaar samen. Dat wil zeggen dat de gemeente aan geen derde een huur- of exploitatierecht zal geven met betrekking tot het Sophiastrand, behoudens met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Roompot Recreatie B.V. dan wel Roompot Service B.V.

Artikel 3 Voorzieningen en infrastructuur, aanleg, onderhoud en verwijdering

- 3.1 Onder de infrastructurele voorzieningen wordt verstaan: riolering, gas, water, elektriciteit, CAI en een toegangspad (plankier). Met betrekking tot de riolering geldt dat aangesloten wordt op de bestaan de riolering van Roompot.
- 3.2 Met betrekking tot Fase 1 zal Roompot overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 lid 8 van de overeenkomst van 29 januari jl. zorgdragen voor de aanleg, het onderhoud en indien nodig de vernieuwing van de infrastructuur ten behoeve van de strandslaaphuisjes in Fase 1.
- 3.3 Uit de overeenkomst van 29 januari 2013 volgt dat de gemeente zou zorgdragen voor de aanleg en het onderhoud van de infrastructurele voorzieningen in Fase 2 en – indien aan de orde – vernieuwing van de voor deze strandslaaphuisjes in Fase 2 benodigde infrastructuur. In afwijking daarvan zal Roompot hiervoor zorgdragen en aldus zowel voor Fase 1 als Fase 2 de aanleg voor de infrastructuur aanleggen, waarbij Roompot één/vierde deel van de kosten (zijnde de 10 huisjes in Fase 1) voor haar rekening neemt en de gemeente een factuur zal sturen voor het drie/vierde deel (fase 2). Roompot verplicht zich jegens de gemeente om hiertoe eerst meerdere offertes te vragen en deze eerst aan de gemeente voor te leggen, alvorens tot opdrachtverlening over te gaan.
- 3.4 De eigendom van de infrastructurele voorzieningen in Fase 1 en 2 berust bij de Roompot. Hierbij beroept Roompot zich jegens RVOB op eigendom vanwege horizontale natrekking. De gemeente draagt slechts bij in de kosten van de aanleg,

het onderhoud en zo nodig de vernieuwing van de infrastructurele voorzieningen in Fase 2, waarbij de bepalingen uit artikel 3.3 van overeenkomstige toepassing zijn. Ten behoeve van de riolering wordt een gezamenlijk meerjaren onderhoudsplan opgesteld. Ingevolge artikel 61 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) kan deze bijdrage door de gemeente worden teruggevorderd, indien Roompot in gebreke blijft of de gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

- 3.5 Klein onderhoud van de infrastructurele voorzieningen, per onderdeel daarvan tot [REDACTED] een bedrag van [REDACTED] - zegge [REDACTED] per incident wordt uitgevoerd door en voor rekening van Roompot.

Artikel 4 Vergoeding

- 4.1 De exploitatieprijs per strandslaaphuisje bedraagt per jaar voor de 8-10 huisjes in Fase 1 [REDACTED] waarbij voor het eerste jaar een korting zal worden verleend ter hoogte van alle leges die verschuldigd zijn in verband met de benodigde vergunningen/ontheffingen voor de realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes, rekening houdend met het in artikel 2 lid 13 genoemde in de overeenkomst van 29 januari 2013. De vergoeding wordt voldaan in vier kwartalen, binnen 30 dagen na afloop van elk kwartaal.
- 4.2 De exploitatieprijs per strandslaaphuisje per jaar voor de 30-32 strandslaaphuisjes in Fase 2, bedraagt [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, rekening houdend met het in artikel 2 lid 13 genoemde in de overeenkomst van 29 januari 2013. De vergoeding wordt voldaan in vier kwartalen, binnen 30 dagen na afloop van elk kwartaal.
- 4.3 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. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6 van de overeenkomst van 29 januari 2013 zal, er van uitgaande dat de strandslaaphuisjes in april 2014 in gebruik kunnen worden genomen, de herziening plaatsvinden in 2019 op basis van de op dat moment geldende consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, geldend voor de maand januari. Als de datum van ingebruikname opschuift, schuift ingevolge de eerste regel in dit artikel de datum voor de herziening ook op. De exploitatiedatum als in dit artikel bedoeld zal zodra bekend schriftelijk door partijen nader worden vastgesteld en geldt als de ingangsdatum voor de betalingsverplichtingen van Roompot.
- 4.4 In verband met het bepaalde in artikel 2.2. zal de gemeente zich onthouden van het opleggen van belastingen/heffingen etc. aangaande onroerende zaken. In het geval er in de toekomst aanleiding zou zijn om terzake een heffing op te leggen, wordt deze geacht te zijn verdisconteerd in de vergoeding ingevolge dit artikel.

Artikel 5 Duur en inwerkingtreding 30-jaarsperiode, einde overeenkomst

- 5.1 De plaatsing van de huisjes in zowel Fase 1 als Fase 2 zal zo spoedig mogelijk geschieden na de verbreding van het Sophiastrand, zoals in het pact is afgesproken, welk pact is beschreven in de overeenkomst van 29 januari jl. en Partijen welbekend is.
- 5.2 De in deze overeenkomst meergenoemde periode van dertig jaar treedt in werking zodra de strandslaaphuisjes zijn geplaatst en aangesloten op de infrastructuur als bedoeld in artikel 3 en aldus ook in recreatief gebruik (verhuur) kunnen worden genomen. Partijen spreken af er nadrukkelijk naar te streven dat per 1 april 2014 voormelde strandslaaphuisjes in exploitatie (recreatief gebruik) kunnen worden genomen, en in elk geval voor het seizoen 2015. In dat geval eindigt het exploitatierecht op 31 maart 2044. In het geval het recreatief gebruik door welke omstandigheden dan ook later start, zal de ingangsdatum en mitsdien ook de einddatum opschuiven.
- 5.3 De realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes vindt plaats in 2 fasen, gelijktijdig of opvolgend. Fase 1 houdt in dat maximaal 8 à 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 maximaal 30 à 32 strandslaaphuisjes zullen worden geplaatst en door Roompot geëxploiteerd aan de zuidkant van het strand. Beide fasen zijn weergegeven op in Bijlage 2 tekening. In totaal worden maximaal 40 strandslaaphuisjes geplaatst.
- 5.4 Partijen zullen twee jaar voor het einde van de dertig jaarstermijn met elkaar bezien of en in hoeverre het opportuun is om de overeenkomst te verlengen en met welke periode. Indien geen verlenging wordt overeengekomen zal Roompot danwel haar rechtsoptvolger aan het einde van de dertig jaarstermijn zorgdragen voor algehele verwijdering van de strandslaaphuisjes met toebehoren. Met betrekking tot de infrastructuur geldt het bepaalde in artikel 3.4.
- 5.5 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst door opzegging of ontbinding is niet mogelijk, behoudens het in artikel 7 opgenomen recht van Roompot om de ontbinding in te roepen

Artikel 6 Uitsluiting aansprakelijkheid gemeente

- 6.1 Voor schade door werking van zee en zand ontstaan aan de strandslaaphuisjes is de gemeente niet aansprakelijk.
- 6.2 Voor overige schade aan de strandslaaphuisjes, in welke vorm dan ook, bedrijfsschade daaronder begrepen, is de gemeente niet aansprakelijk.

Artikel 7 Ontbindende voorwaarde

- 7.1 Roompot Service B.V. is gerechtigd de overeenkomst te ontbinden in het geval uiterlijk 1 april 2015 het bestemmingsplan dan wel het deel van het bestemmingsplan dat de realisatie van de strandslaaphuisjes mogelijk maakt, niet onherroepelijk is, en als dat niet het geval mocht zijn in elk geval de voor de realisatie van de strandslaaphuisjes benodigde vergunningen in gevolge onder meer de (Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht) (de Wabo) en de Waterwet niet onherroepelijk zijn verkregen.
- 7.2 In het geval de overeenkomst op voet van artikel 7.1. ontbonden wordt zal Roompot geen aanspraak maken op schadevergoeding tenzij het feit dat het planologisch niet mogelijk is c.q. de benodigde vergunningen niet kunnen worden verkregen te wijten is aan aantoonbare en redelijkerwijs verwijtbare onzorgvuldigheden/nalatigheid van de gemeente, het gemeentebestuur c.q. de bij de gemeente werkzame personen.

Artikel 8 Domicilie- en rechtskeuze


- 8.1 Ter uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten kantore van de gemeente.
- 8.2 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 2013.

Gemeente Noord-Beveland

Roompot Recreatie Beheer B.V.

- Bijlage 1: Overeenkomst 29 januari 2013 met bijlage**
Bijlage 2: Inrichtingsschets
Bijlage 3: Gebruiksovereenkomst gemeente – Dienst Domeinen

 Zie toelichting in de mail
Zie toelichting in de mail

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 door [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 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 (huidige RVOB) en Roompot steeds in stand gebleven.
- Roompot en de gemeente hebben vanaf 1 januari 1997 het gebruik van het strand door Roompot 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, een en ander vast te leggen in een nadere huurovereenkomst, waarbij niet afgeweken wordt van hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen.
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 maximaal 30 strandslaaphuisjes zullen worden geplaatst en door Roompot geëxploiteerd aan de zuidkant van het strand. Beide fasen zijn globaal weergegeven op bijgevoegde tekening.
3. De plaatsing van de huisjes in zowel Fase 1 als Fase 2 zal geschieden na de verbreding van het Sophiastrand, zoals in het pact is afgesproken. Partijen spreken af er nadrukkelijk naar te streven dat per 1 april 2014 voormelde strandslaaphuisjes in exploitatie (recreatief gebruik) kunnen worden genomen, en in elk geval voor het seizoen 2015.
4. Naast het in lid 1 genoemde, zal de gemeente tevens in principe medewerking verlenen aan de procedure zoals benodigd voor het realiseren van maximaal 10 waterwoningen voor verhuur/recreatie aan de bestaande steiger van de Sophiahaven.
5. De gemeente en Roompot werken gedurende de duur van deze overeenkomst op basis van exclusiviteit met elkaar samen.

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 m² inpandig oppervlak (dat wil zeggen onder dak en exclusief terras), bestemd voor verblijfsrecreatie.
2. Exploitatieright van 30 jaar.
3. Jaarrondexploitatie 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 10 huisjes in Fase 1 [REDACTED] waarbij voor het eerste jaar een korting zal worden verleend ter hoogte van alle leges die verschuldigd zijn in verband met de benodigde vergunningen/ontheffingen voor de realisatie en exploitatie van de strandslaaphuisjes, rekening houdend met het in lid 12 genoemde.
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 30 strandslaaphuisjes in Fase 2 bedraagt [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, rekening houdend met het in lid 12 genoemde.
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 en de hieruit voortvloeiende huurovereenkomst is/wordt 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



