



2014.00808

ARCHIEF

Roompot

t.a.v. [REDACTED]

Postbus 12

4493 ZG KAMPERLAND

Betreft: 20 extra strandslaaphuisjes Sophiastrand

Kenmerk: [REDACTED] 2013.04931

Datum: 6 februari 2014

Verzenddatum: 10 FEB 2014

Behandeld door: [REDACTED]

Bijlage: concept-addendum met bijlagen

Geachte [REDACTED],

Op 12 december 2013 zond [REDACTED] ons een brief waarin hij verzocht om medewerking aan de plaatsing van 20 extra strandslaaphuisjes op het Sophiastrand. Daartoe zond hij ons eveneens een voorstel voor een Addendum.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het verzoek. Wij stemmen in met de inhoud van het conceptaddendum, dat u bijgaand, voorzien van de betreffende bijlagen, eveneens aantreft.

Wij stemmen eveneens in met het voorstel om voor deze 20 huisjes een afzonderlijke vergunning aan te vragen. Voor het opstellen van de noodzakelijke natuurtoets hebben wij inmiddels opdracht verleend. Uiteraard maken wij hieromtrent nog even een voorbehoud. Over de uitkomst zullen wij u per omgaande informeren.

Als u vragen heeft of meer informatie wilt dan kunt u contact opnemen per telefoon of e-mail met de gemeente Noord-Beveland. Uiteraard bent u ook welkom op ons gemeentehuis.

[REDACTED]
de secretaris

[REDACTED]
de burgemeester

Addendum bij de 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 4 februari 2014 (besluitnummer 10), hierna te noemen "de gemeente",

gezamenlijk ook te noemen "partijen",

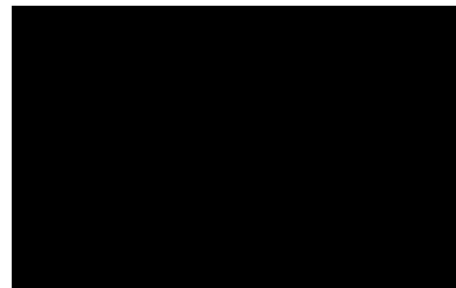
in aanmerking nemende dat:

- 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, hetgeen vervolgens is geschied in de overeenkomst van 20 september 2013;
- Partijen achten het wenselijk om het eerder overeengekomen aantal van 40 strandslaaphuisjes uit te breiden tot 60 (zestig);
- partijen in verband daarmee de betreffende overeenkomsten wensen aan te vullen met dit Addendum, in aanvulling op de overeenkomst van 29 januari 2013 en 20 september 2013.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Overeenkomst 29 januari 2013 en 20 september 2013

- 1.1 Dit Addendum wordt aan de overeenkomst van 20 september 2013 **Bijlage 1 met Bijlagen** gehecht. Het bepaalde in de overeenkomst van 20 september 2013 blijft onverkort geldig en het aldaar bepaalde is tevens van toepassing op de uitbreiding tot een maximum van 60, met dien verstande dat het gaat om de uitbreiding van Fase 2 van 30 naar 50 (vijftig) strandslaaphuisjes.



Artikel 2 Vergunningen

- 2.1 Voor de aanvullende 20 strandslaaphuisjes zal zo spoedig mogelijk een afzonderlijke omgevingsvergunning worden aangevraagd met dezelfde kenmerken als in de aanvraag voor de 30 strandslaaphuisjes voor Fase 2 en zo nodig een Waterwetvergunning, een en ander conform de voorwaarden als opgenomen in de overeenkomsten van 29 januari en 20 september 2013. De gemeente zal zorgdragen voor het zo spoedig mogelijk laten uitvoeren van de noodzakelijke aanvullende Natuurtoets en de benodigde instemming van de Provincie in verband met de omgevingsvergunning.
- 2.2 De strandslaaphuisjes zullen gesitueerd worden aan de lange strandzijde, en ingepast worden in fase 2 conform de als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegde inrichtingsschets.

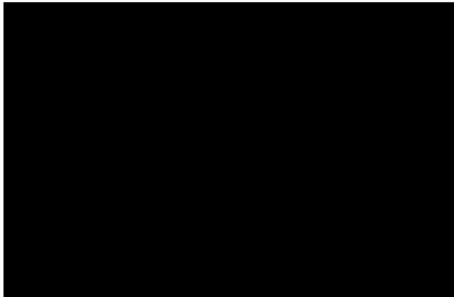
Artikel 3 Voorzieningen en infrastructuur, aanleg, onderhoud en verwijdering

- 3.1 In verband met de uitbreiding van het aantal strandslaaphuisjes dienen de eerder overeengekomen infrastructurele voorzieningen voor fase 2 zwaarder gedimensioneerd te worden en uitgebreid dient te worden. Het werkt met het oog op het bepaalde in artikel 3.3. van de overeenkomst van 20 september 2013 voor de gemeente kostenbesparend indien deze werkzaamheden reeds nu uitgevoerd worden, tegelijk met de uitvoering van de reeds voorziene werkzaamheden voor fase 2, welke zijn voorzien in januari/ februari 2014. Op basis van de aanvullende offertes van de aannemer wordt de extra uitgave voor fase 2 op circa  geraamd.

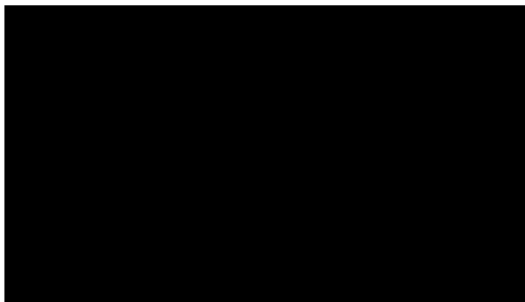
Artikel 4 Vergoeding

- 4.1 De exploitatieprijs per strandslaaphuisje per jaar voor de uitbreiding van het aantal huisjes in Fase 2, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de overeenkomst van 20 september 2013 voor die fase.

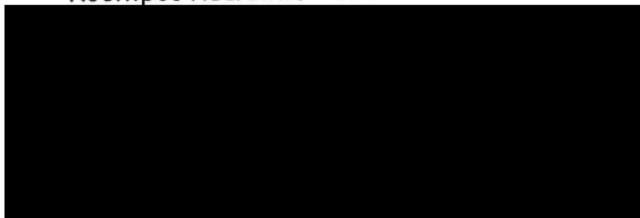
Artikel 5 Ontbinding

- 5.1 Roompot is gerechtigd het onderhavige addendum bij de overeenkomsten te ontbinden in het geval uiterlijk 1 april 2016 het bestemmingsplan dan wel het deel van het bestemmingsplan dat de realisatie van de uitbreiding van het aantal 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. Artikel 7.2 van de overeenkomst van 20 september 2013 is van overeenkomstige toepassing op deze uitbreiding.
- 5.2 Indien onverhoopt de door partijen beoogde uitbreiding niet mogelijk zou blijken te zijn en dit ook niet voor 1 april 2016 is te verwachten, zal Roompot de extra uitgave als bedoeld in artikel 3.1. voor haar rekening nemen.
- 

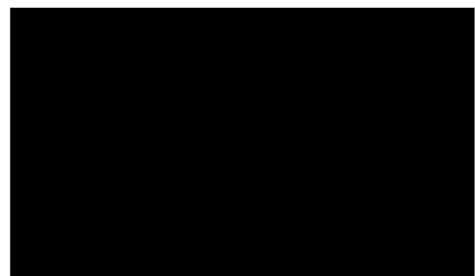
Aldus overeengekomen, iedere pagina (inclusief bijlagen) geparafeerd en ondertekend in
tweevoud te Wissenkerke op17/03/2014.....



Roompot Recreatie Beheer B.V.



Bijlage 1: Overeenkomst 20 september 2013 met Bijlagen
Bijlage 2: Inrichtingsschets Fase 2 met uitbreiding.



BIJLAGE 1

**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 Sophlastrand, 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 – inrichtingsschets, 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 Sophlastrand 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, 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 bestaande 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 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 rolering 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 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 [REDACTED]

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 Sophlastrand, 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 Sophlastrand 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 de in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsschets. 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 rechtsopvolger 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 20 september 2013.

Gemeente Noord-Beveland



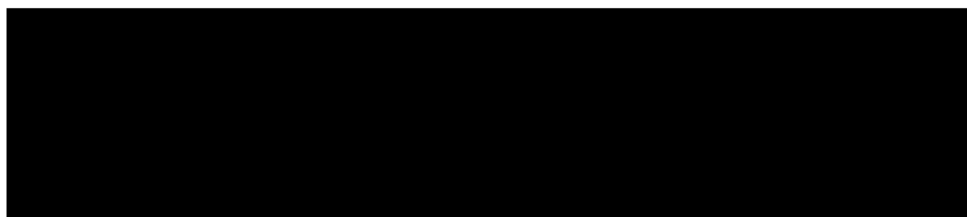
Roompot Recreatie Beheer B.V.



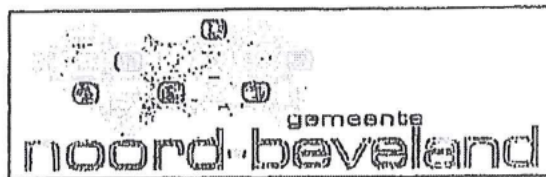
Bijlage 1: Overeenkomst 29 januari 2013 met bijlage

Bijlage 2: Inrichtingsschets

Bijlage 3: Gebruiksovereenkomst gemeente – Dienst Domeinen



OVEREENKOMST



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".

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 herprofiëren 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 Sophlastrand de gemeente benaderd met het verzoek om Jaarrond het exploitatierecht te krijgen voor strandslaaphuisjes op het Sophlastrand.
- AKD Advocaten heeft op verzoek van de gemeente onderzocht of het de gemeente vrij staat om zonder (vorm van een) selectieprocedure het Sophlastrand 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 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 globaal weergegeven op bijgevoegde tekening. In totaal worden maximaal 40 strandslaaphuisjes geplaatst.
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 in pandig oppervlak (dat wil zeggen onder dak en exclusief terras), bestemd voor verblijfsrecreatie.
2. Exploitatierecht van 30 jaar.
3. Maximaal 40 strandslaaphuisjes.
4. Jaarrondexploitatie van strandslaaphuisjes.

5. Bedrijfsmatige exploitatie in één hand (Roompot).
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), 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.
7. 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 lid 12 genoemde.
8. Roompot zorgt voor zowel aanleg als onderhoud en - indien aan de orde - vernieuwing van de voor deze strandslaaphuisjes in Fase 1 benodigde infrastructuur.
9. Exploitatieprijs per strandslaaphuisje per jaar na uitvoering van het pact 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 lid 12 genoemde.
10. 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 afgesteld 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.
11. De gemeente en Roompot stemmen gezamenlijk de brandveiligheidsvoorwaarden af aan de hand van de situering en materiaalgebruik van de strandslaaphuisjes.
12. Parkeren: per strandslaaphuisje 1 parkeerplaats (in de omgeving, niet op het strand).
13. 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.
14. De status quo van de overige exploitatie van het Sophlastrand blijft gehandhaafd.

15. Het exploitatierecht geldt voor het hele strand; de prijs is echter verbonden aan het aantal strandslaaphuisjes.
16. 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 Sophlastrand 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 bezien 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 welke 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.

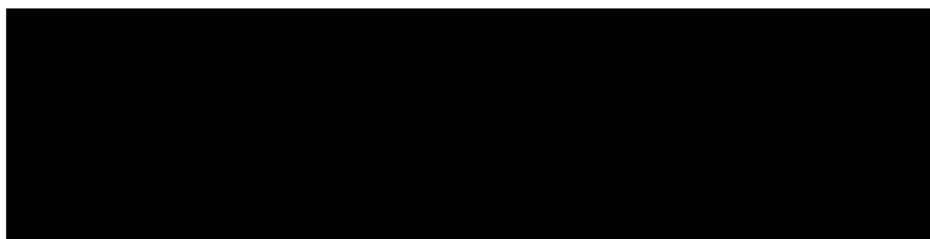
Artikel 8. Domicile- en rechtskeuze

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.

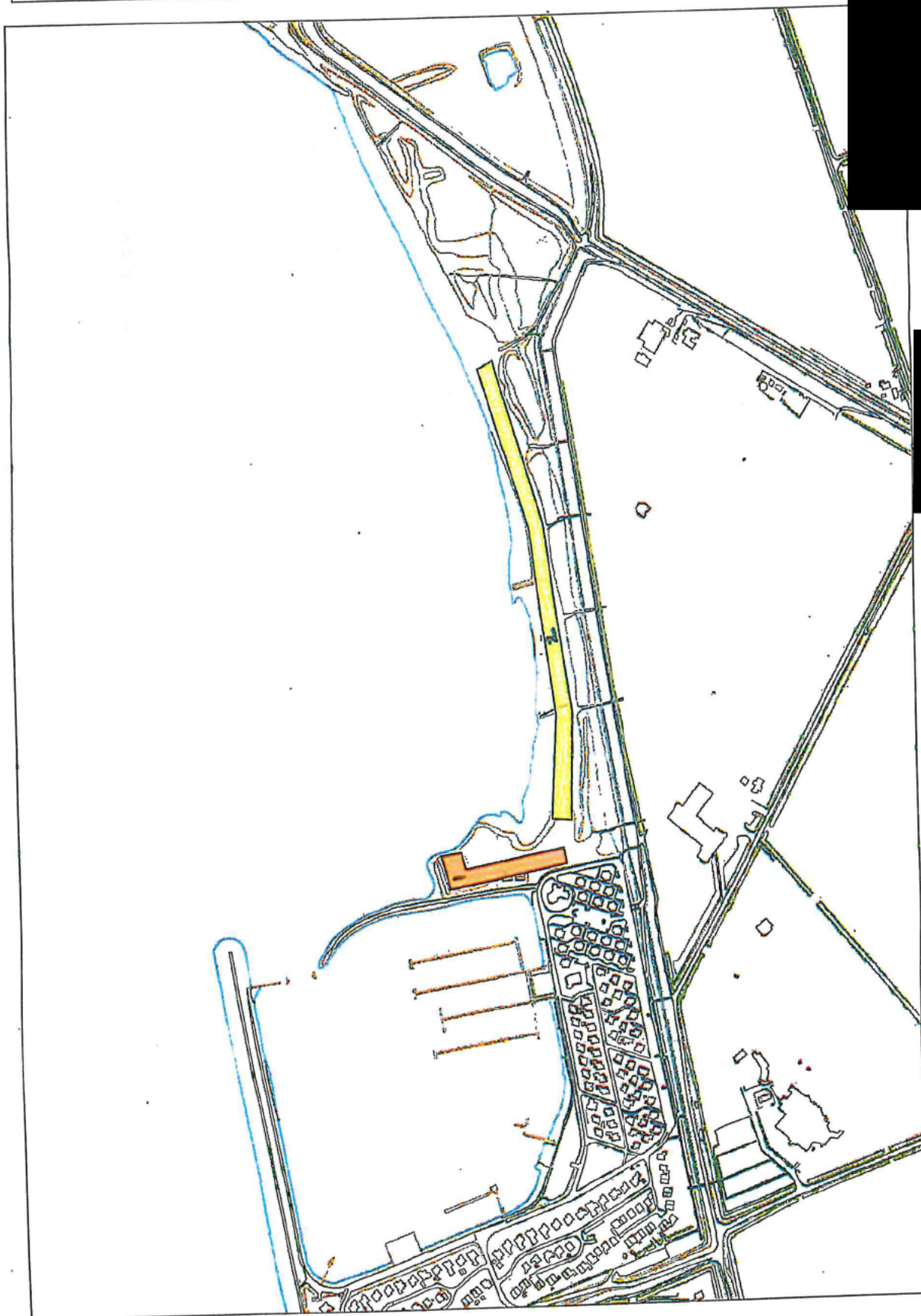
Aldus overeengekomen, ledere pagina (inclusief bijlagen) geparafeerd en ondertekend in
tweevoud te Wissenkerke op 29 januari 2013.

Gemeente Noord-Beveland

Roompot



Situatietekening strandslaaphuisjes Sophiastrand, fase 1 en 2



Legenda

- Topografie
- Bebouwing, GRON
- Topografische objecten
- Terrainversterking
- Verharding
- Water

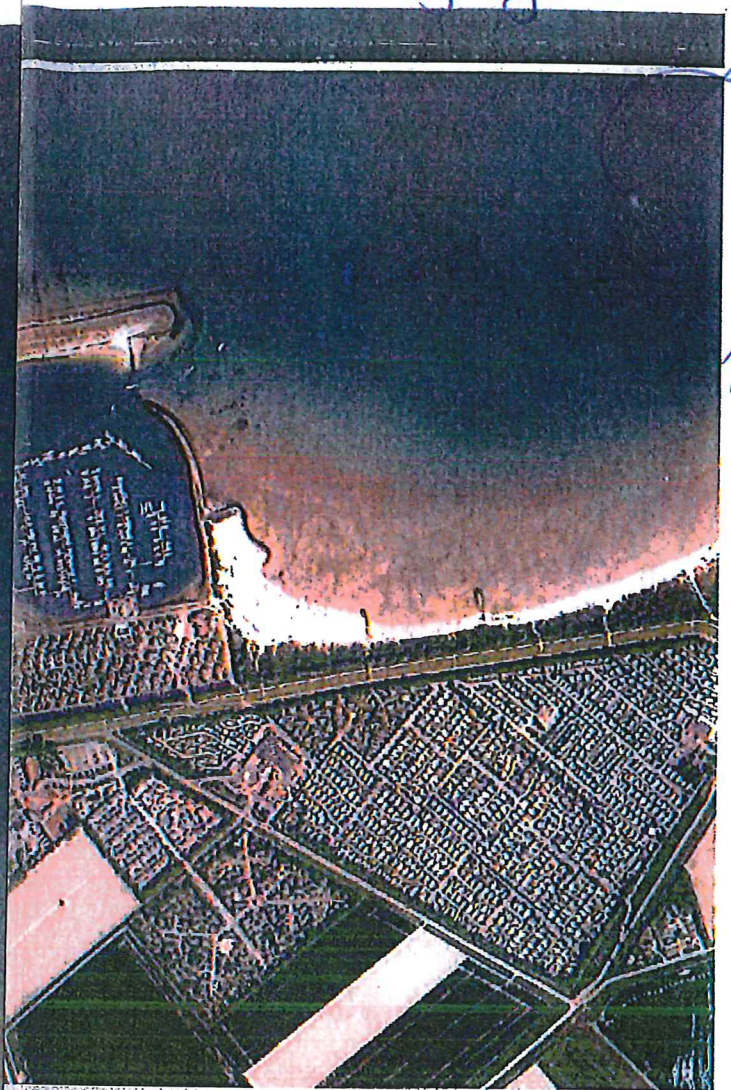
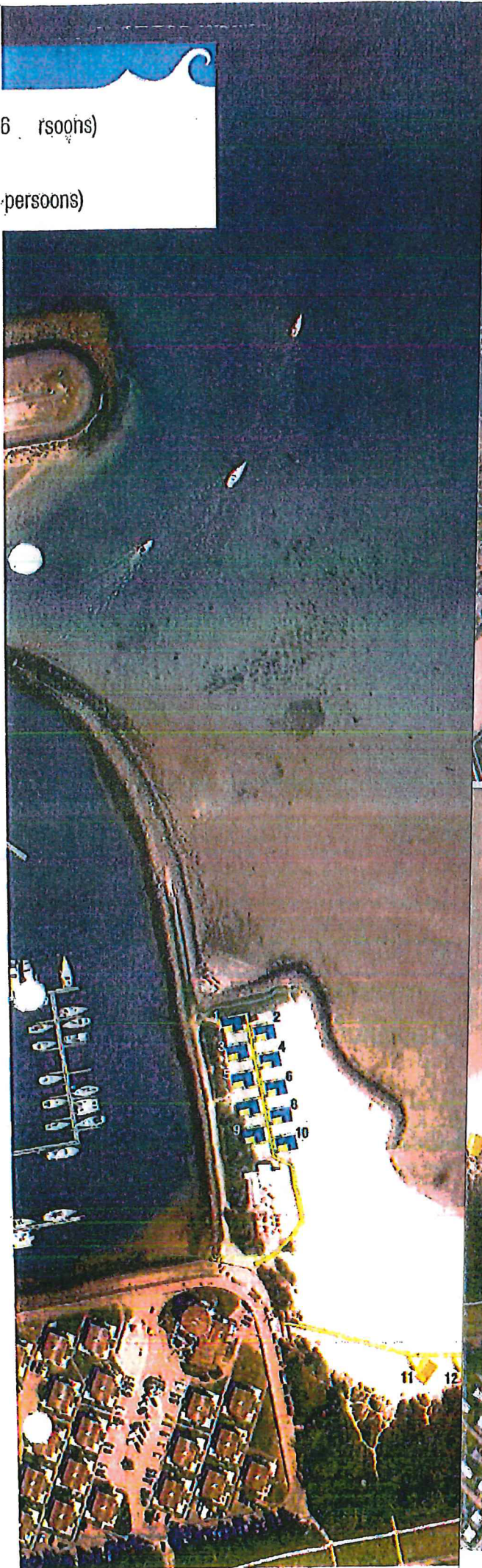
Meters

nr: [redacted]
 d: 22-10-2012
 schaal: 1:5.000

Alle rechten voorbehouden. Het is niet toegestaan het ontwerp te kopiëren of te verspreiden. © Gemeente Noord-Beveland
 Noord-Beveland, 4601 EN, Postbus 3, 4600 AA Vlissingen
 Tel: 0113 272777 Fax: 0113 272729
 E-mail: info@noord-beveland.nl

6 rsoohns)

persoons)



REGIONALE DIRECTIE DOMEINEN ZUID

(Bij correspondentie a.v.p. vermelden)

Registratienummer : 82-94/1279 JM

Relatienummer : 3829

GEBRUIKSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat, p/a Ministerie van Financiën, Dienst Domeinen, regionale directie Domeinen Zuid, Stationsplein 3, 4811 BB Breda, ten deze vertegenwoordigd door [REDACTED], hoofd van de afdeling Regio West van de regionale directie Domeinen Zuid, hiertoe bevoegd op grond van de hem krachtens door de Staatssecretaris van Financiën verstrekt mandaat toekomende delegatie,

2. gemeente Noord-Beveland, postbus 3 te 4484 ZG Kortgene, hierna te noemen de gebruiker, ten deze vertegenwoordigd door [REDACTED]

handelende in zijn hoedanigheid als burgemeester van de gemeente Noord-Beveland, en als zodanig deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende krachtens *artikel 171 van de Gemeentewet*;

KOMEN OVEREEN:

dat de Staat aan de gebruiker in gebruik geeft:

de aan de Staat toebehorende gedeelten strand in de gemeente Noord-Beveland, gelegen aan de Noordzee-zijde Stormvloedkering tussen km. 1.200 en km. 4.380 (vml. gemeentegrens Veere-Wiskenkerke), aan de Oosterschelde-zijde Stormvloedkering tussen dp. 0 en dp. 38, alsmede aan de Vlietepolder tussen dp. 1 en de vml. gemeentegrens Wiskenkerke-Kortgene, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Wiskenkerke, sectie A, nummers 1653, 1655, 1659, 1662, 1663, 1661, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686 en 1687,

zodanig op de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende tekeningen met gele kleur nader is aangegeven,

hierna te noemen de zaak,

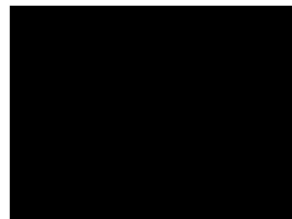
voor onbepaalde tijd en tot wederopzegging, ingaande 1 januari 1997,

uitsluitend voor het exploiteren als badstrand,

tegen betaling van een vergoeding bedragende [REDACTED] gulden [REDACTED] per jaar, vervallende 2 januari van ieder jaar, te voldoen, zonder enige korting, door storting of overschrijving op postrekening 367837 ten name van de regionale directie Domeinen Zuid te Breda, zoveel mogelijk door gebruikmaking van de aan de gebruiker toe te zenden acceptgiro.

In het bedrag van de eerste acceptgiro is begrepen de vergoeding over het tijdvak van 1 januari 1997 tot 1 januari 1998, bedragende [REDACTED] te betalen binnen veertien dagen na ontvangst.

Op deze overeenkomst zijn - voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken - van toepassing de Algemene voorwaarden gebruiksovereenkomst Domeinen 1993. De Algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Middelburg op 9 maart 1994 onder nummer 84/94, en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en er van deel uit te maken.



De gebruiker verklaart een exemplaar van de voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

Voorts zijn van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

Artikel 1 Exploitatie-rekening

De gebruiker is verplicht vóór 1 juni van ieder jaar, voor het eerst voor 1 juni 1998 over het jaar 1997, een door hem ondertekend exemplaar van de exploitatierekening van het strand over het afgelopen seizoen aan de Staat te zenden.

Artikel 2 Gebruik van het strand

1. De gebruiker 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.
2. Tot het afsluiten van gedeelten van het strand mag slechts worden overgegaan, voorzover dit voor het uitoefenen van het strandbedrijf noodzakelijk is en hiervoor door de Staat toestemming is verleend.
3. Het publiek verkeer mag niet verder worden belemmerd dan voor het uitoefenen van het strandbedrijf nodig is.
4. Het voor elken gebruik plaatsen van een klapstoel mag niet worden belemmerd, behoudens beperkende bepalingen hieromtrent bij politieverordening vastgesteld of nog vast te stellen.
5. Het baden of zwemmen in zee mag uitsluitend worden verboden uit veiligheidsoverwegingen; voor het baden of zwemmen in zee mag geen betaling worden gevraagd, tenzij terplaatsse toezicht wordt uitgeoefend.
6. Aan de ambtenaren van de dienst Domeinen, de Rijkswaterstaat, de Provinciale Waterstaat en de betrokken Polderbesturen moet steeds vrije toegang tot het strand, waarop deze overeenkomst betrekking heeft, worden verleend.

Artikel 3 Aanwijzingen

Wat betreft de wijze van plaatsen van tenten op het strand, heeft de gebruiker zich te gedragen naar de eventuele aanwijzingen van de Staat.

Artikel 4 Verhoging vergoeding

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 van de hiervoor bedoelde Algemene Voorwaarden heeft de Staat het recht de vergoeding ieder jaar, voor de eerste maal over het jaar 1998, te verhogen met hetzelfde percentage als dat, waarmee de algemene prijsindex in het voorafgaande jaar is gestegen.
2. Naast de in lid 1 van dit artikel omschreven herzieningsmogelijkheid kan de vergoeding, na overleg met de gebruiker, worden herzien zodra er ten gevolge van wijziging in het strandbezoek reden bestaat de in 1994 vastgestelde classificatie van het strand (aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage A) aan te passen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend ter respectieve woonplaatsen, de **1. 9 DEC. 1996**

DE STAAT:
DE STAATSECRETARIS VAN FINANCIËN,
namens deze,
HET HOOFD VAN DE AFDELING REGIO WEST
VAN DE REGIONALE DIRECTIE DOMEINEN ZUID

DE GEBRUIKER:

DIENT DOMEINEN

ALGEMENE VOORWAARDEN GEBRUIKSOVEREENKOMST DIENST DOMEINEN 1993

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
gebruiker:	de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de gebruiksovereenkomst heeft aangegaan;
gebruiksovereenkomst:	de overeenkomst waarbij de Staat zich verbindt aan de gebruiker tegen voldoening van een gebruiksvergoeding een onroerende zaak in gebruik te geven, waarin wordt verwezen naar deze algemene voorwaarden;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de gebruiksovereenkomst; of in een wijzigingsovereenkomst;
zaak:	het onderwerp van de gebruiksovereenkomst, zoals in die overeenkomst naar aard, grootte, kadastrale kenmerken en gebruiksbestemming omschreven;
opstallen:	gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de zaak zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
publiekrechtelijke vergunning:	de publiekrechtelijke vergunning waarnaar in de gebruiksovereenkomst wordt verwezen, of die daarvoor onmiddellijk in de plaats is getreden en naar het oordeel van de Staat, gelet op het in de gebruiksovereenkomst omschreven doel, van gelijke strekking is.

Artikel 2. Betalingen

1. De gebruiker is verplicht de gebruiksvergoeding te betalen op de in de gebruiksovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de gebruiksovereenkomst aangeduide vervaldag(en).
2. De gebruiker is verplicht alle bedragen die hij uit hoofde van de gebruiksovereenkomst is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de gebruiksvergoeding aangegeven wijze binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. Indien de gebruiker niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één procent over het verschuldigde bedrag, voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van vijftig gulden (f 50,—).
4. Betalingen ter zake van de gebruiksovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
5. De gebruiker is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de gebruiksovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft.

6. Door toezending van een acceptgiro of door betaling van de gebruiksvergoeding na het einde van de gebruiksovereenkomst of na het tijdstip waarop de gebruiksvergoeding eventueel kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de gebruiksovereenkomst, respectievelijk op een ongewijzigde gebruiksvergoeding voor een nieuwe periode. Hetgeen te veel betaald is geldt als onverschuldigd.

~~Artikel 3. Herziening gebruiksvergoeding~~

- ~~1. De gebruiksvergoeding wordt telkens na verloop van een tijdvak van drie jaren op verzoek van de Staat of de gebruiker herzien, indien het bedrag van de gebruiksvergoeding niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het gebruik van de zaak.~~
Bij de herziening blijven de voor rekening van de gebruiker aangebrachte verbeteringen en de bij goed gebruik vermijdbare waardevermindering(en) van de zaak buiten beschouwing. Het tijdstip waarop voor de eerste maal herziening mogelijk is, wordt in de gebruiksovereenkomst vermeld.
- ~~2. De partij die herziening van de gebruiksvergoeding wenst is verplicht dit ten minste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode bij aangetekende brief aan de andere partij te kennen te geven. De vaststelling van de nieuwe gebruiksvergoeding geschiedt zo veel mogelijk in onderling overleg.~~

Artikel 4. Aanvaarding

1. De gebruiker kent de zaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van de gebruiksovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.
2. De vermelding in de gebruiksovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van de zaak is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat de zaak hieraan hoeft te beantwoorden. De gebruiker heeft mitsdien geen aanspraak op vermindering van de gebruiksvergoeding of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeen komt met de werkelijkheid.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de zaak blijkt te hebben en die de Staat op het moment van het aangaan van de gebruiksovereenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.

Artikel 5. Gebruik en onderhoud

- ~~1. De gebruiker is verplicht de zaak (met inbegrip van de eventueel daarop aanwezige opstallen) als een goed gebruiker te gebruiken overeenkomstig de in de gebruiksovereenkomst aangegeven bestemming en het voor zijn rekening in zodanige staat te houden en onderhouden dat het deze bestemming kan dienen, een en ander met eerbiediging van eventuele gebruiks- of genotsrechten van derden met betrekking tot de zaak, en met inachtneming van de eventueel door de Staat in de bijzondere voorwaarden opgelegde gebruiksbeperkingen. De Staat is niet tot onderhoud of herstel van de zaak verplicht.~~
2. De gebruiker mag de aard, bestemming, inrichting of gedaante van de zaak niet wijzigden. Hij mag slechts van de zaak gebruik maken nadat hij over de eventueel voor dat gebruik benodigde publiekrechtelijke vergunningen beschikt.
- ~~De gebruiker is niet bevoegd de zaak aan een ander in gebruik of genot af te staan, onder welke titel of benaming ook.~~
De gebruiker is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende vorderingen en/of rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon.

4. De gebruiker is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat en onverminderd het bepaalde in het tweede lid, in, op of aan de zaak of de daarop aanwezige opstallen bedrijfsvreemde reclame of reclame van commerciële aard aan te brengen of toe te laten.
5. De gebruiker is verplicht na vanwege de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning of toestemming aangebrachte reclame te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen.
Indien hij in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de gebruiker, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
6. De gebruiker moet godogen dat om, op, in of boven de zaak werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd, die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt.
Indien het genot van de zaak tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt, heeft de gebruiker aanspraak op een door partijen in onderling overleg te bepalen vergoeding.

Artikel 6. Zakelijke lasten en belastingen

1. Indien en zodra de Staat ten gevolge van de gebruiksovereenkomst, het door de gebruiker stichten van opstallen op of in de zaak, hoger in de onroerende zaak- of enige andere belasting of wegens andere lasten wordt aangeslagen of belast dan voorheen, is de gebruiker verplicht het meerdere aan de Staat terug te betalen.
2. Alle boeten, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening, door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de gebruiker of van hen die met zijn toestemming op of in de zaak aanwezig zijn, verschuldigd, komen ten laste van de gebruiker, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van de Staat komen.

Artikel 7. Kosten

1. Kosten door de gebruiker tijdens de tijd dat de zaak hem ter beschikking staat, gemaakt om van de zaak gebruik te kunnen maken of ten behoeve van het gewone onderhoud van de zaak, zijn voor rekening van de gebruiker.
2. Andere kosten, door de gebruiker gemaakt ter nakoming van zijn uit zijn onderhoudsplicht voortvloeiende verplichtingen worden slechts door de Staat vergoed, indien en voor zover deze kosten met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat zijn gemaakt en betaling daarvan door de Staat is toegezegd.

Artikel 8. Informatieplicht schade

De gebruiker is verplicht de Staat onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan de zaak.
Hij is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan de zaak.

Artikel 9. Aansprakelijkheid schade

De gebruiker is aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan de zaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De gebruiker is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op de zaak bevinden.

Artikel 10. Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de gebruiker uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De gebruiker is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de gebruiker zijn verplichtingen niet nakomt is hij verplicht op eerste aanzegging van de Staat hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. De Staat is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van die verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de Staat worden gemaakt, komen ten laste van de gebruiker. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de gebruiksovereenkomst door opzegging te beëindigen.

Artikel 11. Tekortschieting in de nakoming

Indien de gebruiker tekortschiet in de nakoming van een uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 12. Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de gebruiker of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 96, tweede lid, van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is de partij die tekortschiet verplicht deze schade te vergoeden.
2. Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte, dat deze worden vastgesteld overeenkomstig het incassotarief, zoals dat door de Nederlandse Orde van Advocaten is vastgesteld, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 57, zesde lid van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 13. Boete

Onverminderd het recht van de Staat om nakoming, aanvullende schadevergoeding of ontbinding van de gebruiksovereenkomst te vorderen of de gebruiksovereenkomst door opzegging te beëindigen, verbeurt de gebruiker, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is, en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in artikel 5, 8, 9, 10, 15, 18, inclusief de verplichting tot teruggave van de zaak, een boete van vijftig gulden (f 50,—) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 14. Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien twee of meer personen samen gebruiker zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 15. Mededelingsplicht

1. Indien de gebruiker overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan de Staat. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de gebruiker een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan de Staat.

Artikel 16. Einde

De gebruiksovereenkomst eindigt:

- a. door opzegging door één van partijen, overeenkomstig het in artikel 17 bepaalde;
- b. door wederzijds goedvinden;
- c. door overlijden van de gebruiker, danwel, ingeval de gebruiker een rechtspersoon is, indien het besluit tot ontbinding of liquidatie is genomen, of de gebruiker in feite in staat van liquidatie verkeert;
- d. indien de gebruiker in staat van faillissement wordt verklaard;
- e. voor zover van toepassing, op dezelfde dag als waarop de bij de in de overeenkomst vermelde publiekrechtelijke beschikking danwel de hiervoor in de plaats getreden beschikking verleende publiekrechtelijke vergunning eindigt, zonder dadelijk te worden vervangen door één van gelijke strekking;
- f. door het verstrijken van de in de gebruiksovereenkomst aangegeven termijn.

Artikel 17. Opzegging

1. Zowel de Staat als de gebruiker zijn bevoegd de gebruiksovereenkomst op te zeggen, waarbij een opzegtermijn van ten minste twee maanden in acht wordt genomen.
2. Een voor bepaalde tijd aangegane gebruiksovereenkomst is niet tussentijds opzegbaar.

Artikel 18. Oplevering

1. De gebruiker is bij het einde van de gebruiksovereenkomst verplicht de zaak ten genoegen van de Staat op te leveren in goede staat van onderhoud en voor zover de Staat dit verlangt in dezelfde toestand als waarin het zich bevond bij het aangaan van de gebruiksovereenkomst. Indien hij in gebreke blijft is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de gebruiker zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de gebruiksvergoeding verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht.
2. De gebruiker heeft geen aanspraak op vergoeding voor hetgeen door hem aan de zaak mocht zijn ten koste gelegd.
3. Indien de Staat bij het einde van de gebruiksovereenkomst geen opruiming verlangt van de door de gebruiker aangebrachte opstallen of beplantingen, blijven deze zijn eigendom zonder dat hij tot vergoeding is gehouden.

Artikel 19. (Periodieke) vergoeding bij einde

1. Bij het eindigen van de gebruiksovereenkomst is de gebruiksvergoeding verschuldigd tot en met het tijdstip waarop de gebruiksovereenkomst is geëindigd, of zoveel later dat de zaak ten genoegen van de Staat wordt opgeleverd overeenkomstig het in artikel 18 bepaalde.
2. Bij het eindigen van de gebruiksovereenkomst is hetgeen partijen jegens elkaar verschuldigd zijn terstond opeisbaar. Hetgeen te veel mocht zijn betaald is onverschuldigd en wordt teruggegeven.

Artikel 20. Toestemming

1. De gebruiker is in de gevallen waarin de toestemming van de Staat is vereist verplicht de in verband met een eventuele toestemmingverlening door de Staat verlangde gegevens over te leggen. De Staat is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemmingverlening.
2. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van de gebruiker om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de gebruiker niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de Staat niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de gebruiker niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid ter zake aanvaardt.

Artikel 21. Plaatsopneming

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de gebruiker heeft voldaan aan de voor hem uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Staat deelt de gebruiker het tijdstip waarop de plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot de zaak en de eventueel daarop aanwezige opstallen. Zij geven de gebruiker bij hun komst kennis van hun aanwezigheid op de zaak.
4. Het te enige tijd niet uitoefenen van de in het eerste lid bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die de Staat heeft indien de gebruiker de voor hem uit de gebruiksovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop, verhuring of ingebruikgeving van de zaak aan anderen, is de gebruiker verplicht het perceel naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen.

Artikel 22. Mededelingen, woonplaats

1. Bultengerechtigde mededelingen van en aan de Staat moeten, voor zover niet anders is bepaald, worden gedaan bij aangetekende brief door en aan hem die de Staat ter zake van de gebruiksovereenkomst vertegenwoordigt.
2. Voor de uitvoering van de gebruiksovereenkomst kiest de gebruiker woonplaats aan het in de gebruiksovereenkomst vermelde adres en kiest de Staat woonplaats ten kantore van degene die hem ter zake van de gebruiksovereenkomst vertegenwoordigt.

3. Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de Staat domicilie te 's-Gravenhage.
4. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in woonplaats en ten minste 14 dagen vóór effectuering van deze wijziging.

Artikel 23. Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene voorwaarden gebruiks-overeenkomst Domeinen 1993.

BIJLAGE 2

Beachhouses Kamperland

Situatie 60 strandwoningen

40 eenheden reeds vergoed

20 eenheden aanvullend

Schaal 1:2000

Formaat A3

Datum 12-12-2013

