

Besluit B&W

Zaakkenmerk / Documentkenmerk	Z21.023644 / D21.266002
Onderwerp	Anterieure overeenkomst herontwikkeling Roompot Beach Resort Kamperland
Afdeling	B&P
Steller	██████████
Portefeuillehouder	A.G. van der Maas
Besloten in de vergadering van	College van B&W d.d. 26 okt 2021
Besluit	Akkoord (Gewijzigd besloten)

Toelichting besluit

Voorstel	Bijgevoegde concept anterieure overeenkomst met bijlagen (waaronder de ontwikkelingsvisie) voorleggen aan de gemeenteraad voor wensen en/of bedenkingen in de gemeenteraadsvergaderingen (informatief en besluitvormend) van november 2021.
Besluit	Bijgevoegde concept anterieure overeenkomst met bijlagen (waaronder de ontwikkelingsvisie) voorleggen aan de gemeenteraad voor wensen en/of bedenkingen in de gemeenteraadsvergaderingen (informatief en besluitvormend) van november 2021.
Inleiding	<p><i>Aanleiding en voorgeschiedenis</i></p> <p>Sinds het voorjaar van 2019 vinden er ambtelijk en bestuurlijk gesprekken plaats met Roompot over de herontwikkeling van het park Roompot Beach Resort in Kamperland. Het huidige park is in de loop van de jaren versnipperd geraakt en de samenhang ontbreekt. Er is sprake van relatief weinig groen binnen het park. De centrumvoorzieningen, waaronder het golfslagbad en andere facilitaire voorzieningen, zijn aan renovatie/vernieuwing toe.</p> <p>Op het park bevindt zich een groot oppervlak aan leegstaande kantoren/ruimtes als gevolg van de verhuizing van het voorheen in Beach Resort gevestigde hoofdkantoor van Roompot naar Goes. Daarnaast is er sprake van een veranderende marktvraag waarbij er</p>

meer behoefte is aan gedifferentieerde (recreatieve) producten.

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad op uitnodiging van Roompot een bedrijfsbezoek gebracht aan Roompot Beach Resort. Door Roompot en BoschSlabbers zijn de plannen voor de toekomst van het park gepresenteerd (zie bijlagen). Middels een bustour over het park hebben de raadsleden de huidige staat en uitstraling van het park met eigen ogen kunnen aanschouwen. Het overheersende gevoel - wat ook is uitgesproken - was dat een kwaliteitsslag van het park wenselijk en noodzakelijk is. In 2020 heeft op regelmatige basis (verkennd) overleg plaatsgevonden met Roompot. Daarnaast hebben er verkennende gesprekken plaatsgevonden met de provincie, waarbij gekeken is in hoeverre de plannen passend (kunnen) zijn binnen het provinciaal beleid. Roompot heeft in afwachting van de definitieve plannen al diverse onderzoeken laten uitvoeren. In het najaar van 2020 is toegewerkt naar een intentieovereenkomst. Omdat Roompot de gronden waarop de uitbreiding van het park is voorzien nog niet definitief had verworven heeft de gemeente de gesprekken om te komen tot een intentieovereenkomst gestaakt. Afgesproken werd om met elkaar verder te praten wanneer Roompot de gronden voor de uitbreiding definitief in bezit zou hebben.

In het voorjaar van 2021 heeft Roompot kenbaar gemaakt een optieovereenkomst te hebben voor de aankoop van de betreffende gronden. Vervolgens is intensief gewerkt aan een presentatie voor de gemeenteraad en het opstellen van een concept intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst is uiteindelijk na presentatie in de gemeenteraad en na het bieden van de mogelijkheid aan de gemeenteraad voor het geven van wensen en bedenkingen op 19 juli 2021 door partijen gesloten.

Naar aanleiding van de discussie tijdens de informatieve raadsvergadering van 17 juni 2021 en de vragen en opmerkingen betreffende de jaarplaatshouders is in een aangepast raadsvoorstel (in afstemming met Roompot) voorgesteld de volgende zaken nader uit te werken in de anterieure overeenkomst /ontwikkelvisie:

- extra aandacht voor jaarplaatshouders waarin i.i.g. de volgende zaken nader besproken worden:
 - geen 'koude sanering', maar in overleg met jaarplaatshouders
 - kosten verplaatsing jaarplaatshouders (+aansluitingen)
 - passende oplossingen voor oudere caravans die niet meer verplaatsbaar zijn
- oplossing voor investeringen die gedaan zijn rondom de jaarplaats door de betreffende jaarplaatshouders.
- nadrukkelijke borging van kwaliteit van de plannen
- concrete uitwerking van recreatieve eenheden voor de dunnere portemonnee
- nader uitwerken plannen voor waterwoningen en onderzoeken of deze passen in bestaande wet en regelgeving.
- aandacht voor 'missing links' in langzaam verkeersverbindingen

De gemeenteraad heeft dit raadsvoorstel geaccordeerd.

Tijdens de besluitvormende raadsvergadering van 1 juli 2021 is uitdrukkelijk aangegeven dat Roompot op hoofdlijnen

overeenstemming moet hebben met de (afvaardiging van) jaarplaatshouders over de verplaatsing en vergoeding van de bijkomende kosten alvorens een eventuele anterieure overeenkomst ter besluitvorming wordt voorgelegd. Wethouder Van der Maas heeft dit ook telefonisch aan Roompot kenbaar gemaakt.

Argumenten bij beslispunt

In de maanden juli tot en met oktober 2021 is door Roompot gewerkt aan de totstandkoming van een ontwikkelingsvisie en is door de gemeente en Roompot in navolging hierop gewerkt aan het maken van afspraken die vervolgens zijn neergelegd in de concept anterieure overeenkomst met bijlagen die u thans wordt voorgelegd. Een zeer belangrijke bijlage bij de anterieure overeenkomst betreft de ontwikkelingsvisie, waarin de plannen voor de herontwikkeling meer concreet zijn uitgewerkt en waarin ook de cruciale uitgangspunten die ambtelijk en bestuurlijk (college en raad) aan Roompot zijn medegedeeld in samenhang met de afspraken in de anterieure overeenkomst hun beslag hebben gekregen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- geen uitbreiding van het huidige aantal eenheden, waarop Roompot zich bereid heeft verklaard om het aantal eenheden naar onder de 1400 te brengen en waarmee het maximale aantal eenheden op grond van het huidige bestemmingsplan niet wordt benut;
- dat de eventuele herontwikkeling gefaseerd plaatsvindt en in goed overleg met de (vaste) jaargasten en de gemeente;
- bij de ontwikkelvisie zal een participatie- en communicatieplan worden gevoegd;
- het optimaliseren van de verkeersverbindingen (auto-, voet- en fietsverbindingen) en OV op en rondom het park en de ontsluiting naar de kernen Kamperland en Wissenkerke, waarbij Roompot aangeeft in hoeverre zij hierin zal investeren;
- op welke wijze – op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente - aandacht wordt gegeven aan accommodaties (zowel kampeerplekken als vakantiewoningen) voor mensen met een beperking of een beperkt budget;
- de verkeersafwikkeling tijdens en na de eventuele herontwikkeling dient eveneens in goed overleg met alle betrokken partijen plaats te vinden, waaronder in ieder geval ZLTO en de omliggende grondeigenaren/agrariërs;
- de gemeente het van belang acht dat de parkwinkel/supermarkt bij de eventuele herontwikkeling niet wordt vergroot in netto winkelvloeroppervlakte;
- op welke wijze aandacht kan worden gegeven aan samenwerking met lokale ondernemers en op welke wijze de herontwikkeling een meerwaarde kan vormen voor de inwoners van Noord-Beveland;
- borging en uitwerking in de ontwikkelingsvisie van de zichtlijnen vanuit de buitenzijde van het park naar de binnenzijde van het park, waarbij zicht bestaat op groen en water, zoals deze nu in de landschappelijke visie van BoschSlabbers zijn opgenomen;
- borging van de landschappelijke groenstructuur, zichtlijnen vanuit de buitenzijde van het park naar de binnenzijde van het park, waarbij wordt uitgekeken op groen of waterpartijen, fasering van de aanleg van het groen (van buiten naar binnen), de kwaliteit van het groen

(typologie beplanting en omvang/volwassenheid/hoogte van de beplanting);

- extra aandacht voor jaarplaatshouders waarin i.i.g. de volgende zaken nader besproken worden:
 - geen 'koude sanering', maar in overleg met jaarplaatshouders
 - kosten verplaatsing jaarplaatshouders (+aansluitingen)
 - passende oplossingen voor oudere caravans die niet meer verplaatsbaar zijn
- oplossing voor investeringen die gedaan zijn rondom de jaarplaats door de betreffende jaarplaatshouders.
- nadrukkelijke borging van kwaliteit van de plannen
- concrete uitwerking van recreatieve eenheden voor de dunnere portemonnee
- nader uitwerken plannen voor waterwoningen en onderzoeken of deze passen in bestaande wet en regelgeving.
- aandacht voor 'missing links' in langzaam verkeersverbindingen.

Aan de hand van bijgaand (*) schema van "intentieovereenkomst naar ontwikkelingsvisie", opgesteld door Roompot kunt u zien waar welk uitgangspunt zijn beslag heeft gekregen in de ontwikkelingsvisie.

De toezeggingen die op 5 oktober 2021 door Roompot zijn gedaan aan de jaarplaatshouders treft u aan als bijlage 3 bij de anterieure overeenkomst. Voorts is op 27 september 2021 door de belangengroep Roompot Beach Resort een brief toegezonden aan de raadsgriffier, welke als ingekomen stuk zal worden behandeld. Deze brief treft u eveneens aan.

Gelet op het feit dat de bestemmingsplanprocedure pas in 2022 zal worden opgestart zijn sommige zaken, zoals de groenstructuur (kwaliteit, samenstelling, onderhoud en beheer), de verkeersstructuren (openbaar toegankelijke voetgangers- en fietsvoorzieningen, openbare toegankelijkheid Sophiastrand en parkeervoorzieningen) en de vormgeving van de gebouwen op het park, nog niet zo concreet door Roompot uitgewerkt dat hieromtrent vaste afspraken kunnen worden gemaakt in een anterieure overeenkomst. Dientengevolge wordt hier gewerkt met een beheer- en inrichtingsplan, een mobiliteitsplan en een beeldkwaliteitsplan die door het college vóór vaststelling van het bestemmingsplan moeten worden goedgekeurd. Voor het beeldkwaliteitsplan geldt bovendien dat deze voor vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad als gebiedsgerichte welstandsnota ter vaststelling zal worden aangeboden. Zo wordt controle op de nadere uitwerking en feitelijke uitvoering geborgd.

Voorts zijn in de anterieure overeenkomst ook de volgende financiële afspraken vastgelegd:

- Roompot vergoedt aan de gemeente alle te maken interne kosten van de gemeente ten behoeve van het project vanaf het moment van ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Dit in vervolg op de afspraken gemaakt in de intentieovereenkomst;
- Roompot vergoedt aan de gemeente alle gemaakte externe kosten van de gemeente (voor juridische, deskundige of andersoortige bijstand) in het kader van het project, waaronder het nieuwe bestemmingsplan en eventuele procedures hieromtrent (beroep,

hoger beroep, voorlopige voorzieningen etc.);

- Roompot voldoet aan de gemeente een op de nog vast te stellen Omgevingsvisie gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro (vrijwillige bijdrage) van € 5.000,00 per in het nieuwe bestemmingsplan (omgevingsplan) of onherroepelijk verleende omgevingsvergunning (indien dat eerder is) voor het project voorziene recreatiewoning met een minimum van € 1.000.000,00, waarbij onder recreatiewoning wordt verstaan een gebouwd recreatief nachtverblijf met een vloeroppervlak (begane grond) van meer dan 70 vierkante meter en/of een nokhoogte hoger dan 5,5 meter. Een en ander dus onder de voorwaarde dat de gemeenteraad de Omgevingsvisie vaststelt met daarin een financiële paragraaf die conform de bepaling in de overeenkomst ruimte biedt voor het vragen van de vrijwillige bijdrage.

Bijgevoegde concept anterieure overeenkomst met bijlagen (waaronder de ontwikkelingsvisie) voorleggen aan de gemeenteraad voor wensen en/of bedenkingen in de gemeenteraadsvergaderingen (informatief en besluitvormend) van november 2021.

Communicatie

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro dient te zijner tijd te worden gepubliceerd dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het project, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam van de initiatiefnemer in het gemeenteblad. Tevens is de gemeente gehouden op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening binnen twee weken na ondertekening van de overeenkomst een zakelijke omschrijving ter inzage te leggen.

Financien

Voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst dienen door de Afdeling Financiën facturen te worden opgemaakt van de ambtelijk gemaakte uren op de post Uitbreiding/Kwaliteitsimpuls Beach Resort Kamperland vanaf 19 juli 2021 tot de datum van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst tegen het uurtarief. Facturatie dient plaats te vinden aan Roompot. De betreffende bedragen dienen te worden gestort op de begrotingspost Structuur- en bestemmingsplannen (6810000), kostensoort 4622011.

Tevens dienen voorafgaand aan het eventueel ondertekenen van de anterieure overeenkomst de facturen van AKD die zien op de totstandkoming van de anterieure overeenkomst te worden geïnventariseerd. Deze dienen eveneens te worden doorgefactureerd aan Roompot. De betreffende bedragen dienen te worden gestort op de begrotingspost Overige personeelslasten bestuursapparaat (6002400), kostensoort Juridische advieskosten 4343069. Voorts zijn in de anterieure overeenkomst ook de volgende financiële afspraken vastgelegd:

- Roompot vergoedt aan de gemeente alle te maken interne kosten

van de gemeente ten behoeve van het project vanaf het moment van ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Dit in vervolg op de afspraken gemaakt in de intentieovereenkomst. De kosten dienen per kwartaal aan Roompot te worden gefactureerd;

- Roompot vergoedt aan de gemeente alle gemaakte externe kosten van de gemeente (voor juridische, deskundige of andersoortige bijstand) in het kader van het project, waaronder het nieuwe bestemmingsplan en eventuele procedures hieromtrent (beroep, hoger beroep, voorlopige voorzieningen etc.). De kosten dienen per kwartaal aan Roompot te worden gefactureerd;

- Roompot voldoet aan de gemeente een op de nog vast te stellen Omgevingsvisie gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro (vrijwillige bijdrage) van € 5.000,00 per in het nieuwe bestemmingsplan (omgevingsplan) of onherroepelijk verleende omgevingsvergunning (indien dat eerder is) voor het project voorziene recreatiewoning met een minimum van € 1.000.000,00, waarbij onder recreatiewoning wordt verstaan een gebouw recreatief nachtverblijf met een vloeroppervlak (begane grond) van meer dan 70 vierkante meter en/of een nokhoogte hoger dan 5,5 meter. Een en ander dus onder de voorwaarde dat de gemeenteraad de Omgevingsvisie vaststelt met daarin een financiële paragraaf die conform de bepaling in de overeenkomst ruimte biedt voor het vragen van de vrijwillige bijdrage. De vrijwillige bijdrage dient te worden gestort in een daartoe opgericht fonds.

Mogelijke risico's

n.v.t.

Vervolg

De anterieure overeenkomst met bijlagen, waaronder de ontwikkelingsvisie, voor wensen en/of bedenkingen voorleggen aan de gemeenteraad in de gemeenteraadsvergaderingen (informatief en besluitvormend) van november 2021. Als de gemeenteraad geen wensen en/of bedenkingen kenbaar maakt, kan het college vervolgens besluiten over het aangaan van de anterieure overeenkomst.