

## Besluit B&W

<b>Zaakkenmerk / Documentkenmerk</b>	Z19.001116 / D21.257315
<b>Onderwerp</b>	Intentieovereenkomst Roompot
<b>Afdeling</b>	B&P
<b>Steller</b>	██████████
<b>Portefeuillehouder</b>	A.G. van der Maas
<b>Besloten in de vergadering van</b>	College van B&W d.d. 01 jun 2021
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)

## Toelichting besluit

<b>Voorstel</b>	Afsluiten van een intentieovereenkomst met Roompot en deze intentieovereenkomst voorleggen voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad. Tevens vrijgave van bijgevoegde presentatie voor presentatie aan de gemeenteraad op woensdag 16 juni.
<b>Besluit</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Besluiten tot het aangaan van bijgevoegde (concept)intentieovereenkomst met Roompot, onder voorwaarde dat de gemeenteraad van Noord-Beveland geen wensen en bedenkingen kenbaar maakt ten aanzien van deze overeenkomst. Inhoudende dat de overeenkomst pas tot stand komt als de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen kenbaar maakt.</li><li>2. Bijgevoegde (concept)intentieovereenkomst voorleggen aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen.</li><li>3. Vrijgave van bijgevoegde presentatie, die door Roompot op woensdag 16 juni gepresenteerd zal worden aan de gemeenteraad.</li></ol>
<b>Inleiding</b>	<p>Aanleiding en voorgeschiedenis</p> <p>Sinds voorjaar 2019 zijn we in gesprek met Roompot over de herontwikkeling en uitbreiding van het park Roompot Beach Resort in Kamperland.</p> <p>Het huidige park is in de loop van de jaren versnipperd 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>

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 naar Goes. Daarnaast is er sprake van een veranderende marktwaarde waarbij er 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 Bosch&Slabbers 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 (verkennend) 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 heeft verworven heeft de gemeente de gesprekken om te komen tot een intentieovereenkomst gestaakt. Afgesproken is om met elkaar verder te praten wanneer Roompot de gronden voor de uitbreiding definitief in bezit heeft. In het voorjaar van 2021 geeft Roompot aan een optie-overeenkomst te hebben voor de aankoop van de betreffende gronden. Middels een presentatie in de gemeenteraad en het afsluiten van een intentieovereenkomst wil Roompot nu verdere stappen zetten om te komen tot een intensieve kwaliteitsslag voor Roompot Beach Resort en zo te komen tot een toekomstbestendig, duurzaam park, met een gedifferentieerd product, niet alleen voor gasten, maar ook voor inwoners van Noord-Beveland.

## Argumenten bij beslispunt

### Doorontwikkeling plannen

Op basis van de oorspronkelijke visie van Roompot en Bosch&Slabbers is het plan nu doorontwikkeld. Bosch&Slabbers is daar niet meer bij betrokken wegens verschil van inzicht. Roompot heeft nu het bureau Lodewijk Baljon landschapsarchitecten ingeschakeld.

Belangrijke elementen uit de landschappelijke visie van Bosch&Slabbers blijven gehandhaafd (o.a. verkeerslus/structuur, nieuwe centrale as, intrekken binnenduinrandlandschap in park, locatie nieuwe centrumvoorzieningen). De doorontwikkelde plannen wijken op een aantal punten af van de visie van Bosch&Slabbers. Zo is met betrekking tot water in het plangebied nu gekozen om dit te realiseren binnen de groene assen/doorkijken in het park middels watergangen. Ook wordt nu anders gedacht over de locatie en clustering van de jaarplaatsen op het park.

### Voorwaarden

In de diverse overleggen die hebben plaatsgevonden met Roompot en

adviseur/jurist heeft de gemeente steeds cruciale uitgangspunten/voorwaarden benoemd die in elk geval opgenomen moeten worden in de (concept)intentieovereenkomst en nader worden uitgewerkt in een eventuele anterieure overeenkomst. Het gaat om de volgende voorwaarden die verwerkt zijn in bijgevoegde (concept)intentieovereenkomst:

- 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 ontwikkelvisie 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 Bosch & Slabbers 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), waarbij in ieder geval een robuust aangeplante groensingel wordt voorzien rondom het park van minimaal 10 meter breed welke wordt beplant met plantgoed dat verspreid over de singel voor tenminste 10% bestaat uit bomen van minimaal 2 meter hoog. De randen rondom het park (groensingel) dienen in de eerste fase van de ontwikkeling direct te worden aangeplant conform het definitieve inrichtings- en beplantingsplan;
- de interne kosten waaronder die van ambtelijke begeleiding evenals de door de gemeente gemaakte/te maken externe kosten (oa. kosten van juridische begeleiding) volledig voor rekening van Roompot komen;
- de uit de verkenning voortvloeiende ontwikkelvisie zal tot uitgangspunt worden genomen voor een eventueel te sluiten anterieure overeenkomst en naar aanleiding daarvan een ontwerp-bestemmingsplan, Ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure wordt voorzien dat deze, na verschillende (voor)onderzoeken,

behoudens bijzondere omstandigheden, medio tweede kwartaal 2022 wordt opgepakt.

#### Anterieure overeenkomst en ontwikkelvisie

Bovenstaande aandachtspunten/voorwaarden zijn verwerkt in bijgevoegde (concept)intentieovereenkomst. Bij het afsluiten van een eventuele anterieure overeenkomst zullen bovenstaande voorwaarden opnieuw worden opgenomen en waar mogelijk worden geconcretiseerd. Deze eventuele anterieure overeenkomst zal opnieuw eerst in concept aan de raad worden voorgelegd voor wensen en bedenkingen. Een nader uit te werken ontwikkelvisie zal de basis vormen voor deze anterieure overeenkomst.

#### Verkenning

In het inmiddels afgelegde verkennende traject met Roompot staan nu de lichten op groen voor het afsluiten van een intentieovereenkomst. Roompot heeft inmiddels een optieovereenkomst voor de aankoop van de betreffende gronden. Uit ambtelijk vooroverleg met de Provincie Zeeland is gebleken dat de plannen passen binnen het huidige provinciale beleid. De uit deze verkenning voortvloeiende ontwikkelvisie zal tot uitgangspunt worden genomen voor een eventueel te sluiten anterieure overeenkomst en naar aanleiding daarvan een ontwerpbestemmingsplan.

#### Vrijgave presentatie

Bijgevoegde presentatie zal door Roompot op woensdag 16 juni gepresenteerd worden aan de gemeenteraad. Wanneer uw college bijgevoegde presentatie vrijgeeft kan deze ter voorbereiding worden doorgestuurd aan de raadsleden.

### Communicatie

In artikel 4 van de intentieovereenkomst staat te lezen hoe het overleg met andere partijen en het (burger)participatietraject zal worden vormgegeven.

In de ontwikkelvisie zal een participatie- en communicatieplan worden opgesteld met specifieke aandacht voor de vaste jaargasten.

Met de afdeling Communicatie wordt afgestemd hoe we eea communiceren richting pers/media.

### Financien

Zie artikel 6 van bijgevoegde (concept)intentieovereenkomst:

1. Het eventuele (ontwerp)bestemmingsplan zal in opdracht van en voor rekening van Roompot worden opgesteld en ook de met het bestemmingsplan verband houdende te verrichten onderzoeken zullen in opdracht van en voor rekening van Roompot worden uitgevoerd. Verdere financiële bepalingen hieromtrent zullen worden neergelegd in een eventuele anterieure overeenkomst.

2. In het kader van deze verkenning draagt Roompot de eigen interne en externe kosten, waaronder tevens wordt begrepen de kosten van

juridische begeleiding van deze overeenkomst en de eventuele opvolgende overeenkomst. In het kader van deze verkenning zullen de interne kosten waaronder die van ambtelijke begeleiding evenals de door de gemeente gemaakte/te maken externe kosten (waaronder doch niet uitsluitend kosten van juridische begeleiding) volledig voor rekening van Roompot komen. Afrekening vindt plaats na afloop van de verkenning en voorafgaand aan het afsluiten van de eventuele anterieure overeenkomst. De Gemeente zal Roompot hiertoe een factuur doen toekomen, welke factuur binnen de daarin genoemde termijn aan de Gemeente dient te zijn voldaan.

3. Andere – nader over een te komen – financiële bepalingen voor de eventuele fase na de verkenning worden opgenomen in de anterieure overeenkomst, waarvan een overeenkomst met betrekking tot planschade deel uit zal maken, evenals de wijze waarop Roompot aan de vereveningsbijdrage zal voldoen, indien en voor zover dat vereist is.

#### Mogelijke risico's

nvt

#### Vervolg

Indien partijen op basis van de verkenning constateren dat zij overeenstemming hebben bereikt over de haalbaarheid van en de voorwaarden voor de planontwikkeling, zullen partijen – onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring binnen de organisaties van partijen – met elkaar in overleg treden over het zo spoedig mogelijk daarna aangaan van de anterieure overeenkomst welke overeenkomst eerst in concept aan de raad wordt voorgelegd voor wensen en bedenkingen en dus het sluiten van de overeenkomst mede onder dat voorbehoud wordt gesloten. Partijen streven ernaar en zullen zich inspannen om de verkenning zo spoedig mogelijk doch uiterlijk in september af te ronden, zodat de eventuele anterieure overeenkomst in september 2021 kan worden gesloten. De verkenning is afgerond op het moment dat door de stuurgroep geconstateerd is dat de ontwikkelvisie gereed is en kan dienen als basis voor een eventuele anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zal een planning worden opgenomen met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure.