



Z19.001116
D21.257751

Raadsvergadering
d.d. 1 juli 2021

Aan de Raad

No.14

Wissenkerke, 1 juni 2021

Onderwerp: Intentieovereenkomst voor herontwikkeling Roompot Beach Resort

Vorstel/alternatieven

Wensen en/of bedenkingen kenbaar maken t.a.v. bijgevoegde intentieovereenkomst 'Herontwikkeling Roompot Beach Resort'.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Sinds voorjaar 2019 zijn we in gesprek met Roompot over de herontwikkeling en uitbreiding van het park Roompot Beach Resort in Kamperland. 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. 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 markt vraag waarbij er meer behoefte is aan gedifferentieerde (recreatieve) producten.

Op 1 oktober 2019 heeft uw Raad op uitnodiging van Roompot een bedrijfsbezoek gebracht aan Roompot Beach Resort. Door Roompot en Bosch&Slabbers is de toekomstvisie voor het park gepresenteerd (zie bijlagen). Middels een bustour over het park hebt u de huidige staat en uitstraling van het park met eigen ogen kunnen aanschouwen.

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, hebben wij 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.

Wettelijke grondslag

Formeel behoeft - gelet op het bepaalde in artikel 169 lid 4 Gemeentewet - deze intentieovereenkomst niet vooraf voor wensen en/of bedenkingen aan uw Raad te worden voorgelegd. Het betreft hier namelijk privaatrechtelijke rechtshandelingen, welke besluitvorming hieromtrent een collegebevoegdheid betreft, gelet op het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet.

Er kan echter sprake zijn van ingrijpende gevolgen voor de gemeente, zodat ons college de intentieovereenkomst toch graag voor wensen en/of bedenkingen aan uw Raad voorlegt alvorens de overeenkomst tot stand komt.

Inhoud extern advies

nvt

Resultaat horen

nvt

Belangenafweging

Zie motivering

Motivering

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 binnenduinrand-landschap 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 hun adviseur/jurist hebben wij steeds cruciale uitgangspunten/voorwaarden benoemd die in elk geval opgenomen moeten worden in de intentieovereenkomst en nader worden uitgewerkt in een daarop volgende anterieure overeenkomst. Het gaat om de volgende voorwaarden die verwerkt zijn in bijgevoegde (concept)intentieovereenkomst:

- het huidige aantal eenheden wordt niet uitgebreid. Daarop heeft Roompot zich bereid verklaard om het aantal eenheden naar onder de 1400 te brengen, waarmee het maximale aantal eenheden op grond van het huidige bestemmingsplan niet wordt benut;
- de herontwikkeling vindt gefaseerd plaats in goed overleg met de (vaste) jaargasten en de gemeente;
- bij de ontwikkelvisie zal een participatie- en communicatieplan worden gevoegd;

- de verkeersverbindingen (auto-, voet- en fietsverbindingen) en OV op en rondom het park en de ontsluiting naar de kernen Kamperland en Wissenkerke dienen te worden geoptimaliseerd, waarbij Roompot aangeeft in hoeverre zij hierin zal investeren;
- de verkeersafwikkeling tijdens en na de herontwikkeling dient eveneens in goed overleg met alle betrokken partijen plaats te vinden, waaronder in ieder geval ZLTO en de omliggende grondeigenaren/agrariërs;
- er dient aandacht te worden gegeven aan accommodaties (zowel kampeerplekken als vakantiewoningen) voor mensen met een beperking of een beperkt budget;
- de gemeente acht het van belang dat de parkwinkel/supermarkt bij de herontwikkeling niet wordt vergroot qua netto winkelvloeroppervlakte;
- er dient aandacht te worden gegeven aan samenwerking met lokale ondernemers en aan de vraag op welke wijze de herontwikkeling een meerwaarde kan vormen voor de inwoners van Noord-Beveland;
- in de ontwikkelvisie moet worden gezorgd voor borging en uitwerking 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;
- er moet worden zorggedragen voor 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/hogte 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 (o.a. kosten van juridische begeleiding) komen volledig voor rekening van Roompot;
- de uit de verkenning voortvloeiende ontwikkelvisie zal als 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 daarop volgende 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.

Toevoeging nav (informatieve) raadsvergadering dd 17 juni 2021

Naar aanleiding van de discussie tijdens de informatieve raadsvergadering van 17 juni 2021 en de vragen en opmerkingen betreffende de jaarplaatshouders, stellen wij u voor 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 tekst van de intentieovereenkomst blijft ongewijzigd. De anterieure overeenkomst zal opnieuw eerst in concept in oktober 2021 aan de raad worden voorgelegd voor wensen en bedenkingen. Een nader uit te werken ontwikkelvisie zal de basis vormen voor deze anterieure overeenkomst.

Financiële gevolgen

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.

Behandeld in informatieve raadsvergadering d.d. 17 juni 2021