

Pels Rijcken  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 11756  
2502 AT DEN HAAG



verzonden	: 9 januari 2024	uw brief van	:	zaaknummer	: Z21.024626
bijlage	:	uw kenmerk	:	documentnummer	: D23.316251
onderwerp	: toetsing begrip 'beperkte uitbreiding' in Omgevingsverordening Zeeland			behandelaar	:

Geachte [REDACTED],

Op dit moment loopt de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van kwaliteitsverbetering en uitbreiding van recreatiepark Roompot Beachresort Kamperland. De procedure bevindt zich in de vaststellingsfase. Er is in deze fase een verschil van inzicht tussen provincie en gemeente duidelijk geworden met betrekking tot het interpreteren van de Omgevingsverordening Zeeland ten aanzien van de beperkte uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven. In samenwerking met de provincie Zeeland willen wij u het volgende ter toetsing voorleggen:

**Kan de uitbreiding van de oppervlakte aangemerkt worden als een “beperkte uitbreiding van oppervlakte” zoals bedoeld in bijlage D onder 3 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 (waarnaar artikel 2.11, vierde lid van de Omgevingsverordening verwijst)? Kunt u daarbij aandacht besteden aan de vraag of het relevant is welk ruimtebeslag de recreatieve voorzieningen hebben ten opzichte van de andere elementen/functies (bestemming groen, dit bestaat uit landschap, natuur, water en bestemming verkeer) waaruit de uitbreiding bestaat?**

#### Achtergrond

*Roompot Beachresort Kamperland is een bestaand verblijfsrecreatieterrein gelegen buiten de kustzone en buiten bestaand stedelijk gebied. Het huidige bestemmingsplan is getiteld Recreatieconcentratie De Roompot 2015. Roompot heeft zich in juni 2019 tot de gemeente Noord-Beveland gewend voor een herontwikkeling van het recreatiepark. Hierna zijn tussen de gemeente en Roompot een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten. Sinds juni 2022 wordt door de gemeente met Roompot gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Met de herontwikkeling van het huidige recreatiepark gaat ook een uitbreiding van de oppervlakte gepaard, onder andere bestaande uit een kreekzone, duinvallei, natuurlijk grasland en helofytenfilter (hemelwateropvang). Op 28 maart 2023 is bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor de aanleiding en de achtergronden van dit plan verwijzen we naar dit bestemmingsplan en de bijlagen.*

*In 2018 is de Omgevingsverordening Zeeland opgesteld, waarin onder andere het beleid van de Kustvisie, het bijbehorende Convenant Zeeuwse Kustvisie met bijlage (ondertekend door*

*gemeente en provincie) en Zeeuwse Omgevingsvisie is vertaald. Dit beleid is gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Een nieuw uit te breiden terrein maakt integraal onderdeel uit van een (nieuw) landschap en de dichtheid en omvang van de bebouwing is passend in het betreffende landschap. In deze specifieke situatie gaat het om artikel 2.11 lid 4 en de daarbij horende bijlage D onder 3 'Ontwikkeld kader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone'.*

Voorafgaand aan het uitbrengen van een definitief advies, zien wij graag eerst een concept daarvan tegemoet.

De volgende relevante onderliggende stukken worden met u gedeeld:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland':  
[Ontwerpbestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland | Gemeente Noord-Beveland](#)
- het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015':  
[Recreatieconcentratie De Roompot | Gemeente Noord-Beveland](#)
- de Omgevingsverordening Zeeland (tot 31-12-2023):  
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR613688>
- de Omgevingsverordening Zeeland (na 1-1-2024):  
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2023-10052.html>
- Zeeuwse Kustvisie d.d. 26-02-2017

[Zeeuwse Kustvisie | Provincie Zeeland](#)

- het Omgevingsplan Zeeland 2018  
[Omgevingsbeleid | Provincie Zeeland](#)
- Antwoordnota bij de verordening en het omgevingsplan  
[Omgevingsbeleid | Provincie Zeeland](#)
- 

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

mr. B.C.C. Melis  
secretaris

drs. G.L. Meeuwisse  
burgemeester