

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



verzonden : 16 januari 2024  
bijlage :

uw brief van :  
uw kenmerk :

zaaknummer : Z21.024626  
documentnummer : D23.316251  
behandelaar : [REDACTED]

onderwerp : toetsing **uitbreiding Roompot Beachresort aan Omgevingsverordening Zeeland**

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:~~

**Naar aanleiding van de zienswijzen en de reacties op het plan heeft de gemeente een onafhankelijk bureau ingeschakeld om het ontwerpbestemmingsplan te toetsen en de zienswijzen te beantwoorden. In de Stuurgroep die ten behoeve van dit initiatief is ingesteld, waarin vertegenwoordigers van de directie van Roompot en het college van b&w van de gemeente Noord-Beveland zitting hebben, zijn naar aanleiding van de zienswijzen en de reacties op het plan afspraken gemaakt over aanpassing van het plan. Vastgelegd was al (in de anterieure overeenkomst) dat het aantal recreatieve eenheden zou worden verminderd, van maximaal 1475 recreatieve eenheden in het vigerende plan naar maximaal 1399 recreatieve eenheden in het nieuwe plan. Volgens het college is dit ook zo in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de Stuurgroep is afgesproken is dat daarbovenop aan de Raad voorgesteld zal worden het maximaal aantal bedden vast te leggen in de planregels en in een allonge van de anterieure overeenkomst tussen Roompot en de gemeente Noord-Beveland, waarbij het uitgangspunt is dat het aantal bedden niet toeneemt ten opzichte van de huidige werkelijke situatie.**

**Een aantal zienswijzen ziet ook op de toetsing van het plan aan de Omgevingsverordening Zeeland. Samen met de provincie Zeeland willen we dit door u als externe onafhankelijke partij laten onderzoeken. In dit kader willen we u dan ook de volgende vragen 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?

Op basis van de inhoud van de laatste versie van het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting daarop is het voor de provincie niet mogelijk te beoordelen of het aantal recreatieve eenheden past binnen de regels van de Verordening. **De provincie** vraagt dan ook voor dit punt uw advies.

#### 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 'Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone'.*

*De provincie is van oordeel dat de groene functies integraal deel uitmaken van het plan voor het uit te breiden recreatieterrein. De bestemmingen Groen-1 en Groen-2 moeten volgens de provincie bij de oppervlakte van de uitbreiding van het recreatieterrein worden gerekend. De provincie beschouwt de begrenzing van het plangebied inclusief de groenbestemmingen in planologische zin als één recreatieterrein.*

*Het college van b&w is van oordeel dat, gegeven de aan haar toegekende beleidsruimte voor het beleid buiten de kustzone, zoals volgt uit de Omgevingsverordening Zeeland 2018, de toelichting bij artikel 2.11, nader toegelicht in de Antwoordnota bij de verordening en het omgevingsplan (pagina 10, 11 en 46) en het Omgevingsplan Zeeland 2018 (pagina 34), bezien in het licht van de specifieke kenmerken van deze herontwikkeling (zie hiervoor de aanleiding en achtergrond in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst), alleen de oppervlakten met een recreatieve bestemming inclusief de randbeplanting moeten worden meegenomen bij de berekening van de uitbreiding. Dit betreft een uitbreiding van 19,7% ten opzichte van de recreatieve bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015'. Dit kwalificeert volgens het college van b&w als een beperkte uitbreiding in de zin van bijlage D onder 3 'Ontwikkeld kader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone' van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. De overige oppervlakten betreffen volgens het college van b&w geen uitbreiding van de recreatieve bestemming. Het betreft geen gronden die worden uitgegeven ten behoeve van verblijfseenheden, maar gronden waarop een nieuw landschap met natuurwaarden wordt gecreëerd.*

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

De volgende relevante onderliggende stukken worden in ieder geval 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

