

**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted] @pelsriicken.nl"  
**Cc:** [redacted] @zeeland.nl"; [redacted] @zeeland.nl"; [redacted]  
**Onderwerp:** Impressies uitbreiding, overzicht oppervlaktes en aanvullende afspraken tussen Roompot en gemeente  
**Datum:** maandag 5 februari 2024 18:25:57  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image007.png](#)  
[image008.png](#)  
[image001.png](#)  
[image001.png](#)  
[image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image001.png](#)  
[image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[2023-11-30 Impressies - onderdelen uitbreiding - aanvullende afspraken RP en gemeente.pdf](#)

---

Geachte [redacted]

Hierbij nog een document van Roompot met impressies van de beoogde uitbreiding, een overzicht van de oppervlaktes van de verschillende onderdelen van het plan en de aanvullende afspraken die gemaakt zijn tussen Roompot en de gemeente naar aanleiding van de zienswijzen en reacties op het plan.

Daarnaast heeft ons college in juni 2023 besloten om aan een onafhankelijk en ter zake deskundig adviesbureau opdracht te verstrekken om een toets uit te voeren op de inhoud en volledigheid van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken. Adviesbureau De Essentie heeft inmiddels getoetst of wordt voldaan aan de wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening, een goede verantwoording van wet- en regelgeving en of het ontwerpbestemmingsplan duidelijk en concreet genoeg toelicht wat er gaat gebeuren en waarom dit gebeurt. De Essentie concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan grotendeels goed en correct is opgezet en verantwoord. Op de volgende punten constateren ze omissies in het ontwerpbestemmingsplan:

- de watertoets is uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd, maar wordt niet volledig beschreven in de waterparagraaf in de toelichting (paragraaf 4.4);
- de voorwaardelijke verplichting voor waterberging moet worden aangepast naar 7,5 m3 per 100 m2 en moet ook worden opgenomen in de groenbestemmingen;
- het stikstofonderzoek moet worden geactualiseerd;
- een vormvrije m.e.r. beoordeling volstaat niet, er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- de Staat van Horeca-activiteiten ontbreekt als bijlage bij de regels.

Deze moeten worden opgelost om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Verder doet De Essentie aanbevelingen voor verbeteringen.

In combinatie met de aanvullende afspraken die met Roompot zijn gemaakt naar aanleiding van de zienswijzen, zal dit leiden tot een voorstel van het college aan de Raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De belangrijkste voorgenomen wijziging is het vastleggen van het maximum aantal bedden op basis van de huidige werkelijke situatie in combinatie met het maximum aantal eenheden. Wij verzoeken u bij de toetsing van de eenheden en het aantal bedden uit te gaan van deze afspraken, zoals ook aangegeven in de opdrachtbrief.

Er is al een ambtelijke versie gemaakt van het vast te stellen bestemmingsplan zoals dat nu voorligt op basis van de zienswijzen, de toetsing door De Essentie en de aanvullende afspraken met Roompot. Deze versie van het bestemmingsplan wordt zo in een afzonderlijke e-mail nog toegestuurd.

Met vriendelijke groet,

T 14 0113 E [@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl)

Vind ons via [www.noord-beveland.nl](http://www.noord-beveland.nl) en social media



noord-beveland

Bezoek ons op: Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke