


Advies in concept

voor Gemeente Noord-Beveland en Provincie Zeeland
van 
datum 26 maart 2024
inzake Toetsing uitbreiding Roompot Beachresort aan Omgevingsverordening Zeeland
zaaknr 11021732

1 Inleiding en achtergrond

Sinds 2019 is de gemeente Noord-Beveland in gesprek met Roompot over de herontwikkeling van het vakantiepark "Roompot Beach Resort" in Kamperland. Door de verhuizing van het Roompot hoofdkantoor in combinatie met de ouderdom van het park, de versnipperde bebouwing en de gewijzigde wensen en verwachtingen van recreanten is de behoefte ontstaan om het park met een kwaliteitsslag toekomstbestending te maken. Met het ontwerpbestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland" (hierna: het ontwerpplan) wordt voorzien in die behoefte.

Het ontwerpplan heeft (opnieuw) van 28 maart tot en met 8 mei 2023 ter inzage gelegen. Nadien is de vraag gerezen of het ontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Zeeland 2018. De provincie Zeeland en de gemeente Noord-Beveland vragen gezamenlijk onafhankelijk advies aan Pels Rijcken over de volgende vragen¹:

1. 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 lid 4 van de Omgevingsverordening verwijst? Is het daarbij relevant welk ruimtebeslag de recreatieve voorzieningen hebben ten opzichte van andere elementen/functies (bestemming groen, bestaande uit landschap, natuur, water en bestemming verkeer) waaruit de uitbreiding bestaat?
2. In hoeverre is het bestemmingsplan met de nieuwe uitwerking d.d. 26 januari 2024 van de gemeente in lijn met de Omgevingsverordening, meer specifiek

¹ In dit advies spreken wij gemakshalve over 'gemeente' en 'provincie' en niet over de afzonderlijke bestuursorganen zoals raad en college B&W en Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten. Wij realiseren ons dat de bevoegdheid echter wel bij de verschillende bestuursorganen ligt.

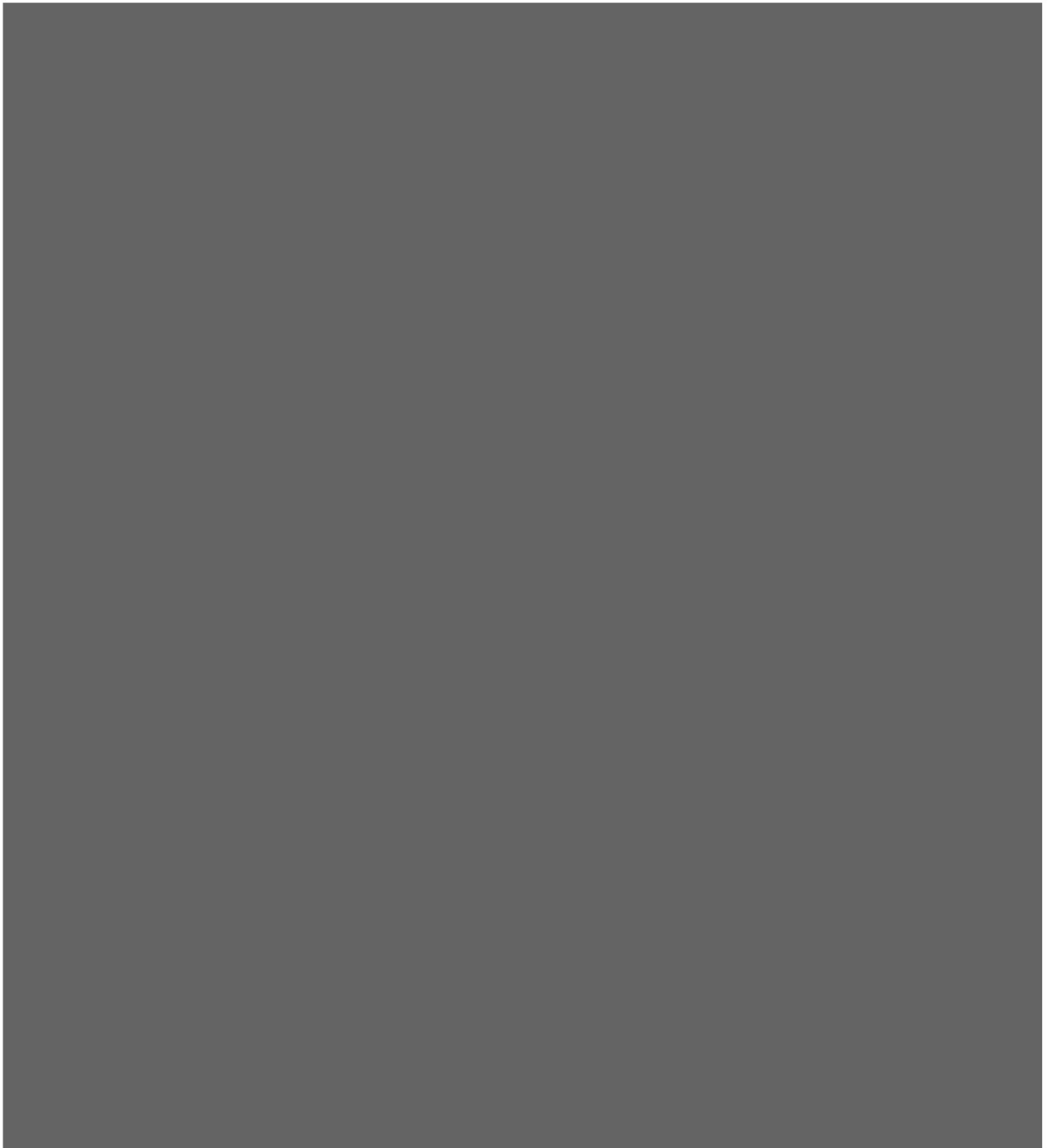


op het punt van de aantallen eenheden? Indien dit niet het geval is, op welke wijze dient het bestemmingsplan te worden aangepast om dit tot stand te brengen?

In paragraaf 2 van dit advies geven wij samengevat antwoord op deze vragen en in paragraaf 3 geven wij hierop een uitgebreide toelichting.

2 Samengevat antwoord

Ad 1 "Beperkte uitbreiding"





Ad 2 Aantallen eenheden



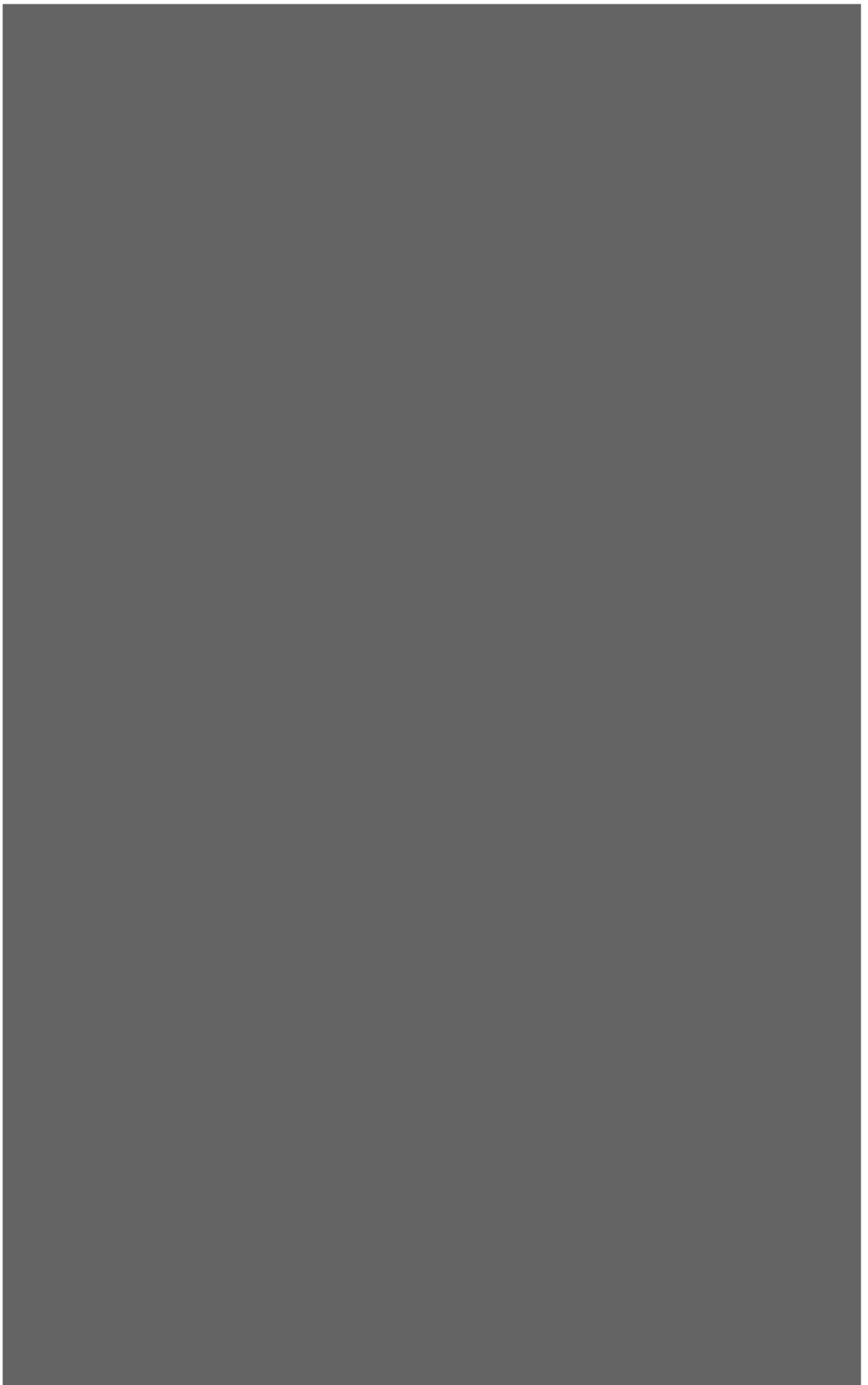
Wij lichten een en ander hierna toe.

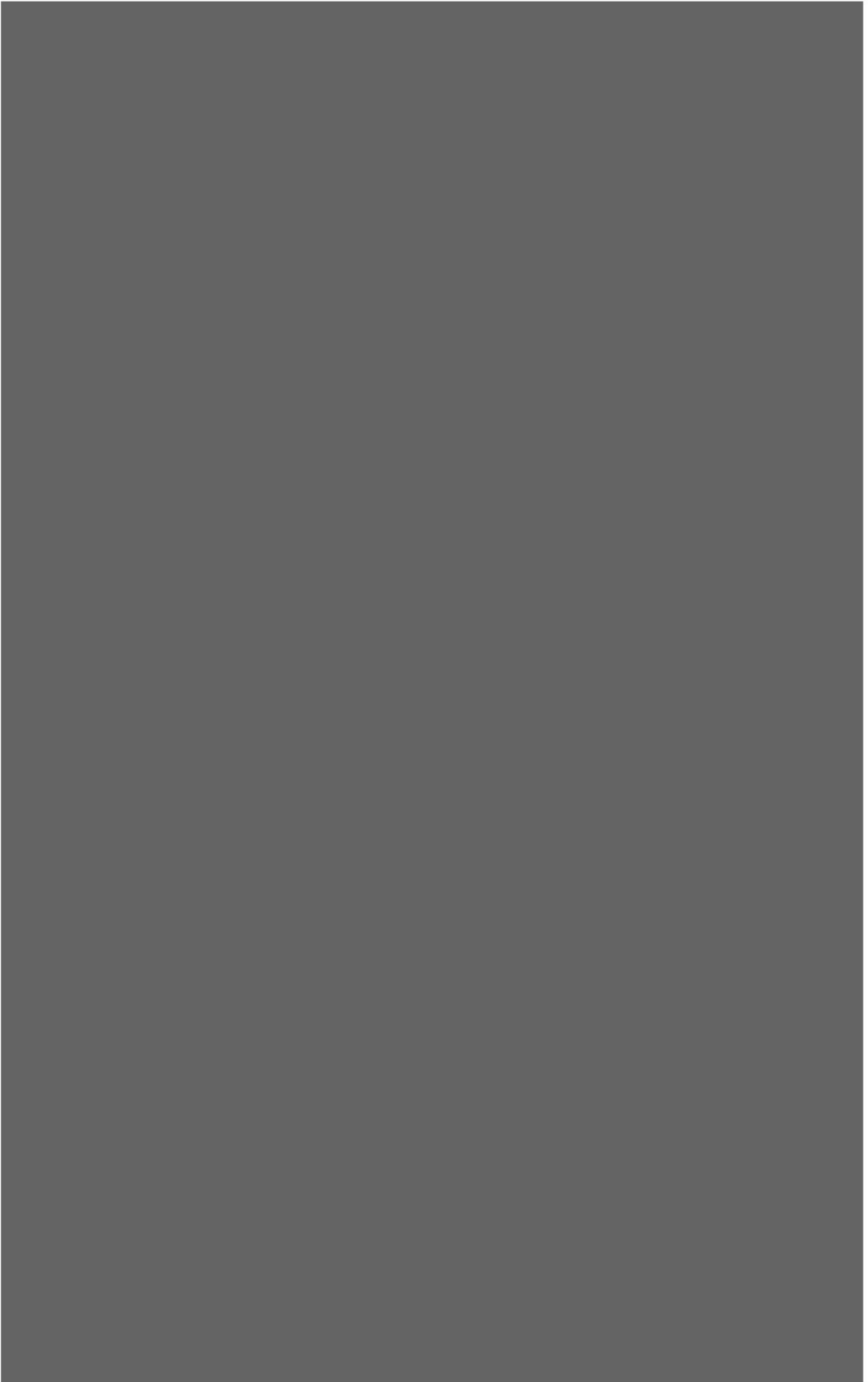
3 Uitgebreide toelichting

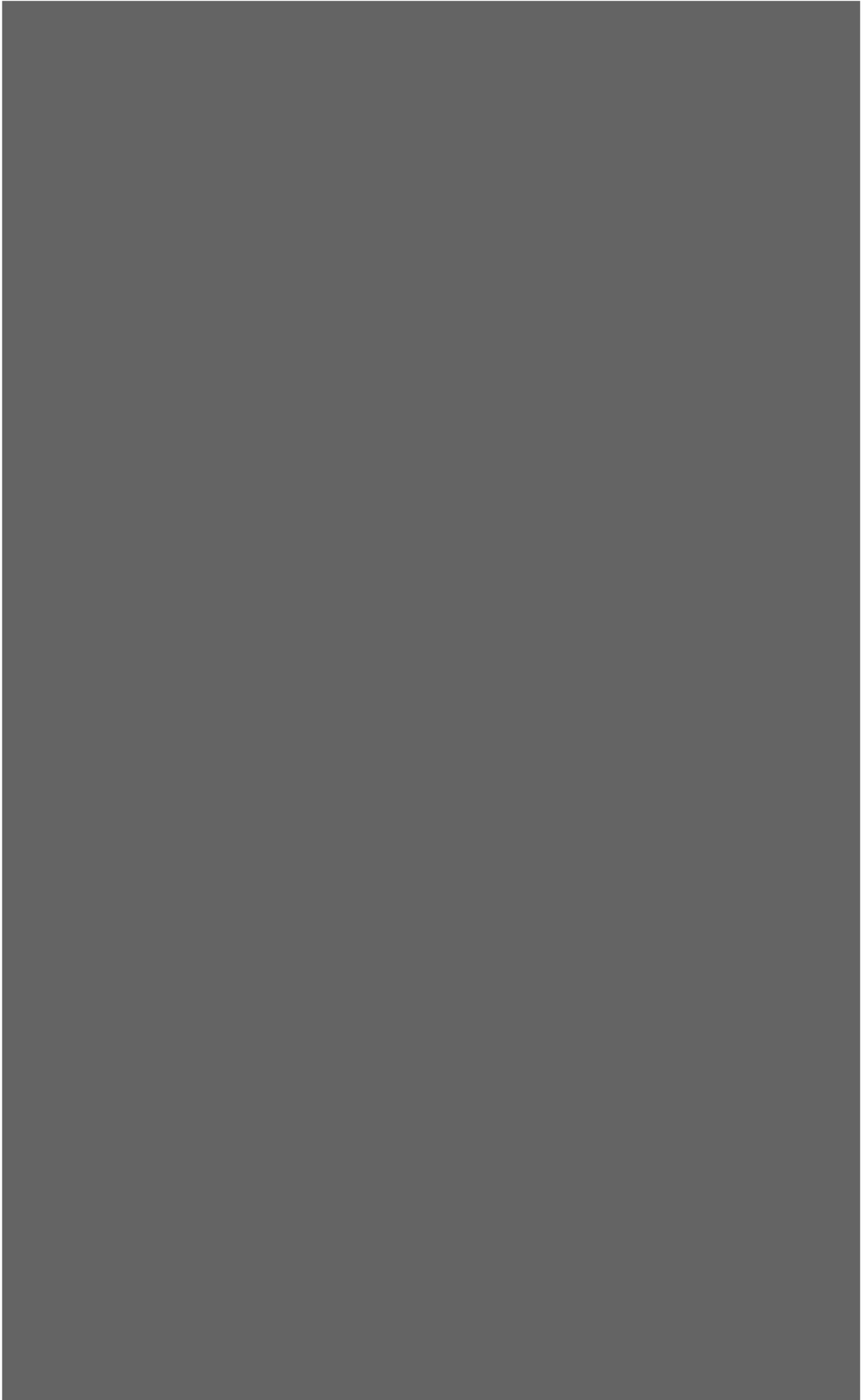
3.1 *Toets ontwerpplan aan Omgevingsverordening 2018*

3.1.1 "Beperkte uitbreiding van oppervlak"





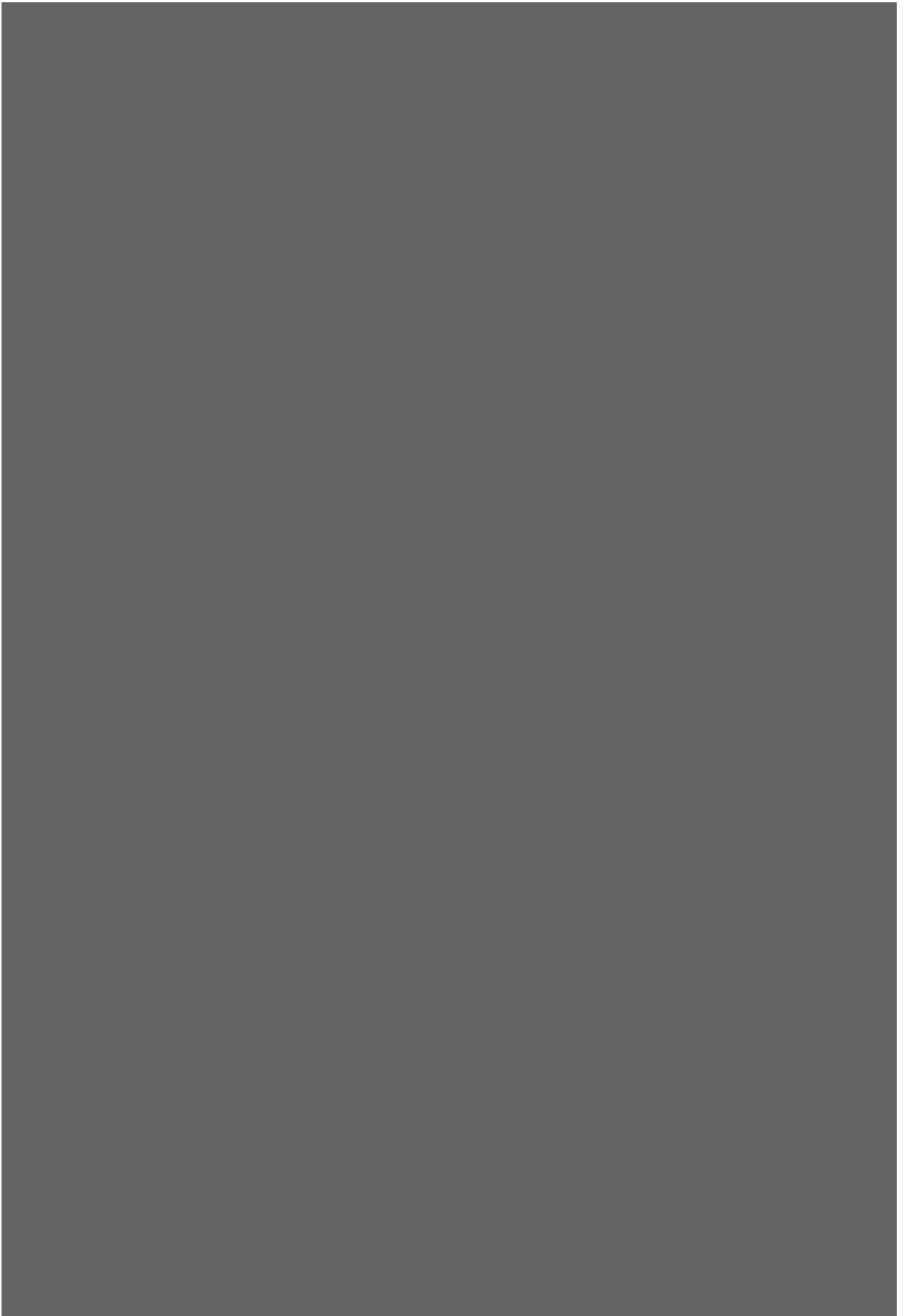






3.2 *"Beperkte uitbreiding van eenheden"*







4 Tot slot

