

[REDACTED] - Roompot Marina/Sophiahaven (uw ref: [REDACTED] 2008.3743)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Datum:** 3-11-2008 14:52  
**Onderwerp:** Roompot Marina/Sophiahaven (uw ref: [REDACTED] 2008.3743)

---

Geachte [REDACTED]

Dank voor uw e-mail bericht van vrijdag 31 oktober 2008. Graag zie ik van u spoedig de definitieve versie van de overeenkomst tegemoet zodat voor ondertekening daarvan kan worden zorggedragen.

Over de inhoud van de overeenkomst zijn partijen het eens. De ondertekening is nog slechts een formaliteit. In verband daarmee verzoek ik u te bewerkstelligen dat de vrijstellingsprocedure zo spoedig mogelijk wordt opgestart en vervolgens wordt afgewikkeld.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:** [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]  
**Verzonden:** vrijdag 31 oktober 2008 10:18  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: Roompot Marina/Sophiahaven (uw ref: [REDACTED] 2008.3743)

Beste [REDACTED]

Bedankt voor de informatie. Ik zal het contract hierop aanpassen. Zoals in mijn brief van 29 april is aangegeven, diende eerst de ruimtelijke onderbouwing en het vereveningsplan te worden ingediend, waarna er vervolgens een contract zou worden afgesloten. Als dit rond is, kan er toepassing gegeven worden aan de vrijstellingsprocedure van artikel 19 lid 1 WRO.

Nadat deze vrijstellingsprocedure is doorlopen kan er pas een bouwvergunning worden verleend. Als het contract ondertekend is, zal ik de procedure voor de artikel 19 lid 1 vrijstelling opstarten.

Met vriendelijke groet

[REDACTED] 29-10-2008 14:01 >>>

Met betrekking tot de herinrichting van de Sophiahaven bericht ik u als volgt:

1. De rioolafvoer van het drijvende sanitairgebouw is aangesloten op het eigen riool van Roompot. Daarop zijn ook de andere toiletgebouwen van de recreatieconcentratie aangesloten.
2. In de Sophiahaven worden geen baggerwerkzaamheden uitgevoerd. Evenmin wordt grond aangebracht of verplaatst. Een melding in het kader van het Bbk is dan ook volgens Rijkswaterstaat Zeeland blijkens het e-mail bericht van 23 oktober 2008 niet noodzakelijk.

3. De Sophiahaven zal ook na herinrichting niet beschikken over een afsputplaats en een winterbergingerrein. Lozing van afvalwater of afstromend verontreinigd hemelwater naar het oppervlaktewater zal niet plaatsvinden. Zodoende is geen vergunning nodig krachtens de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater. Melding in het kader van het activiteitenbesluit is dan niet noodzakelijk.
4. De vereveningsbijdrage ad € 24.300,-- bestaat uit twee componenten. Door Roompot zullen beplantingswerkzaamheden worden verricht ten bedrage van [REDACTED] overeenkomstig de offerte d.d. 10 september 2008 van Braber Groenvoorziening. Daarnaast wordt een perceel grond ter beschikking gesteld van [REDACTED] met een waarde van [REDACTED] per m2. Het totaal brengt de vereveningsbijdrage op € 24.300,--. Daarbij merk ik op dat de terbeschikkingstelling van grond geschiedt tegen een prijs die ongeveer gelijk is aan de agrarische waarde.
5. De concept-exploitatieovereenkomst heb ik bestudeerd. Artikel 3 kan worden aangevuld met "tweeëntwintig bomen". De tekst kan verder worden aangevuld met te specificeren als volgt:
- |   |                                     |            |               |
|---|-------------------------------------|------------|---------------|
| - | Kosten terbeschikkingstelling grond | [REDACTED] | [REDACTED]    |
| - | Bepantingskosten                    | [REDACTED] | [REDACTED]    |
|   |                                     |            | ---           |
|   |                                     |            | € [REDACTED]  |
|   |                                     |            | == [REDACTED] |
6. Bij wijziging van de bedrijfsactiviteiten zoals bij herinrichting of uitbreiding van de jachthaven dient te worden onderzocht of aanvraag van een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. In de stedenbouwkundige onderbouwing heeft RDH tot uitdrukking gebracht dat – samengevat – geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Een vergunning krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 behoeft dus niet te worden aangevraagd.
7. Krachtens de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken is het verboden om zonder toestemming van de Minister van Verkeer en Waterstaat iets anders te doen met een waterstaatswerk dan waarvoor het bedoeld is. In dit geval is geen sprake van een waterstaatswerk. Krachtens het reeds vigerende bestemmingsplan "Recreatieconcentratie Roompot" heeft het gebied waar bouwkundige werkzaamheden plaatsvinden de bestemming waterrecreatie. De jachthaven is in eigendom en in beheer bij cliënte. Van een waterstaatswerk, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken, is dan ook geen sprake. Daarin zijn waterstaatswerken immers gedefinieerd als: "bij het Rijk in beheer zijnde wateren, waterkeringen en wegen alsmede, voorzover in beheer bij het Rijk, de daarin gelegen kunstwerken en hetgeen verder naar hun aard daartoe behoort."

Alles overziende kan thans naar de mening van cliënte de bouwvergunning worden afgegeven en de exploitatieovereenkomst definitief worden gemaakt en ondertekend. Cliënte berichtte mij op korte termijn een aanvang te willen nemen met de uitvoering van de werkzaamheden. In verband daarmee zou ik het zeer op prijs stellen spoedig van u te mogen vernemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Boogaardadvocaten**  
Buitenruststraat 14, 4337 EH Middelburg

Postbus 616, 4330 AP Middelburg

F +31(0)118 630045

E [REDACTED]  
www.boogaardadvocaten.nl

**Algemene voorwaarden-General conditions/Disclaimer:**

De praktijk van Boogaardadvocaten wordt uitgeoefend in de vorm van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Advocatenkantoor Boogaard B.V. (KvK nr. 22030066). Op onze dienstverlening zijn van toepassing onze algemene voorwaarden, waarin is opgenomen een beperking van aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zeeland te Middelburg onder nummer 971944 en zijn op alle opdrachten van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn tevens gepubliceerd op [www.boogaardadvocaten.nl](http://www.boogaardadvocaten.nl)

Indien een ander dan geadresseerde dit e-mail bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is deze persoon niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging daarvan. Deze persoon wordt alsdan verzocht Boogaard advocaten [REDACTED] onmiddellijk te berichten en het e-mail bericht te vernietigen. Boogaardadvocaten staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This e-mail message is intended exclusively for the addressee(s). If the e-mail was sent to you by mistake, would you please contact us immediately by e-mail at [REDACTED] in that case we also request that you destroy the e-mail and that you neither use the contents nor disclose them in any matter to third parties, because the message may contain confidential information which is protected by professional secrecy. Any addressee should be aware that general conditions apply to the services provided by Boogaardadvocaten ([www.boogaardadvocaten.nl](http://www.boogaardadvocaten.nl)) and that Internet e-mail is subject to risks. Boogaardadvocaten therefore denies any responsibility for damages resulting from the use of Internet e-mail.