

Gemeente Noord Beveland

██████████  
postbus 3  
4490 AA Wissenkerke

Middelburg, 16 april 2018

Betreft: Roompot Water Village Kamperland

**Referentie:**

Geachte heer ██████████

28 december 2017 hebben wij u beoordeling van de vergunningsplicht voor het realiseren van een recreatieterrein Anna Frisoweg te Kamperland ontvangen. Het plan – Roompot Water Village - bestaat uit 66 recreatiewoningen en 19 lodges, een waterpartij, een parkeerterrein en wegen. Uit uw beoordeling volgt dat het plan vergunningsplichtig is in navolging van het bestemmingsplan. Dit gelet op archeologie en de ligging nabij de waterkering. De afgelopen periode hebben wij gezamenlijk met uw gemeente en waterschap Scheldestromen gekeken naar de verkeersontsluiting van het plan. Nu ook deze plannen gereed zijn bevonden, vragen wij de benodigde vergunning voor het plan aan.

### **Recreatiewoning en loges**

Gebaseerd op uw schrijven van 4 januari 2018, volgt dat de recreatiewoningen en loges omgevingsvergunning vrij zijn, wat ertoe resulteert dat wij geen omgevingsvergunning hier voor hoeven aan te vragen. 13 februari 2018 zijn de plannen met de veiligheidsregio besproken. Naar aanleiding van dit overleg is het ontwerp verder uitgewerkt. De uitgewerkte ontwerpen zijn bij de aanvraag gevoegd.

### **Aanleg waterpartijen en wegen**

Naar aanleiding van de criteria die geformuleerd staan in artikel 12 van het bestemmingsplan (waarde archeologie 4) vragen wij een vergunning aan voor de aanleg van waterpartijen en wegen voor het recreatieterrein aan de Anna Frisoweg te Kamperland. Conform het gemeentelijk beleid dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer binnen het plangebied bodemingrepen plaatsvinden groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper reiken dan 40 cm – mv. De exacte verstoringsdiepte en -omvang volgt uit de civiele uitwerking, maar de bodemingrepen beslaan ten alle tijde een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 40 cm – mv. Derhalve vragen wij nu vergunning aan voor het gehele project. Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureau- en booronderzoek wordt geadviseerd om het onderzochte plangebied zonder aanvullend archeologisch onderzoek vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Bijgevoegd genoemde archeologisch onderzoek, alsook het bodemonderzoek.



### **Bouwen nabij waterkering**

Gebaseerd op u schrijven van 4 januari 2018, mogen er op grond van artikel 15 lid 15.1.2 sub a van het bestemmingsplan alleen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd worden in de nabijheid van de waterkering. Op grond van artikel 15 lid 15.3.1 van het bestemmingsplan kan op basis van een omgevingsvergunning hiervan worden afgeweken, uitgangspunt hierin is dat de waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt geschaad. Advies dient hiertoe worden ingewonnen - bij waterschap Scheldestromen - omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterkundige belangen niet worden geschaad. Over deze ontwikkeling is overleg gevoerd met het waterschap. Hierbij is aangegeven dat voor ontwikkelingen binnen de beschermingszone A (tussen de rode en de blauwe lijn) het "nee, tenzij" regiem geldt. Voor deze locatie is aangegeven dat er geen permanente, in de bodem gefundeerde bebouwing gerealiseerd mogen worden. Voor los op het maaiveld staande bebouwing dan wel bebouwing gefundeerd op poeren, kan een (tijdelijke) watervergunning verleend worden. Gelet op deze eis zijn – in overleg met het waterschap - in de betreffende zone lodges toegepast. Deze kennen een lichte constructie waardoor deze gefundeerd worden op poeren – conform de vereiste van het waterschap. De ligging binnen deze zone maakt dat wij, naast een gemeentelijke omgevingsvergunning voor het bouwen in op of bij de waterkering, ook een waterwetvergunning aanvragen. Voorliggende aanvraag geldt voor beide procedures. Zoals beschreven hebben wij overleg gevoerd met gemeente en waterschap over de ontsluiting van het park, deze ontsluitingsstructuur maakt eveneens onderdeel uit van de aanvraag.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken bij eventuele vragen contact op te nemen met ondergetekende ( [REDACTED] ).

Hoogachtend,  
namens Roompot Projects

[REDACTED]