

## MEMO

Aan : De gemeenteraad  
Van : [REDACTED]  
Datum : 18-4-2018  
Onderwerp : realisatie chaletpark door De Roompot

---

### Inleiding

Roompot Vakanties heeft de publiciteit opgezocht met een project dat zij willen gaan realiseren in Kamperland. Het betreft de realisatie van chalets aan het water op de locatie van mini camping "De Ontdekking". De waterpartijen zullen hiervoor worden aangelegd en de chalets worden er omheen geplaatst.

### Bestemmingsplan

In 2015 is het bestemmingsplan Recreatieconcentratie De Roompot 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie van mini camping "De Ontdekking" aan de Anna Frisoweg 4 in Kamperland is meegenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming die op deze gronden is opgenomen, betreft Recreatie, kampeerterrein. Volgens de regels van dit bestemmingsplan mogen er binnen deze bestemming recreatieve verblijfseenheden worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 5,5 meter. Er mogen in totaal 1475 verblijfseenheden worden gerealiseerd, dit binnen de bestemming kampeerterrein. De kampeerterreinen aan de Mariapolderseweg vallen hier ook onder. Op dit moment zijn er 1213 recreatieve verblijfseenheden. Het aantal recreatieve verblijfseenheden blijft dus, inclusief de 86 beoogde chalets, onder dit genoemde aantal.

Binnen dit bestemmingsplan Recreatieconcentratie De Roompot 2015 is ook nog een aanduiding "verblijfsrecreatie" opgenomen, dit voor het gebied waar de recreatiewoningen aan de Sophiahaven zijn gerealiseerd. Binnen deze bestemming mogen er 227 recreatiewoningen worden gebouwd, welke ook reeds zijn gerealiseerd. Binnen dit gebied is het dus niet meer mogelijk om extra recreatiewoningen te bouwen. De plannen die er nu zijn van de Roompot Vakanties zien ook niet op de bouw van recreatiewoningen en ook niet aan de Sophiahaven.

### Chalets

Roompot Vakanties heeft nu plannen opgevat om op de locatie van mini camping "De Ontdekking" recreatieve verblijfseenheden (chalets) te realiseren. Het betreft 86 chalets. Deze chalets voldoen aan de maatvoering zoals aangegeven in het bestemmingsplan.

In artikel 3 lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is opgenomen dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf mits deze niet hoger zijn dan 5 meter en niet groter dan 70 m<sup>2</sup> en mits deze passend zijn

binnen het bestemmingsplan. Omdat de chalets passend zijn binnen het bestemmingsplan en niet groter worden dan de hierboven vermelde maten, zijn de chalets vergunningsvrij.

Uiteraard dienen de chalets wel te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. De brandveiligheid zal worden getoetst door de Veiligheidsregio Zeeland.

### **Waterpartij**

Voor het aanleggen van de waterpartij is er wel een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning is nog niet aangevraagd. Er vindt op dit moment nog overleg plaats met het Waterschap Scheldestromen en er dient nog een archeologisch onderzoek te worden opgesteld. Wanneer de aanvraag binnen komt, dan zal deze op de gebruikelijke wijze in behandeling worden genomen.

### **Vervolg**

Wanneer dit wenselijk is, kan er ook een toelichting worden gegeven door Roompot Vakanties omtrent de plannen. Dit kan op locatie zijn maar ook tijdens een bijeenkomst of vergadering in het gemeentehuis.