

Provinciale Staten van Zeeland
t.a.v de voorzitter
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Onderwerp
Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan
Roompot Beachresort Kamperland

Zaaknummer
488699

Behandeld door

Verzonden

Middelburg, 20 augustus 2024

Geachte voorzitter,

Op 4 juli 2024 heeft de gemeenteraad van Noord-Beveland het bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland gewijzigd vastgesteld en de stukken voor reactie aan ons gestuurd. Dit plan is op onderdelen gewijzigd ten opzichte van het plan vanaf 28 maart tot en met 8 mei 2023 ter inzage heeft gelegen. Naar aanleiding van dit plan hebben verschillende Statenfracties artikel 44 vragen gesteld, welke wij met uw Staten in de commissie van 1 december 2023 hebben besproken. Het raadsbesluit, het definitief vastgestelde bestemmingsplan en de Nota van wijzigingen, zijn beschikbaar via de site van de gemeente Noord-Beveland via de volgende link: <https://www.noord-beveland.nl/bestemmingsplan-roompot-beachresort-kamperland>.

Wij hebben besloten geen beroep te gaan instellen tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Samengevat zijn wij van mening dat de gemeente met het gewijzigde plan voldoende invulling heeft gegeven aan onze zorgpunten. Met deze brief informeren wij u over het proces van de afgelopen maanden, hoe het aangepaste en vastgestelde plan zich verhoudt tot de Omgevingsverordening en op basis van welke argumenten wij tot ons besluit gekomen zijn.

Proceshistorie en zorgpunten

In het voortraject hebben wij op het ontwerpbestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland van maart 2023 geen zienswijze ingediend.

Er heeft zowel ambtelijk als bestuurlijk diverse keren overleg plaatsgevonden met de gemeente zodat het ontwerpplan alsnog in overeenstemming met de verordening zou worden gebracht. Daarnaast was er maatschappelijke zorg over de impact van deze herontwikkeling op de belangen van agrariërs, de omgeving en omwonenden. Concreet ging het over de uitbreiding in oppervlakte, het te realiseren aantal eenheden, de zoetwaterberging- en beheer en de effecten hiervan op het kreek- en duinlandschap, de groenvoorzieningen (natuur en landschap) en infrastructuur. Deze zorgen hebben wij bestuurlijk in het proces gedeeld met het college van de gemeente Noord-Beveland en met hen besproken om zorgvuldig met deze belangen om te gaan.

Op 30 november 2023 is in een bestuurlijk overleg afgesproken om gezamenlijk een extern juridisch advies te vragen aan de landsadvocaat over de interpretatie van de Omgevingsverordening op bovenstaande onderdelen. Ondertussen had Roompot het ontwerpplan aangepast. Omdat de opdracht voor het externe juridische advies uitging van het oude plan, hebben wij samen met de gemeente geconcludeerd dat juridisch advies over het aangepaste ontwerpbestemmingsplan niet meer nodig was. Aan de opdracht voor het externe juridische advies is verder geen vervolg gegeven. Het vastgestelde bestemmingsplan zal op korte termijn ter inzage gelegd worden, waarmee de beroepstermijn zal starten.

Herontwikkeling Beachresort Kamperland

Uit het bestemmingsplan en de toelichting in het raadsvoorstel blijkt dat het plan uitgaat van behoud en versterking van een brede differentiatie aan accommodaties, met zowel blijvend ruimte voor jaarplaatshouders als voor kamperen. Hierdoor richt het concept zich op een breed publiek. Er is extra aandacht voor de jaarplaatshouders met afspraken over bijvoorbeeld kosten van verplaatsing en aansluitingen en oudere caravans die niet meer verplaatsbaar zijn. Er komen nieuwe centrumvoorzieningen, ook voor inwoners. Er komt een nieuwe landschappelijke structuur met een (circulair) watersysteem. Er is aandacht voor verduurzamingsmaatregelen, energieopwekking en natuurinclusief bouwen. De infrastructuur en verkeersveiligheid op en rond het park worden verbeterd, met onder andere een nieuw fietspad langs de Sophiaweg en nieuwe parkeervoorzieningen. Het gehele park wordt openbaar toegankelijk, met gebruik van bestaande en nieuw aan te leggen routes. De benodigde uitbreiding in oppervlakte wordt ingezet om bovenstaande kwaliteitsverbeteringen te realiseren. Er is geen sprake van uitbreiding in eenheden of aantal bedden.

Omgevingsverordening: verblijfsrecreatie buiten de kustzone

De voorwaarden voor uitbreiding van een recreatieterrein buiten de kustzone zijn opgenomen in het ontwikkelkader in de Omgevingsverordening. In dit geval is de Omgevingsverordening 2018 nog van toepassing omdat het ontwerpplan voor de inwerkingsdatum van de Omgevingswet is gepubliceerd. Het ontwikkelkader voor recreatieterreinen buiten de kustzone is opgenomen in artikel 2.11, met verwijzing naar bijlage D, van de Omgevingsverordening 2018.

Op basis van de (ruimtelijke) onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat het vastgestelde bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening. Gelet op de landschapsvisie die aan de basis ligt van het plan en de aanpassingen die in het gewijzigde bestemmingsplan zijn opgenomen, is in voldoende mate aangetoond dat de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap. Het te realiseren aantal eenheden is, in tegenstelling tot eerdere planontwerpen, concreet vastgelegd in het bestemmingplan.

De uitbreiding in oppervlakte betreft afgerond 23% (22,94%). Met name de benodigde oppervlakte voor het zogenaamde 'helofytenfilter' neemt een belangrijk deel van de gewenste uitbreiding in beslag (3 hectare). Voor de uitleg over het helofytenfilter verwijzen wij naar de Nota van wijzigingen en de toelichting in het bestemmingsplan (zie onder andere blz. 56). Hoewel het filter een maatschappelijk belang dient rondom zoetwaterberging en -beheer, zijn wij van mening dat het helofytenfilter tot het recreatieterrein behoort. Het filter staat ten dienste van het recreatieterrein en is ook onderdeel van de groenstrook behorend bij het recreatieterrein. De groenstroken behoren integraal tot het recreatieterrein. Het nieuw aan te leggen fietspad langs de Sophiaweg dat wordt bestemd tot 'Verkeer' (1,1 hectare) en het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen perceel dat wordt bestemd tot 'Agrarisch' (8 hectare), behoren niet tot het recreatieterrein. Deze zijn dus ook niet meegerekend in de uitbreiding in oppervlakte.

Naar aanleiding van de zorgen over de zoetwaterberging- en beheer en de effecten hiervan op het kreek- en duinlandschap is ook op deze onderdelen het plan gewijzigd. Deze wijzigingen zijn opnieuw voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Bij het vastgestelde bestemmingsplan is een nieuwe versie van de watertoets (d.d. 26 april 2024) als bijlage toegevoegd.

Samengevat constateren wij dat het recreatieterrein in oppervlakte uitbreidt, waarbij:

- het aantal eenheden op het recreatieterrein afneemt;
- het aantal bedden gelijk blijft;
- de huidige jaarplaatshouders een nieuwe plek op het terrein krijgen aangeboden;
- de voorzieningen van het park mede openbaar worden voor gebruik door inwoners;
- het Beachresort toekomstbestendig wordt en bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsverbetering van recreatiebedrijven, zoals beoogt met de Kustvisie;
- er sprake is van kwaliteitsverbetering van de landschappelijke inpassing – en waarden.

Op basis van deze argumenten zijn wij van mening dat een uitbreiding met 23% een redelijke uitleg is van de term 'beperkte uitbreiding in oppervlakte' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Wij zien daarom geen aanleiding tot het instellen van beroep tegen het door de gemeente Noord-Beveland vastgestelde gewijzigde bestemmingsplan.

Ten slotte is van belang dat wij momenteel werken aan een nieuw afwegings- en ontwikkelkader voor logiesaccommodaties. Dit zal naar verwachting nieuwe uitgangspunten opleveren over onder andere aantal eenheden, bedden en het verschil in (maatwerk)regeling tussen de kustzone en het achterland.

Een afschrift van deze brief is verstuurd naar burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

drs. J.M.M. Polman
Commissaris van de Koning

drs. M.C.J. Franken
Secretaris-algemeen directeur

Noem in uw contact met ons steeds het zaaknummer. Dit staat bovenaan deze brief.