



## **Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland"**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 4 juli 2024

## **Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Roompot Beachresort Kamperland”**

---

1. De plantoelichting wordt op de volgende punten aangepast of aangevuld:
  - a. Een zone van 8 hectare aan de zuidzijde behoudt een agrarische bestemming. Het inrichtingsplan is hierop aangepast. Deze wijziging wordt verwerkt in alle relevante paragrafen van de toelichting.
  - b. In paragraaf 2.2 wordt een uitgebreidere toelichting op het plan gegeven:
    - er wordt meer informatie uit het inrichtingsplan (bijlage 2) overgenomen;
    - het indicatieve programma voor de bestemming R-2 wordt opgenomen.
  - c. In paragraaf 3.2.4 wordt de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking aangevuld. Met een kwalitatieve onderbouwing wordt nader gemotiveerd dat er dringend behoefte is aan een kwaliteitsslag om Roompot Beachresort toekomstbestendig te maken.
  - d. In paragraaf 3.5 wordt concreter uitgewerkt hoe het plan invulling geeft aan het gemeentelijk beleid.
  - e. Paragraaf 4.4 wordt aangevuld met de informatie uit de watertoets in bijlage 8. Ook worden de mogelijke effecten op het nabijgelegen verdrogingsgevoelige Natuurnetwerk aangevuld, en wordt een analyse over de beschermingszones van watergangen en dijklichamen toegevoegd.
  - f. In paragraaf 4.5 worden de uitkomsten toegevoegd van de nadere onderzoeken naar Haas, Konijn, Ransuil en Vleermuis.
  - g. Paragraaf 4.6 wordt aangevuld:
    - er wordt een analyse op hoofdlijnen opgenomen van de verkeersgeneratie: hoeveel verkeer is er nu en gaat er komen, hoe rijdt dit verkeer en wat zijn seizoensinvloeden. Het Mobiliteitsplan wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In het Mobiliteitsplan is een analyse gemaakt van de verkeersgeneratie. Er zijn vier scenario's beschouwd: huidige situatie, huidige planologische situatie, nieuwe indicatieve programma en nieuwe planologische situatie. Hierbij is uitgegaan van een worst-case-scenario bij 100 % bezetting;
    - er wordt inzicht gegeven hoe parkeren in het park wordt opgelost: hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig en waar worden deze gerealiseerd.
  - h. Paragraaf 4.11 wordt aangepast, omdat de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gewijzigd in een m.e.r.-beoordeling.
  - i. In bijlage 11 wordt een actueel stikstofonderzoek opgenomen.

2. De regels worden op de volgende punten aangepast of aangevuld:

a. De verwijzingen naar de Wabo en de Wro worden aangepast.

Motivering: Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, en zijn de Wabo en Wro vervallen. Het bestemmingsplan zelf valt onder het overgangsrecht ingevolge de Invoeringswet Omgevingswet.

b. In artikel 1 wordt de definitie van 'recreatiewoning' als volgt aangepast:

*een permanent ter plaatse aanwezig gebouw met een ~~vloer~~oppervlakte groter dan 70 m<sup>2</sup> **en/of** een hoogte van meer dan 5,5 meter, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om door wisselende gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende het jaar verblijfsrecreatief te worden gebruikt.*

Motivering: Deze correctie is bedoeld om te zorgen dat de begrippen 'recreatiewoning' en 'recreatief nachtverblijf' naadloos op elkaar aansluiten. Een 'recreatief nachtverblijf' is kleiner dan 70 m<sup>2</sup> en lager dan 5,5 meter. Alles wat groter is dan 70 m<sup>2</sup> **en/of** hoger is dan 5,5 meter, wordt aangemerkt als 'recreatiewoning'.

c. In artikel 1 wordt een definitie opgenomen van 'bed':

*een bed met een lengte van tenminste 1,80 meter voor 1 persoon.*

Motivering: Het aantal bedden in de bestemming R-2 wordt gemaximeerd op 6.040. Baby- en kinderbedjes tellen hierbij niet mee. Daarom wordt de definitie van een bed vastgelegd in artikel 1.

d. Er wordt een artikel voor de bestemming 'Agrarisch' toegevoegd. Dit wordt artikel 3. De overige artikelen worden hernummerd. In deze Nota van Wijzigingen wordt de oude nummering (uit het ontwerpbestemmingsplan) tussen haakjes vermeld.

Motivering: Een zone van 8 ha aan de zuidzijde wordt bestemd tot Agrarisch; zie de toelichting in het raadsvoorstel.

e. Artikel 4.1 (was 3.1):

- sub a wordt gewijzigd in **openbare** groenvoorzieningen,
- sub d wordt gewijzigd in **openbare** voet- en fietspaden.

Motivering: De groenvoorzieningen en paden zijn voor openbaar gebruik bedoeld.

f. Artikel 5.1 (was 4.1):

- sub a wordt gewijzigd in **openbare** groenvoorzieningen,
- sub c wordt gewijzigd in **openbare** voet- en fietspaden.

Motivering: De groenvoorzieningen en paden zijn voor openbaar gebruik bedoeld.

- g. Artikel 4 (was 3): er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van waterberging, gelijkloidend aan artikel 8.4.3 (was 7.4.3).

Motivering: Binnen de groenbestemmingen zijn ook wegen en paden voorzien, waardoor er sprake kan zijn van verhard oppervlak. Daarvoor geldt ook de compensatie-eis voor waterberging, dus de voorwaardelijke verplichting moet ook in de groenbestemmingen opgenomen worden.

- h. Artikel 5 (was 4): idem als punt g.

Motivering: idem

- i. Artikel 7.2.1 sub b (was 6.2.1 sub b) wordt als volgt aangepast:  
*het bepaalde in sub a geldt niet voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – drijvende recreatieve verblijfseenheden' en de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – strandslaaphuis';*

Motivering: De algemene regel is dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. Een uitzondering geldt voor de drijvende recreatieverblijven en de strandslaaphuisjes, want hiervoor is geen bouwvlak opgenomen.

- j. Artikel 7.4.6 (was 6.4.6): de norm voor groene afscherming wordt gewijzigd van minimaal 1 meter in minimaal 5 meter.

Motivering: Dit is bedoeld voor een goede landschappelijke inpassing van de beoogde uitbreiding van de botenloods aan de Anna Frisoweg 2.

- k. Artikel 8.4.1 (was 7.4.1) wordt als volgt aangepast:
- a. *het aantal recreatieve verblijfseenheden bedraagt maximaal 1399;*
    1. *waarvan het aantal mobiele kampeereenheden, met inbegrip van safaritenten, yurts en tipitenten, minimaal 85 bedraagt;*
    2. *waarvan het aantal recreatieve nachtverblijven minimaal 450 bedraagt;*
  - b. *het gezamenlijk aantal bedrijfswoningen binnen de bestemmingen Recreatie - 1 en Recreatie - 2 bedraagt maximaal 6.*

Motivering: Het minimum aantal mobiele kampeermiddelen wordt verhoogd van 50 naar 85. Het minimum aantal recreatieve nachtverblijven (chalets, stacaravans) wordt verhoogd van 100 naar 450. Daarnaast wordt het gehele artikel redactioneel aangepast, om misverstanden over het totaal aantal eenheden te voorkomen.

- l. In artikel 8.4.1 (was 7.4.1) wordt een bepaling toegevoegd, waarmee het aantal **bedden** in de bestemming R-2 wordt gemaximeerd op 6.040.

Motivering: Zie de toelichting in het raadsvoorstel.

- m. Artikel 8.4.3 sub a (was 7.4.3 sub a): de norm voor waterberging wordt gewijzigd van 7 m<sup>3</sup> in 7,5 m<sup>3</sup>.

Motivering: Ingevolge het beleid van het waterschap geldt er een retentie-eis van 75 mm.

- n. Artikel 11 (was 10): de vrijstellingsoppervlakte en vrijstellingsdiepte worden gewijzigd in 250 m<sup>2</sup> respectievelijk 150 cm.

Motivering: Deze wijzigingen volgen uit het archeologisch onderzoek en het advies van OAS.

- o. Artikel 11 en 12 (oude nummering) worden geschrapt. De overige artikelen worden hernummerd.

Motivering: Deze wijzigingen volgen uit het archeologisch onderzoek en het advies van de archeoloog.

- p. In artikel 12 (was 13) worden de volgende bepalingen toegevoegd:

*12.1.2 Toelaatbare bebouwing*

*Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.*

*12.2 Bouwen voor andere bestemmingen*

*Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.*

Motivering: De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' was zo opgezet, dat er helemaal niet kon worden gebouwd (ook niet na een natuurtoets). Dit zou betekenen dat de bestaande bouwwerken op het Sophiastrand zouden worden wegbestemd. Dat is niet de bedoeling. Op advies van De Essentie is dit aangepast. Eventuele uitbreiding van het aantal eenheden is niet mogelijk.

- q. De Staat van Horeca-activiteiten wordt als bijlage 1 bij de regels opgenomen.

Motivering: Artikel 8.1 bevat een verwijzing naar de Staat van Horeca-activiteiten, maar abusievelijk was deze staat niet opgenomen.

- r. In bijlage 2 wordt het gewijzigde inrichtingsplan opgenomen.

Motivering: Een zone van 8 hectare aan de zuidzijde behoudt de agrarische functie. Het inrichtingsplan is hierop aangepast.

3. De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

- a. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een zone van 8 hectare bestemd tot Agrarisch. In verband daarmee worden de bestemmingen Recreatie-2, Groen-1 en Groen-2 aangepast.

Motivering: Zie de toelichting in het raadsvoorstel.

- b. Ter plaatse van het aan te leggen helofytenfilter (oppervlak 3 hectare) wordt de nadere aanduiding 'ecologische waarde' opgenomen.

Motivering: Met deze aanduiding wordt het helofytenfilter expliciet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het helofytenfilter heeft ecologische waarde.

- c. Het nieuwe fietspad langs de Sophiaweg wordt bestemd tot Verkeer.

Motivering: Dit betreft een openbaar fietspad en maakt dus geen deel uit van het park. De bestemming Verkeer doet meer recht aan het beoogde gebruik. Het fietspad inclusief de nieuwe bermstrook wordt in eigendom en beheer overgedragen aan het Waterschap.

- d. Aan de zuidwestzijde van het plan – aan de Sophiaweg – wordt een locatie aangeduid ten behoeve van de plaatsing van propaantanks.

Motivering: In het kader van de herstructurering worden de propaantanks verplaatst naar een locatie aan de zuidwesthoek van het park, aan de Sophiaweg. De locatie wordt ingepast met groen.

- e. De archeologische dubbelbestemmingen worden aangepast aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken.

Motivering: Uit de archeologische onderzoeken blijkt dat in het noordelijk deel van het plangebied geen archeologische waarden voorkomen, dus hier kan de dubbelbestemming worden geschrapt. In het zuidelijk deel kan de begrenzing van de dubbelbestemmingen worden aangepast op grond van het uitgevoerde booronderzoek.

- f. De bestemming van een perceel bij de botenloods wordt gewijzigd van R-1 in R-2. Dit betreft het geel omlijnde perceel hieronder.



Motivering: Het betreffende perceel behoort feitelijk bij Water Village.