

aan: Gemeente Noord-Beveland
Postbus 3
4490 AA Wissenkerke

betreft: Tweede toetsing BP Roompot Beachresort
Kamperland

steller: Ir. R.A.J.M. Broekman
tel: +31 (0)73 744 0182
email: info@ditsdeessentie.nl

kenmerk: NBRK/2024/RB2tbp/02

datum: 29 mei 2024

Nadat de gemeente Noord-Beveland in 2023 het ontwerpbestemmingsplan heeft gepubliceerd en (twee keer) ter visie heeft gelegd, zijn in totaal 147 zienswijzen ingediend. De gemeente neemt deze zienswijzen serieus en zet zorgvuldigheid voorop. Daarom heeft de gemeente aan De essentie gevraagd om een onafhankelijke toetsing uit te voeren op het ontwerpbestemmingsplan. Deze toetsing is in september 2023 opgeleverd aan de gemeente, waarbij het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels verbeelding) en bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk zijn beoordeeld. Tevens is een beoordeling uitgevoerd op het indertijd opgestelde Mobiliteitsplan (dit document was niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd), de anterieure overeenkomst en de overeenkomst tussen Roompot en het waterschap t.b.v. de realisatie van enkele aspecten. Uit de toetsing bleek dat op een groot deel van de stukken een afdoende en goed gemotiveerde onderbouwing is gegeven (dit is in het toetsingsrapport aangegeven met 'goed'). Het ontwerpbestemmingsplan bevat op enkele punten omissies, deze zijn specifiek benoemd. Daarnaast zijn enkele grote verbeterpunten en kleine verbeterpunten geconstateerd: onderdelen die ons inziens inhoudelijk een afdoende motivering bevatten maar waar ten behoeve van duidelijkheid, navolbaarheid en leesbaarheid een verbetering gemaakt kan worden.

Nadien zijn diverse gesprekken gevoerd tussen betrokken partijen en studies gedaan naar mogelijke alternatieve invullingen, om op verschillende aspecten te komen tot een gedragen planinvulling. Dit heeft geleid tot een aangepast bestemmingsplan, dat ter vaststelling is aangeboden aan de gemeente. De aanpassingen in de planinvulling hebben voornamelijk te maken met het verschuiven van de waterberging / helofytenfilter aan de zuidzijde (parallel aan de Nieuweweg / Longroomweg in noordwestelijke richting, waardoor een gebied met een oppervlak van ca. 8 ha agrarisch in gebruik blijft. Als gevolg hiervan zijn zowel de groenbestemming en recreatieve bestemming iets verkleind. Dit heeft echter niet geleid tot een significante vermindering / versoering van de robuuste landschappelijke zone langs deze zuidostrand.

Parallel hieraan zijn diverse onderdelen van het bestemmingsplan geactualiseerd, waarbij onze constatering en aanbevelingen uit de toetsing van het ontwerpbestemmingsplan zijn meegenomen. Wij hebben het aangepaste bestemmingsplan en bijbehorende documenten nogmaals beoordeeld en geanalyseerd of en (zo ja,) hoe de geconstateerde omissies en verbeterpunten zijn meegenomen in het recent aangeleverde bestemmingsplan. In deze notitie gaan wij in op onze bevindingen. In de toetsing van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij onze opmerkingen in een samenvattende tabel weergegeven. Per conclusie / aanbeveling is hierbij een classificatie gegeven:

- **O = omissie.** Op dit punt is de onderbouwing onvoldoende en moet het bestemmingsplan aangepast worden;
- **GV = grote verbetering.** Het is juridisch niet noodzakelijk om dit te verwerken in de documenten, maar als onze aanbeveling wordt doorgevoerd dan is dit een serieuze verbetering van de onderbouwing en de leesbaarheid;
- **KV = kleine verbetering.** Wij zien een verbetering mogelijk, maar dit is niet nodig om het bestemmingsplan juridisch in orde te maken of het document als geheel te verbeteren of duidelijker te maken.
- **G = geen opmerking.** Dit aspect / onderwerp / document is naar onze mening akkoord en goed verantwoord.

Navolgend is deze tabel (wederom) opgenomen, waarbij per punt is aangegeven of de huidige (actuele) herbeoordeling van het aangeleverde vast te stellen bestemmingsplan leidt tot de conclusie of onze opmerkingen al dan niet afdoende zijn verwerkt.



Nr.	Conclusie / aanbeveling (sept '23)	Classificatie	Herbeoordeling (mei '24)	Oordeel
Toelichting ontwerpbestemmingsplan				
1.	Hoofdstuk 1 (inleiding) en hoofdstuk 2 (planbeschrijving): beide hoofdstukken geven voldoende duidelijke informatie en er zijn geen gebreken. Aanbevolen wordt om de planbeschrijving concreter te maken, door duidelijk aan te geven om welk programma het nu gaat. Dit is echter niet verplicht en ook niet noodzakelijk. Deze informatie kan ook buiten het bestemmingsplan worden gegeven.	GV	Er is meer inzicht gegeven in het programma, waarbij zowel de huidige situatie als de beoogde situatie is geschetst. Tevens is aangegeven wat het verwachte programma is en wat het bestemmingsplan (nu en in de toekomst) planologisch maximaal toestaat. Ook is aangegeven hoe het plan tussen ontwerp en vaststelling is gewijzigd. Er wordt nu een goed overzicht van het planvoornemen gegeven.	✓
2.	Paragraaf 3.2 (toetsing Rijksbeleid): de toetsing aan het ruimtelijk relevante beleid is afdoende uitgevoerd. Naast de beleidsstukken waaraan is getoetst, zijn er geen direct relevante beleidsstukken op Rijksniveau waaraan expliciet getoetst moet worden.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
3.	Paragraaf 3.2 (toetsing Rijksbeleid): de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is mager. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in kwantitatief opzicht (grotere aantallen) maar wel in kwalitatief opzicht (deels andere typen recreatieverblijven). De vraag is in hoofdlijnen en kwalitatief in beeld gebracht, maar mag verder aangevuld worden met kwantitatief inzicht (bijv. op basis van bestaande onderzoeken) en met inzicht in bestaand aanbod. Hiermee kan duidelijker omschreven worden of er sprake is van invulling van de kwalitatieve behoefte. Ook mag duidelijker omschreven worden waarom de ontwikkeling deels plaats vindt buiten bestaand stedelijk gebied.	GV	De ladderverantwoording is nader aangevuld door op kwalitatief niveau nader inzicht te geven in de effecten van de ontwikkeling. Dit is tevens naders toegelicht in een separate notitie welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hiermee is, gezien het gegeven dat er geen sprake is van een kwantitatieve vergroting van het totale programma, voldoende invulling gegeven aan de ladder-toets.	✓
4.	Paragraaf 3.3 (toetsing provinciaal beleid): de toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie (en de Kustvisie) is voldoende uitgevoerd; de toetsing zou uitgebreider gedaan kunnen worden, maar dit is niet noodzakelijk en leidt naar verwachting niet tot andere conclusies.	KV	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd in de toetsing aan provinciaal beleid. Reeds hadden wij geconcludeerd dat de toetsing in basis afdoende was, deze conclusie blijft staan. Wel is een uitgebreidere verantwoording op externe werking opgenomen.	✓
5.	Paragraaf 3.3 (toetsing provinciaal beleid): bij de toetsing aan de Omgevingsverordening adviseren wij om meer toelichting te geven op de mogelijke effecten voor beschermde natuur, ook door externe werking. Dit kan gedaan worden met behulp van de uitgevoerde Natuurtoets.	KV	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd in de toetsing aan de provinciale omgevingsverordening. Reeds hadden wij geconcludeerd dat de toetsing in basis afdoende was, deze conclusie blijft staan.	✓
6.	Paragraaf 3.5 (toetsing gemeentelijk beleid): een beleidstoetsing aan de gemeentelijke Toekomstvisie en Omgevingsvisie is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zijn de meest relevante gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders. In de beleidstoetsing wordt aangegeven welke beleidsonderdelen relevant zijn voor het initiatief en dat er geen strijdigheid met dit beleid is. De beleidstoetsing kan verbeterd worden door inzicht te geven in hoe het initiatief invulling geeft aan de geldende beleidskaders.	GV	De toetsing aan de Toekomstvisie en de Omgevingsvisie is aangepast. Er is niet alleen onderzocht of er sprake is van strijdigheid, maar tevens is aangegeven op welke wijze het initiatief bijdraagt aan de invulling van de gemeentelijke ambities. Onze opmerking is hiermee goed verwerkt.	✓



Nr.	Conclusie / aanbeveling (sept '23)	Classificatie	Herbeoordeling (mei '24)	Oordeel
7.	Paragraaf 4.1 (bodem): de analyse en verantwoording voor de bodemmilieukundige kwaliteit is voldoende uitgevoerd.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
8.	Paragraaf 4.2 (archeologie): de analyse en verantwoording voor archeologie is voldoende uitgevoerd. De bescherming van archeologie is in de regels opgenomen. Wel liggen de archeologische dubbelbestemmingen op meer plekken dan dat in het advies is aangegeven. Dit is niet nodig, maar zorgt niet voor minder archeologische bescherming.	KV	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de verbeelding zijn de gebieden met een archeologische dubbelbestemming aangepast, dit is correct verwerkt.	✓
9.	Paragraaf 4.3 (cultuurhistorie): de analyse en verantwoording voor cultuurhistorie is voldoende uitgevoerd.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
10.	Paragraaf 4.4 (water): de omschrijving in paragraaf 4.4 is summier en onvolledig. De watertoets-rapportage in bijlage 8 geeft wel een goed overzicht en inzicht in hoe omgegaan wordt met water. De waterparagraaf (4.4) kan verbeterd worden met de informatie uit bijlage 8, zodat er een goede en complete samenvatting gegeven wordt.	O	De waterparagraaf is aangepast en uitgebreid, waarin de relevante delen uit het waterhuishoudkundig onderzoek (thans bijlage 11) goed zijn gebruikt om een overzicht te geven van de waterhuishoudkundige situatie. Op deze wijze is een afdoende complete samenvatting van het hydrologisch onderzoek gegeven.	✓
11.	Paragraaf 4.4 (water): er mist nog een (korte) analyse over de beschermingszones van watergangen en dijklichamen en hoe hiermee omgegaan wordt in het plan. Ook mist een (korte) analyse van mogelijke effecten op het nabijgelegen verdrogingsgevoelige Natuurnetwerk Zeeland.	GV	Een analyse van beschermingszones (watergangen en dijklichamen) is toegevoegd. Ook wordt nader ingegaan op hydrologische effecten op ecologische waarden (dit komt ook terug in de paragraaf ecologie).	✓
12.	Paragraaf 4.4 (water): de voorwaardelijke verplichting voor waterberging is niet correct in de regels opgenomen: de bergingseis is groter en moet ook gelden in de groenbestemming(en) waar wegen en paden kunnen komen.	O	De voorwaardelijke verplichting is aangepast naar de bergingseis.	✓
13.	Paragraaf 4.5 (ecologie, flora en fauna): in paragraaf 4.5 is een bondige samenvatting van de uitgevoerde natuuronderzoeken gegeven. De samenvatting biedt inzicht in alle onderzoeken en voor meer informatie wordt verwezen naar de onderzoeken die in de bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen, wel moet het nader onderzoek nog worden verwerkt in de paragraaf. Het nader onderzoek (concept) moet nog definitief gemaakt worden.	KV	Het nader onderzoek is verwerkt. Het nader onderzoek is inmiddels als definitief rapport toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.	✓
14.	Paragraaf 4.5 (ecologie, flora en fauna): tabel 4.1 is incompleet (Haas en Konijn mist), dit moet aangevuld worden. Ook moeten de resultaten uit het nader ecologisch onderzoek verwerkt worden. Voor de vleermuis is er een omissie in het onderzoek: bestaande groenstructuren moeten behouden blijven maar het beplantingsplan (bijlage 2) impliceert dat er een deel gaat verdwijnen. De analyse moet hierop aangevuld worden. Wij bevelen aan om tabel 4.1 te actualiseren of een nieuwe tabel toe te voegen, waarin alle conclusies (ook uit nadere onderzoeken) zijn verwerkt: Haas en Konijn nog nader onderzoek	GV	De ontbrekende soorten zijn verwerkt en er is inzicht gegeven in de nadere analyse en vervolgstappen (zoals een ecologisch werkprotocol). De paragraaf is afdoende aangevuld.	✓



Nr.	Conclusie / aanbeveling (sept '23)	Classificatie	Herbeoordeling (mei '24)	Oordeel
	(en beoordelen: is het plan uitvoerbaar?), resultaten voor roofvogels en vleermuizen verwerken en Ransuil toevoegen.			
15.	Paragraaf 4.5 (ecologie, flora en fauna): de beoordeling van mogelijke effecten op natuurgebieden (Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Zeeland) zijn volledig, met uitzondering van het stikstofonderzoek: dit onderzoek is verouderd en incompleet.	O	Er is een uitgebreid stikstofonderzoek bijgevoegd. Dit onderzoek is actueel en volledig zodat een gedegen en compleet beeld wordt geschetst t.a.v. mogelijke stikstofeffecten.	✓
16.	Paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren): de verkeersparagraaf beschrijft kort de ontsluiting en interne hoofdroutes. Ook verkeersveiligheid komt aan bod.	G	De ontsluiting en hoofdroutes zijn vergelijkbaar omschreven als in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is het Mobiliteitsplan toegevoegd aan de toelichting (bijlage 15).	✓
17.	Paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren): wij missen in de verkeersparagraaf een analyse (op hoofdlijnen) van de verkeersgeneratie: hoeveel verkeer is er nu en gaat er komen? Hoe rijdt dit verkeer en wat zijn seizoensinvloeden?	GV	De verkeersparagraaf is uitgebreid zodat meer inzicht wordt gegeven in de huidige en toekomstige situatie t.a.v. verkeersgeneratie. Dit verbetert de onderbouwing.	✓
18.	Paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren): er is geen inzicht gegeven in hoe parkeren in het park wordt opgelost: hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig en waar worden deze gerealiseerd? Het is wettelijk niet verplicht om verkeersgeneratie en parkeren uit te werken in het bestemmingsplan, maar met deze aanvulling wordt wel meer inzicht en duidelijkheid verschaft richting de omgeving.	GV	Er is inzicht gegeven in hoe de verwachte parkeervraag is geraamd en op welke wijze deze ingevuld gaat worden binnen het resort. Op deze wijze is afdoende inzicht gegeven.	✓
19.	Paragraaf 4.7 (geluid): er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, maar dit is niet nodig. Het aspect geluid is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
20.	Paragraaf 4.8 (luchtkwaliteit): het aspect luchtkwaliteit is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
21.	Paragraaf 4.9 (externe veiligheid): het aspect externe veiligheid is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
22.	Paragraaf 4.10 (bedrijven en milieuzonering): het aspect bedrijven en milieuzonering is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
23.	Paragraaf 4.11 (vormvrije m.e.r.-beoordeling): de paragraaf en de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 13 van de toelichting) zijn inhoudelijk goed uitgevoerd. De deelconclusies op inhoudelijke milieuthema's in de m.e.r.-beoordeling kunnen worden geactualiseerd met de resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
24.	Paragraaf 4.11 (vormvrije m.e.r.-beoordeling): de conclusie dat 'alleen' een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, klopt echter niet. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.	O	Deze omissie is verwerkt: er is geconcludeerd dat drempelwaarden voor de m.e.r.-beoordelingsplicht worden overschreden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook omgezet in een m.e.r.-beoordeling.	✓



Nr.	Conclusie / aanbeveling (sept '23)	Classificatie	Herbeoordeling (mei '24)	Oordeel
25.	Hoofdstuk 5 (juridische planbeschrijving): de juridische planbeschrijving is correct weergegeven in hoofdstuk 5.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
26.	Paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid): de economische uitvoerbaarheid / het kostenverhaal is voldoende omschreven.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
27.	Paragraaf 6.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid): de maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende omschreven.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet significant gewijzigd (ingekomen zienswijzen zijn wel aangegeven).	✓
Regels en verbeelding ontwerpbestemmingsplan				
28.	Regels en verbeelding: de regels en de verbeelding zijn goed opgezet en geven goede kaders voor gebruik en bouwen, zowel voor het conserverende deel als het ontwikkeldeel van het bestemmingsplan.	G	Geen aanvullende opmerkingen; deze toetsing was reeds afdoende in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en is niet gewijzigd.	✓
29.	Voor goede leesbaarheid kan de maatvoering van bouwwerken in artikel 3.2.2 en 4.2.2 met elkaar in overeenstemming gebracht worden.	KV	Dit is goed verwerkt.	✓
30.	Binnen de bestemming Recreatie – 1 mist een aantal bouwvlakken.	GV	Dit is goed verwerkt.	✓
31.	De Staat van Horeca-activiteiten, die in artikel 7.1 is benoemd, is niet opgenomen als bijlage bij de regels.	O	De staat is toegevoegd, dit punt is derhalve goed verwerkt.	✓
32.	De voorwaardelijke verplichting voor waterberging moet aangepast worden naar 7,5 m ³ per 100 m ² en moet ook gelden op de bestemmingen Groen – 1 en Groen – 2.	O	Dit is goed verwerkt.	✓
33.	De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' is zo opgezet, dat gebouwen en bouwwerken niet mogen (ook niet na onderzoek naar natuurwaarde). Dit moet aangepast worden.	GV	Dit is goed aangepast.	✓
Mobiliteitsplan				
34.	Het mobiliteitsplan geeft goed inzicht in de huidige en toekomstige verkeersstructuur. Het parkeren is omschreven, maar voor de duidelijkheid is het wenselijk om een totaaloverzicht voor het parkeren te geven en toe te lichten hoe is gekomen tot de gebruikte parkeercijfers.	GV	Er is nader inzicht gegeven in de opbouw van de parkeerbalans.	✓
35.	De toekomstige verkeersintensiteiten (inclusief analyse van verkeersafwikkeling) zijn goed en gemotiveerd in beeld gebracht. Wij achten het wenselijk (maar het is niet verplicht) dat er een aanvulling komt met huidige verkeersintensiteiten en met effecten van seizoensinvloeden.	GV	Er is een nadere duiding gegeven van huidige en toekomstige verkeersintensiteiten. Er is niet nader kwantitatief ingegaan op seizoensinvloeden maar dit is niet noodzakelijk.	✓
36.	Het is raadzaam om het mobiliteitsplan toe te voegen aan het bestemmingsplan, zodat de toelichting op mobiliteit ook bij het bestemmingsplan kan worden gebruikt.	GV	Het mobiliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en ook vertaald in de verkeersparagraaf.	✓

Op basis van de bovenstaande tabel concluderen wij dat er voldoende tot goed invulling is gegeven aan de eerder geconstateerde omissies, grote verbeterpunten en kleine verbeterpunten.