



Z21.024626
D24.324237



Telnr. 14 0113, E-mail: info@noord-beveland.nl,
www.noord-beveland.nl

Raadsvergadering
d.d. 4-7-2024

Aan de Raad

No. 7

Wissenkerke, 5-6-2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland"

Voorstel/alternatieven

Uw Raad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;
2. in te stemmen met de Nota van Wijzigingen met daarin de volgende belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het gerectificeerd ontwerp van het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-ON02):
 - het vastleggen van het maximum aantal bedden binnen de bestemming 'Recreatie - 2' op basis van de huidige situatie (de referentiesituatie), te weten 6.040 bedden;
 - het verkleinen van de uitbreiding van het recreatiepark door het bestemmen van 8 hectare gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied (gelegen tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg) als 'Agrarisch', in het geldende bestemmingsplan ligt hierop al een agrarische bestemming;
 - de herschikking van enkele andere functies om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren, waaronder een verschuiving van het helofytenfilter met waterbuffer van 3 hectare in noordelijke richting naar gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-2' hadden;
3. het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL IMRO.1695.BPRoompot2022-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier, gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan, in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Roompot Beachresort Kamperland aan de Mariapolderseweg 1 in Kamperland bestaat volgend jaar 60 jaar. In 1965 begonnen als camping van 3,6 hectare en gedurende de jaren fasegewijs uitgebreid tot een vakantiepark van circa 80 hectare. Op het park bevinden zich

vakantiewoningen, een groot jaarplaatsenterrein van circa 12 hectare, chalets, campingplaatsen, een camperterrein, strandslaaphuisjes en een jachthaven. Het park biedt verschillende voorzieningen, waaronder een subtropisch golfslagbad, een café-restaurant, bowlingbaan, campingsupermarkt en verschillende speelvoorzieningen. Het zwembad is ook toegankelijk voor onze inwoners en er wordt al decennia zwemles gegeven.

Hoewel er door Roompot frequent onderhoud wordt gepleegd en er regelmatig vernieuwingen zijn doorgevoerd, voldoen grote delen van het park niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. De huidige markt vraagt een meer gedifferentieerd en duurzaam product voor diverse doelgroepen met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en een grotere oppervlakte per eenheid. De dichtheid van bebouwing per hectare is momenteel relatief hoog. Ook uit het oogpunt van brandveiligheid zijn grotere afstanden tussen de verblijven vereist.

Door de fasegewijze ontwikkeling ontbreekt het aan ruimtelijke en landschappelijke samenhang. Er is weinig groen op het park en er is veel verhard oppervlak in de vorm van asfalt en bebouwing. De voorzieningen liggen versnipperd door het park. Het golfslagbad is in 1983 gebouwd en is aan het einde van zijn levensduur. Het energieverbruik en de onderhoudskosten zijn hoog.

Tot 2019 was op dit park ook het hoofdkantoor van Roompot gevestigd. Door de verhuizing van het hoofdkantoor naar Goes zijn de kantoorgebouwen en bijbehorende parkeerplaatsen al enkele jaren grotendeels niet meer in gebruik.

Om in de toekomst een aantrekkelijk vakantiepark te blijven voor toeristen, en ook een prettig en veilig verblijfsgebied voor de inwoners van Noord-Beveland, heeft Roompot een plan gemaakt voor de herontwikkeling van het park. Roompot blijft zich daarbij richten op een breed publiek, van een beperkte tot een royalere portemonnee. Er wordt ingezet op behoud en versterking van een brede differentiatie aan accommodaties, waarbij mede op verzoek van de gemeente een plek blijft voor de jaarplaatshouders en kamperen. Een groter deel van de accommodaties wordt geschikt gemaakt voor jaarrond exploitatie. Er komen geheel nieuwe centrumvoorzieningen met een overdekt zwembad (de zwemlessen blijven), bowling, indoorspeeltuin, midgetgolf, multifunctionele buitenspeeltuin met sportmogelijkheden, restaurant en eventueel een plek voor verkoop van lokale producten. Er wordt een landschappelijke structuur aangebracht met de aanleg van een kreek- en duinlandschap. Daarbij is een robuust en beleefbaar watersysteem uitgedacht, waarin het hemelwater maximaal wordt geïnfiltreerd, geborgen in wadi's, gezuiverd in een helofytenfilter en vervolgens hergebruikt binnen het park. Op het moment dat er te veel water in het helofytenfilter zit, wordt dit vertraagd afgevoerd naar het omliggende watersysteem. Het waterstelsel mondt uiteindelijk uit in het Veerse Meer. Hierbij wordt rekening gehouden met de afvoercapaciteit van dit systeem. Dit betekent dat er in de toekomstige situatie gezuiverd en nutriënt arm water in het omliggende watersysteem komt. Nu is dat nog ongezuiverd en nutriënt rijk water, wat niet positief is voor toepassing voor beregening ten behoeve van de landbouw (indien gewenst) en het Veerse Meer. De nieuwe inrichting van het watersysteem komt de waterkwaliteit van het Veerse Meer ten goede en biedt mogelijkheden voor toepassing van beregening. Het gefilterde water komt ook de biodiversiteit ten goede. Duurzaamheid heeft nadrukkelijk de aandacht, door onder andere het gebruik van duurzame materialen, energieopwekking en laadinfra voor elektrische auto's. Ook is het de bedoeling om natuurinclusief te bouwen.

De infrastructuur in en rond het park wordt verbeterd. Het gehele vakantiepark wordt openbaar toegankelijk, waarbij gebruik kan worden gemaakt van bestaande en nieuw aan te leggen wandel-, fiets- en mountainbikeroutes door het park. De verkeerveiligheid wordt

verbeterd door de aanleg van een vrij liggend fietspad langs de Sophiaweg en aanpassing van de kruising Sophiaweg-Nieuweweg.

De herontwikkeling betreft met name het gebied ten zuiden van de Hooijdijk. Er wordt volgens het voorliggende plan een nieuwe structuur aangebracht met groenvoorzieningen, een (circulair) watersysteem, overzichtelijke routes en parkeervoorzieningen, een lagere dichtheid van bebouwing en een concentratie van de centrumvoorzieningen. Dit wordt ingebed in nieuw aan te leggen landschappelijke zones (kreekzone en duinvallei) die openbaar toegankelijk zijn. Hiervoor is een uitbreiding in oppervlakte noodzakelijk.

De ingebrachte zienswijzen en overige reacties op het bestemmingsplan hebben ertoe geleid dat een aaneengesloten gebied van 8 hectare een agrarische bestemming behoudt. Daarnaast omvat het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan een nieuw aan te leggen fietspad van 0,9 hectare langs de oostkant van de Sophiaweg, één van de toegangswegen naar het park. Roompot legt het fietspad op eigen kosten aan. Het fietspad wordt eigendom van het Waterschap. De percelen waarop het fietspad wordt aangelegd zijn en blijven in eigendom bij het Waterschap. Het fietspad is daarmee dus geen onderdeel van het recreatiepark. Daarnaast komt er nog een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Mariapolderseweg en de Sophiaweg met een oppervlakte van 1,2 hectare.

Het gedeelte van het plan met de bestemming 'Recreatie – 1', gelegen ten noorden van de Hooijdijk, is in hoofdzaak conserverend van aard. Het gaat om het bungalowpark Sophiahaven, de jachthaven en het strand met bijbehorende voorzieningen, de strandslaaphuisjes en een natuurgebiedje. Met het oog op de gewenste productdifferentiatie is een mogelijkheid opgenomen voor het omzetten van 2 ligplaatsen in een drijvende recreatieve verblijfseenheid, met een maximum van 20 drijvende recreatieve verblijfseenheden. Daarnaast is er een mogelijkheid opgenomen om het servicecentrum voor de jachthaven te vergroten.

Het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' dat nu voor vaststelling voorligt, voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de beoogde herontwikkeling. Hieronder wordt weergegeven hoe het proces tot nu toe is doorlopen, wat de resultaten zijn van de formele voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan en participatie en tot welke aanpassingen dit heeft geleid in het plan. We zijn als college van mening dat er al een kwalitatief hoogwaardig plan voor de herontwikkeling van het park lag, waarbij de door het college en de raad gestelde voorwaarden goed waren meegenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen en het draagvlak heeft het college een heroverweging gemaakt. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan waarin de recreatieve oppervlakte is verkleind en landbouwgrond behouden blijft, waarbij de kwaliteiten van het plan zoals die waren beschreven in de ruimtelijke ontwikkelingsvisie overeind zijn gebleven. De verschillen tussen de oorspronkelijke en de gewijzigde opzet zijn gevisualiseerd in het Addendum Ontwikkelingsvisie dat als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het doorlopen proces tot nu toe

In juni 2019 is Roompot over het plan in gesprek gegaan met de gemeente. Op 1 oktober 2019 heeft uw Raad een bedrijfsbezoek gebracht aan het park, waarbij de toekomstplannen zijn gepresenteerd. Het overheersende gevoel na dit bezoek - wat ook is uitgesproken - was dat de staat en uitstraling van het park niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd en een kwaliteitsslag van het park wenselijk en noodzakelijk is. Daarbij zijn ambtelijk en bestuurlijk (college en raad) uitgangspunten voor de uitwerking van het plan medegedeeld.

Op 16 juni 2021 heeft Roompot in het kader van de intentieovereenkomst de plannen gepresenteerd in een extra vergadering van uw Raad. Uw Raad is in de gelegenheid gesteld wensen en/of bedenkingen in te brengen op de concept intentieovereenkomst. Uw Raad heeft op 1 juli 2021 besloten geen bedenkingen kenbaar te maken. Naar aanleiding van de discussie tijdens de informatieve raadsvergadering van 17 juni 2021 is afgesproken de volgende zaken nader uit te werken in een ontwikkelvisie en de anterieure overeenkomst:

- extra aandacht voor jaarplaatshouders waarin i.i.g. de volgende zaken nader besproken worden:
 - geen ‘koude sanering’, maar in overleg met jaarplaatshouders;
 - kosten verplaatsing jaarplaatshouders (+ aansluitingen);
 - passende oplossingen voor oudere caravans die niet meer verplaatsbaar zijn;
 - een oplossing voor investeringen die gedaan zijn rondom de jaarplaats door de betreffende jaarplaatshouders;
- nadrukkelijke borging van kwaliteit van de plannen;
- concrete uitwerking van recreatieve eenheden voor de dunnere portemonnee;
- nader uitwerken plannen voor waterwoningen en onderzoeken of deze passen in bestaande wet en regelgeving;
- aandacht voor ‘missing links’ in langzaam verkeersverbindingen.

Tijdens de besluitvormende raadsvergadering van 1 juli 2021 is daarnaast uitdrukkelijk aangegeven dat Roompot op hoofdlijnen overeenstemming moet hebben met de (afvaardiging van) jaarplaatshouders over de verplaatsing en vergoeding van de bijkomende kosten alvorens een eventuele anterieure overeenkomst ter besluitvorming wordt voorgelegd.

De intentieovereenkomst is op 19 juli 2021 ondertekend.

Op 9 en 16 december 2021 is uw Raad in de gelegenheid gesteld wensen en/of bedenkingen in te brengen met betrekking tot de te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Roompot. De in de overeenkomst vastgelegde randvoorwaarden zijn de volgende:

- geen uitbreiding van het huidige aantal eenheden, waarop Roompot zich bereid heeft verklaard om het aantal eenheden onder de 1400 te brengen, waarmee het aantal eenheden lager wordt dan het maximale aantal eenheden op grond van het huidige bestemmingsplan;
- de eventuele herontwikkeling dient gefaseerd plaats te vinden en in goed overleg met de (vaste) jaargasten en de gemeente;
- bij de ontwikkelvisie zal een participatie- en communicatieplan worden gevoegd;
- het optimaliseren van de verkeersverbindingen (auto-, voet- en fietsverbindingen) en openbaar vervoer op en rondom het park en de ontsluiting naar de kernen Kamperland en Wissenkerke, waarbij Roompot aangeeft in hoeverre zij hierin zal investeren;
- op welke wijze – op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente - aandacht wordt gegeven aan accommodaties (zowel kampeerplekken als vakantiewoningen) voor mensen met een beperking of een beperkt budget;
- de verkeersafwikkeling tijdens en na de eventuele herontwikkeling dient eveneens in goed overleg met alle betrokken partijen plaats te vinden, waaronder in ieder geval ZLTO en de omliggende grondeigenaren/agrariërs;
- de parkwinkel/supermarkt mag bij de eventuele herontwikkeling niet worden vergroot in netto winkelvloeroppervlakte;

- aangegeven moet worden op welke wijze aandacht wordt besteed aan samenwerking met lokale ondernemers en op welke wijze de herontwikkeling een meerwaarde kan vormen voor de inwoners van Noord-Beveland;
- borging en uitwerking in de ontwikkelvisie van de zichtlijnen vanuit de buitenzijde van het park naar de binnenzijde van het park, waarbij zicht bestaat op groen en water, zoals deze in de landschappelijke visie zijn opgenomen;
- borging van de landschappelijke groenstructuur, zichtlijnen vanuit de buitenzijde van het park naar de binnenzijde van het park, waarbij wordt uitgekeken op groen of waterpartijen, fasering van de aanleg van het groen (van buiten naar binnen), de kwaliteit van het groen (typologie beplanting en omvang/volwassenheid/hoogte van de beplanting);
- Roompot voldoet aan de gemeente een op de Omgevingsvisie gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro (vrijwillige bijdrage) van € 5.000,00 per in het nieuwe bestemmingsplan of onherroepelijk verleende omgevingsvergunning (indien dat eerder is) voor het project voorziene recreatiewoning met een minimum van € 1.000.000,00, waarbij onder recreatiewoning wordt verstaan een gebouwd recreatief nachtverblijf met een vloeroppervlak (begane grond) van meer dan 70 vierkante meter en/of een nokhoogte hoger dan 5,5 meter.

Door uw Raad zijn de volgende wensen en/of bedenkingen kenbaar gemaakt ten aanzien van de anterieure overeenkomst:

“de termijn van 7 jaar als genoemd in artikel 9.1 en artikel 9.2 inzake realisatie van de landschappelijke inpassing en voorzieningen conform Mobiliteitsplan aanpassen naar "zo spoedig mogelijk (met daaraan een eindtermijn gekoppeld) na start van de bouwwerkzaamheden", waarbij het aantal jaar naar het oordeel van de Raad naar beneden zou moeten worden bijgesteld”.

Hier is in de betreffende artikelen in de anterieure overeenkomst respectievelijk 5 en 6 jaar na start bouwwerkzaamheden opgenomen. De landschappelijke inpassing aan de buitenranden dient gereed te zijn voor aanvang van de start bouw (rekening houdend met de bouwwerkzaamheden en bouwverkeer).

De anterieure overeenkomst is op 17 januari 2022 ondertekend. De anterieure overeenkomst met als bijlagen o.a. de ontwikkelvisie en intentieovereenkomst zijn bij dit voorstel gevoegd.

Vanaf juni 2022 is gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Over het voorontwerp bestemmingsplan is overleg gevoerd met de betrokken instanties en er zijn door Roompot informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Vanaf 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarop eenieder een zienswijze kon indienen. Op 19 januari 2023 is door de gemeente een informatieavond georganiseerd. Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan er nadien één is ingetrokken. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat niet de juiste verbeelding (plankaart) was opgenomen. De beoogde groenzone aan de zuidzijde van het plan was daarop niet correct weergegeven. Ons college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan met de juiste verbeelding opnieuw ter inzage te leggen in de periode van 28 maart tot en met 8 mei 2023. Tijdens deze periode kwamen 134 extra zienswijzen binnen. Van deze 134 zienswijzen zijn er 119 inhoudelijk identiek. Naast zienswijzen zijn ook andere reacties binnengekomen over uitbreiding van verblijfsrecreatie in het algemeen en Roompot Beachresort Kamperland in het bijzonder. Naar aanleiding van

vragen van Provinciale Staten over deze herontwikkeling is er op ambtelijk en bestuurlijk niveau overleg gevoerd met de provincie.

Daarnaast zijn er acties geweest van de groep “Wij zijn Noord-Beveland”. Er is een petitie gezet op Petities.nl met als titel “Stop de ongeremde groei van toerisme, stop uitbreiding van Roompot op Noord-Beveland”. Tijdens de informatieve raadsvergadering van 20 juni jl. is de lijst met ondertekenaars door de petitionaris overhandigd aan de burgemeester. De petitie is volgens het meegeleverde proces verbaal door stichting Petities.nl 5.258 keer ondertekend. Daaruit blijkt welke zorgen er op Noord-Beveland en daarbuiten leven met betrekking tot uitbreiding van verblijfsrecreatie en Roompot Beachresort Kamperland in het bijzonder. Ook is door “Wij zijn Noord-Beveland” een ansichtkaartenactie georganiseerd. Dit heeft geleid tot 102 ingestuurde ansichtkaarten met uiteenlopende opmerkingen in relatie tot het plan van Roompot en verblijfsrecreatie en Noord-Beveland in bredere zin. Ons college heeft deze uitingen ter harte genomen. De vragen op de kaarten zijn beantwoord en zijn op de website geplaatst. De afzenders van de kaarten (indien bekend) hebben een schrijven ontvangen met een verwijzing naar de webpagina met de antwoorden.

Op 4 juni jl. heeft een openbare raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij uw Raad door middel van presentaties is geïnformeerd over het plan en uw Raad technische vragen kon stellen aan de initiatiefnemer en de stellers van de stukken.

Wettelijke grondslag

De Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Ingevolge artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is.

Inhoud extern advies

Advies toets bestemmingsplan door adviesbureau De essentie:

Ons college heeft de zienswijzen en zorgen van inwoners en anderen die zich betrokken voelen bij Noord-Beveland uiterst serieus genomen. Er is daarom besloten om een extra stap in te lassen in de bestemmingsplanprocedure door aan een onafhankelijk en ter zake deskundig adviesbureau de opdracht te verstrekken om een toets uit te voeren op de inhoud en volledigheid van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

Adviesbureau De essentie heeft vanuit een onafhankelijke positie deze toets uitgevoerd en een inhoudelijke planologische beoordeling gegeven. Getoetst is of het plan voldoet aan de wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening, een goede verantwoording van wet- en regelgeving en of duidelijk en concreet genoeg wordt toegelicht wat er gaat gebeuren en waarom dit gebeurt.

De essentie concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan in hoofdzaak goed en correct is opgezet en verantwoord. Op de volgende punten constateerde De essentie dat er aanpassing of aanvulling noodzakelijk is:

- de watertoets is uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd, maar wordt niet volledig beschreven in de waterparagraaf in de toelichting;
- de voorwaardelijke verplichting voor waterberging moet worden aangepast van 7 m³ per 100 m² naar 7,5 m³ per 100 m² en moet ook worden opgenomen in de groenbestemmingen;
- het stikstofonderzoek moet worden geactualiseerd;
- er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- de Staat van Horeca-activiteiten ontbreekt als bijlage bij de regels.

Verder doet De essentie aanbevelingen voor verbeteringen van het plan. Kortheidshalve wordt voor een overzicht hiervan verwezen naar de bijgevoegde rapportage van de toets.

Ook het Mobiliteitsplan, de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Roompot en de overeenkomst tussen het Waterschap Scheldestromen en Roompot zijn door De essentie beoordeeld. De essentie acht de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Roompot compleet en volledig en heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de inhoud.

De overeenkomst tussen het Waterschap en Roompot is een contractuele uitwerking van oplossingen voor verkeer en watergangen en volgens De essentie maakt dit duidelijk dat de gewenste ingrepen uitgevoerd kunnen worden. Ze hebben ten aanzien van de overeenkomst tussen Waterschap en Roompot geen op- of aanmerkingen.

Voor het Mobiliteitsplan worden door De essentie aanbevelingen voor verbeteringen gedaan en er is geadviseerd om het Mobiliteitsplan als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

Met name het concreter duiden van het programma en hiermee samenhangend het duidelijker maken van de parkeeroplossing en de verkeersontwikkeling kunnen het bestemmingsplan verbeteren.

De aanbevelingen zijn doorgevoerd in de Nota van Wijzigingen en de bijgevoegde leesversie van het vast te stellen bestemmingsplan. Het aangepaste bestemmingsplan met de bijlagen en onderzoeken is opnieuw getoetst door De essentie. De conclusie is dat de verbeteringen zijn doorgevoerd en er een inhoudelijk goed gemotiveerd bestemmingsplan ligt. De twee toetsingsrapporten van adviesbureau De essentie zijn bij dit voorstel gevoegd.

Deskundigenadvies Gloudemans over positie pachter

Ons college heeft aan adviesbureau Gloudemans gevraagd de positie te onderzoeken van de reguliere pachter van een gedeelte van de gronden waarop de uitbreiding van het park is voorzien. Dit deskundigenrapport is betrokken bij de belangenafweging, welke verderop in dit voorstel aan de orde komt.

Het is niet wenselijk om het advies van Gloudemans volledig openbaar te maken, omdat het over de bedrijfsvoering van de pachter gaat. Daarmee moet zorgvuldig worden omgesprongen omwille van de belangen van de pachter. Het advies ligt vertrouwelijk voor uw Raad ter inzage bij de griffier.

Juridische toets interpretatie Omgevingsverordening Zeeland

Door Provinciale Staten van Zeeland zijn artikel 44 (Reglement van orde) Statenvragen gesteld inzake Roompot Beachresort Kamperland. De beantwoording van deze vragen zou besproken worden in de Commissie Ruimte van Provinciale Staten van 1 december 2023. Hierover is ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest tussen de provincie en de gemeente. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid is in gezamenlijkheid besloten een onafhankelijk juridisch adviesbureau in te schakelen om een juridische toets uit te voeren ten aanzien van de interpretatie van de Omgevingsverordening Zeeland in relatie tot het plan.

In de tussentijd heeft Roompot in overleg met de gemeente besloten het plan aan te passen. Dit gelet op de maatschappelijke context. Er is binnen het nieuwe plan 8 hectare bestemd voor landbouw, waardoor de recreatieve uitbreidingsmogelijkheden kleiner worden. Het bestemmingsplan is ook op een aantal punten verduidelijkt en aangevuld ten aanzien van het ruimtegebruik, de recreatieve eenheden (het vastleggen van het maximum aantal bedden op basis van de huidige situatie) en de kwaliteit. De opdracht aan Pels Rijcken (het kantoor van de landsadvocaat - het juridisch adviesbureau) zag op het vorige plan. Op basis van de aanpassingen is in gezamenlijkheid met de provincie geconcludeerd dat het

aangepaste plan aan duidelijkheid heeft gewonnen en juridisch advies over het aangepaste bestemmingsplan niet meer nodig was.

Resultaat horen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hoeft er geen hoorzitting te worden gehouden voor de indieners van zienswijzen. Zoals eerder aangegeven heeft er gelijktijdig met de eerste terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden voor eenieder en zijn door de gemeente en Roompot overleggen gevoerd met belanghebbenden en betrokkenen.

Participatie

De afgelopen jaren zijn door Roompot en door de gemeente overleggen gevoerd met betrokkenen. Dit is een pijlpilproject ten aanzien van ons Toetsingskader Participatie Noord-Beveland 2021, dat in januari 2022 is vastgesteld. Er is wel participatie toegepast. Een overzicht van het participatietraject dat tot nu toe is gevolgd is hieronder opgenomen. Voor een uitgebreid verslag van het overleg- en participatietraject wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de Ontwikkelingsvisie en de toelichting van het bestemmingsplan.

14 en 15 juni 2021	Informeren omwonenden door Roompot.
2021-heden	Door Roompot zijn gesprekken gevoerd met de ZLTO, omliggende agrariërs, Waterschap, Zmf, Veiligheidsregio Zeeland, Stedin en Evides.
2021 tot heden	Periodiek overleg tussen Roompot en de jaarplaatshouders. Er is door Roompot een vaste contactpersoon aangesteld ten behoeve van dit overleg.
September 2022	Vooraankondiging bestemmingsplanprocedure in het Gele Krantje
September – oktober 2022	De gemeente heeft op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met de volgende instanties overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met: <ul style="list-style-type: none"> o Provincie Zeeland; o Waterschap Scheldestromen; o Veiligheidsregio Zeeland; o Zeeuwse Milieufederatie; o ZLTO; o Nationaal Park Oosterschelde.
19 september 2022	<p>Informatieavond verzorgd door Roompot in samenwerking met de gemeente voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dorpsraad Wissenkerke; o Dorpsraad Kamperland (Dorak); o GON (Vereniging Gezamenlijke Ondernemers Noord-Beveland); o OVK (Ondernemersvereniging Kamperland); o Ondernemersvereniging Wissenkerke/Geersdijk; o Omwonenden en agrariërs (iig Nieuweweg, Sophiaweg, Bosdijk, Hooidijk, Longroomweg, Groeneweg); o Raadsleden. <p>De genodigden zijn in de gelegenheid gesteld ook na de informatieavond nog te reageren richting Roompot.</p>

22 oktober 2022	Informatiebijeenkomst in Cinecity XL voor de jaarplaatshouders, georganiseerd door Roompot. Zowel Nederlandstalige als Duits- en anderstalige jaarplaatshouders zijn geïnformeerd over de vorderingen van het proces en de beoogde inrichting. In totaal waren er circa 400 aanwezigen (van circa 200 jaarplaatsen).
29 december 2022 – 8 februari 2023	1e Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor eenieder.
Januari 2023	De eigenaren van het bungalowpark Sophiahaven en Water Village zijn door Roompot schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkeling.
19 januari 2023	Openbare informatiebijeenkomst voor eenieder georganiseerd door de gemeente in samenwerking met Roompot over het ontwerpbestemmingsplan.
28 maart – 8 mei 2023	2e tervisielegging ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor eenieder.
4 juni 2024	Openbare raadsinformatiebijeenkomst.
	De jongerenraad wordt in de vervolgfase uitgenodigd op het park om mee te denken over de voorzieningen op het park.
	Zodra de plannen concreet zijn, worden de fietsverenigingen en de beheerorganisatie van de knooppuntenroute door Roompot op de hoogte gesteld van de veranderingen in de fietsroutes.

Belangenafweging

Er is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar relevante feiten en belangen. Belangen dienen zorgvuldig te worden afgewogen en de vaststelling van het bestemmingsplan mag geen onevenredige gevolgen hebben.

Belang pachters

De agrarische bestemming van landbouwgronden in het plangebied wordt door middel van dit bestemmingsplan deels omgezet in een recreatieve en groen bestemming. Deze gronden worden momenteel verpacht.



Op circa 10,4 hectare binnen het plangebied (zie bovenstaand kaartje) is geliberaliseerde pacht van toepassing, steeds met een looptijd van een jaar. Gelet op de korte looptijd van deze geliberaliseerde pacht wordt de pachter van deze gronden niet onevenredig geschaad door de beoogde ontwikkeling.

Op circa 18,6 hectare is reguliere pacht van toepassing. Adviesbureau Gloudemans heeft in opdracht van ons college onderzocht of er na afstand van pachtgrond nog een levensvatbaar akkerbouwbedrijf van voldoende omvang resteert voor de reguliere pachter.

De pachter zal voor deze schade door de verpachter volledig schadeloos moeten worden gesteld conform de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek over pachtbeëindiging op basis van een bestemmingsplan.

Uit het door Roompot aan Gloudemans ter beschikking gestelde logboek blijkt dat Roompot sinds 2019 in gesprek is met de reguliere pachter en dat er door Roompot inspanningen zijn verricht voor compensatie als gevolg van de grondafstand.

In het aangepaste plan van Roompot (het voorgestelde vast te stellen bestemmingsplan) wordt op 8 hectare binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' gehandhaafd, wat ten dele tegemoetkomt aan het belang van de reguliere pachter. Hij pacht momenteel de helft van deze 8 hectare. Dat betekent dat het verlies aan pachtgrond met het voorgestelde definitieve bestemmingsplan wordt verkleind tot 14,6 hectare (in plaats van 18,6 hectare in het ontwerpbestemmingsplan).

Het college heeft van Roompot vernomen dat het de bedoeling is om deze 8 hectare landbouwgrond om niet in eigendom aan de reguliere pachter over te dragen. Dit zou de bezwaren van de pachter kunnen wegnemen. Evenwel lopen de onderhandelingen hierover nog en van de uitkomst kan niet worden uitgegaan in dit voorstel.

Gloudemans heeft in een expert judgement geconcludeerd dat er bij een verlies van circa 14,6 hectare aan pachtgrond (en overigens ook bij een verlies van circa 18,6 hectare) nog steeds sprake zal zijn van een levensvatbaar agrarisch bedrijf. Hiermee wordt ten aanzien van de belangen van de pachter voldaan aan de eis uit de rechtspraak van de Raad van State dat een bestemmingsplan geen onevenredig nadelige gevolgen mag hebben in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Er zal nog steeds sprake zijn van een aanvaardbaar ondernemersklimaat.

Belang Roompot

Het belang van Roompot ligt bij het opwaarderen van het park tot een toekomstbestendig en duurzaam park dat voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd, waarbij innovaties worden doorgevoerd, het energieverbruik wordt teruggebracht en de eenheden ruimer worden opgezet in het groen. Het is van belang voor Roompot dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Belang omwonenden

Op grond van de onderzoeken die verricht zijn in het kader van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woningen van omwonenden. De houtsingel rond het park onttrekt de recreatieve verblijven aan het zicht vanaf de openbare weg. De verkeersveiligheid ter plaatse wordt verbeterd door de aanleg van een vrij liggend fietspad langs de Sophiaweg en aanpassing van de kruising Nieuweweg-Sophiaweg.

Belang jaarplaatshouders

Roompot heeft in een brief van 4 oktober 2021 toezeggingen gedaan richting de jaarplaatshouders, waarbij de belangrijkste is dat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een nieuwe standplaats te huren in het hernieuwde park. Deze brief is als bijlage 3 aan de anterieure overeenkomst gehecht. Daarbovenop heeft Roompot middels een toezegging met derdenbeding aan de jaarplaatshouders een garantie van 10 jaar vanaf de datum van verhuizing gegarandeerd.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die door de gemeente zijn gesteld aan de positie van de jaarplaatshouders zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Overige belangen

Het plan van Roompot voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit het bestemmingsplan en dit is ook geconcludeerd na een extra toetsing door het onafhankelijk en ter zake deskundig adviesbureau De essentie.

Door aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van minder reductie van het landbouwareaal in planologische zin. Er blijft binnen het plangebied 8 hectare met een agrarische bestemming extra in stand.

Het plan van Roompot zal naar verwachting leiden tot seizoensverlenging. Het positieve effect daarvan is dat er dan in plaats van piekbelastingen een meer continu benutting is van onze voorzieningen. Daardoor kan ook de personele bezetting beter op peil worden gehouden.

Het plan levert werkgelegenheid op: permanent, tijdens de realisatiefase en afgeleide werkgelegenheid in toeleverende bedrijven en diensten.

Er zijn zorgen geuit over de huisartsenzorg in relatie tot het aantal recreanten op Noord-Beveland. Ons college is met Roompot overeengekomen dat de tijdelijke huisartsen die in de zomerperiode op Noord-Beveland komen helpen, de komende zomers in een recreatiewoning van Roompot worden gehuisvest op kosten van de Roompot. Dit is gedurende de zomer van 2023 al tot tevredenheid gebeurd.

Daarnaast heeft Roompot zich vanuit het perspectief van (sociale) duurzaamheid ten doel gesteld om ieder jaar 250 kinderen een vakantie te schenken die hier anders niet toe in de gelegenheid zijn. Dit wordt gedaan door het beschikbaar stellen van een aantal recreatiewoningen op Roompot Beachresort die niet voor verdere verhuur zijn bestemd.

Zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Beveland levert het plan een financiële bijdrage voor bovenplanse verevening. Deze financiële bijdrage is bedoeld om de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten en structuren binnen onze gemeente te behouden en te versterken. In overleg met de dorpsraden van Kamperland en Wissenkerke zal hier, binnen de voorwaarden van de Omgevingsvisie, invulling aan gegeven worden.

Conclusie belangenafweging

De herontwikkeling van Roompot Beachresort Kamperland voldoet aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening en heeft geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er kan op basis van het deskundigenadvies en de belangenafweging

worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige getroffenheid van de pachter.

Er wordt voldaan aan de afspraken die gemaakt zijn in de anterieure overeenkomst tussen Roompot en gemeente en de toezeggingen aan de jaarplaatshouders. Het park levert een bijdrage aan de werkgelegenheid, sociaal-maatschappelijke doelen, behoud van lokale voorzieningen en heeft een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Motivering

Ad. 1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

Vanaf 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarop eenieder een zienswijze kon indienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan er nadien één is ingetrokken. Tijdens de tweede terinzagelegging in de periode van 28 maart tot en met 8 mei 2023 zijn er 134 extra zienswijzen ingediend. Van deze 134 zienswijzen zijn er 119 inhoudelijk identiek.

In totaal zijn er dus tijdens de twee termijnen 147 zienswijzen ingediend.

Ons college heeft aan het onafhankelijke adviesbureau De Essentie opdracht verleend voor het beoordelen van de zienswijzen. De bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen is hiervan het resultaat. Na ambtelijke controle hebben wij ingestemd met deze beantwoording. De zienswijzen zijn per onderwerp beantwoord, waarbij ook is aangegeven of de zienswijze wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt.

Naar aanleiding van de zienswijzen en overige reacties worden diverse aanpassingen van het bestemmingsplan aan uw Raad voorgesteld.

De ingestuurde ansichtkaarten zijn geen zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De beantwoording van de vragen op de ansichtkaarten wordt op de website geplaatst.

Ad. 2. In te stemmen met de Nota van Wijzigingen met daarin de volgende belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het gerectificeerd ontwerp van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-ON02):

- het vastleggen van het maximum aantal bedden binnen de bestemming 'Recreatie - 2' op basis van de huidige situatie (de referentiesituatie), te weten 6.040 bedden;
- het verkleinen van de uitbreiding van het recreatiepark door het bestemmen van 8 hectare gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied (gelegen tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg) als 'Agrarisch', in het geldende bestemmingsplan ligt hierop al een agrarische bestemming;
- de herschikking van enkele andere functies om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren, waaronder een verschuiving van het helofytenfilter met waterbuffer in noordelijke richting naar gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-2' hadden. De omvang van het helofytenfiltergebied bedraagt circa 3 ha.

In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld met een onderbouwing. Deze wijzigingen zijn verwerkt in bijgevoegde leesversie van het vast te stellen bestemmingsplan.

De belangrijkste aanpassingen van het plan zien op het vastleggen van het maximum aantal bedden op basis van de huidige situatie, een verkleining van de oppervlakte van de

uitbreiding van het recreatiepark met behoud van 8 hectare landbouwgrond. De belangrijkste planaanpassingen worden hieronder toegelicht:

Vastleggen aantal bedden

In het geldende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' zijn voor het kampeerterrein maximaal 1.475 recreatieve verblijfseenheden vastgelegd en is het aantal bedden niet gereguleerd.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' was al opgenomen dat er maximaal 1.399 eenheden zijn toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie – 2'. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en volgt uit de afspraken die zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Het voorstel is om aanvullend het aantal bedden in de bestemming 'Recreatie – 2' te maximaleren op basis van de huidige referentiesituatie, te weten 6.040 bedden. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Het aantal bedden dat momenteel aanwezig is in het gebied met de bestemming 'Recreatie – 2' blijft de maximale situatie in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn momenteel 262 4-persoons recreatiewoningen (= 1.048 bedden), 125 6-persoons recreatiewoningen (= 750 bedden), 60 4-persoons campingplaatsen (= 240 bedden), 287 6-persoons campingplaatsen (=1.722 bedden) en 570 jaarplaatsen (=2.280 bedden). Derhalve zijn er 6.040 bedden. Dit betekent dat het aantal bedden met het vast te stellen bestemmingsplan niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor er geen extra druk in de seizoenspieken zal ontstaan.

De ruimere opzet van de verblijven, waarin ook in najaar en winter kan worden verbleven, kan wel leiden tot meer recreanten in het laagseizoen. Dit kan positieve effecten hebben voor recreatie georiënteerde ondernemers en het voorzieningenniveau, omdat er dan voldoende klanten zijn om jaarrond de personele bezetting op peil te kunnen houden. Dit geldt voor de detailhandel, horeca, maar ook voor voorzieningen als huisartsenpraktijken. Door het vastleggen van het maximum aantal eenheden en bedden wordt een dichtheid en omvang van de bebouwing gerealiseerd die passend is in het betreffende landschap, waardoor er verdunning optreedt en er meer ruimte is voor landschappelijke inpassing en voldaan kan worden aan de huidige veiligheidsnormen voor afstand tussen de recreatieve nachtverblijven.

De bestemming 'Recreatie – 1' is hoofdzakelijk conserverend van aard. Het betreft de eenheden in het bungalowpark Sophiahaven, de jachthaven en de strandslaaphuisjes die niet zullen veranderen. De 6 bedrijfswoningen in het totale plangebied blijven gehandhaafd en worden niet uitgebreid. In de bestemmingsplanregels is recreatieve verhuur van deze bedrijfswoningen uitgesloten. Deze bedrijfswoningen dienen dus niet bij de recreatieve eenheden te worden gerekend. Het omzetten van ligplaatsen in drijvende recreatieve verblijfseenheden is gemaximeerd tot maximaal 20. Voor elke waterwoning worden twee ligplaatsen ingeleverd.

Onderzocht is wat de verkeersimpact is van Roompot Beachresort Kamperland bij volledige bezetting en of de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om dit verkeer af te wikkelen. De capaciteit volstaat. Het Mobiliteitsplan is geactualiseerd op basis van de laatste uitgangspunten en is aan de toelichting toegevoegd.

Behoud 8 ha landbouwgrond en herschikking functies

Gelet op de inkomsten zienswijzen en overige reacties wordt voorgesteld om de uitbreiding van het recreatiepark te verkleinen door aan de zuidwestzijde van het plangebied een strook

van 8 hectare te bestemmen tot 'Agrarisch' (gelegen tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg). Er ligt nu ook een agrarische bestemming op deze gronden.

Om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren worden enkele andere functies herschikt. Zo zijn het helofytenfilter met waterbuffer ten behoeve van het gezonde oppervlaktewatersysteem in noordelijke richting geschoven. Dit helofytenfiltergebied is een belangrijk onderdeel van het plan, omdat dit bijdraagt aan het vasthouden van water, een verbetering van de waterkwaliteit binnen het park en de omgeving en de biodiversiteit. De visie op de ontwikkeling wijzigt in essentie niet. De hoofdstructuur van de landschappelijke inrichting en overige functies blijft gehandhaafd. De verschillen tussen de oorspronkelijke en de gewijzigde opzet zijn gevisualiseerd in het "Addendum Ontwikkelingsvisie" zoals opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. In dat document zijn op elke pagina de oude en de nieuwe opzet naast elkaar weergegeven, zodat de verschillen goed zichtbaar zijn.

Met bovengenoemde aanpassingen wordt tegemoetgekomen aan de ingekomen zienswijzen en overige reacties op het ontwerpbestemmingsplan en kan tegelijkertijd nog altijd worden voldaan aan de eerder door de gemeente gestelde randvoorwaarden. De belangrijkste worden hieronder uitgelicht:

- er wordt een integrale kwaliteitsimpuls van de bestaande en toekomstige accommodaties gerealiseerd;
- het blijft mogelijk om een robuust en beleefbaar (circulair) oppervlaktewatersysteem te realiseren;
- de routing en wijze van ontsluiten wijzigen niet. De publiek toegankelijke voet- en fietspaden langs Sophiaweg, langs het helofytenfilter, door het kreekpark en de duinvallei worden gehandhaafd, zodat het park doorkruisbaar en publiek toegankelijk is en iedereen over het park naar het strand kan lopen of fietsen. Ook de publiek toegankelijke groenzones blijven in stand;
- de houtsingel rond het park, die de recreatieve verblijven aan het zicht onttrekt vanaf de openbare weg, blijft in stand en er blijven diepe zichtlijnen vanaf de Nieuweweg en Longroomweg over de kreek en de duinvallei;
- de toezeggingen richting de jaarplaatshouders worden gehandhaafd.

De aanpassingen zijn besproken met het Waterschap. De wijzigingen worden door het Waterschap als minimaal beschouwd en leiden niet tot wijzigingen of aanvullingen in de overeenkomst tussen Roompot en het Waterschap.

Ambtshalve wijzigingen

Ook ambtshalve bestaat er aanleiding het bestemmingsplan nog op een aantal punten te wijzigen, mede op basis van de toets van het ontwerpbestemmingsplan door adviesbureau De essentie. Dit betreft onder andere: het inpassen van een nieuwe stikstofberekening, een uitbreiding van de motivering op het gebied van verkeer en parkeren en aanpassing van de verwijzingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Ad. 3 Het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier, gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Getoetst is of het plan voldoet aan het geldende beleid en aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Deze toets wordt allereerst beschreven in de toelichting van het

bestemmingsplan. Door het onafhankelijke bureau De essentie is in opdracht van ons college een extra toets uitgevoerd. Uit de toelichting en uit de toets door De essentie blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De aanbevelingen zijn doorgevoerd in de Nota van Wijzigingen en de bijgevoegde leesversie van het vast te stellen bestemmingsplan. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd, het Mobiliteitsplan is aangepast en aangevuld, de nadere ecologische onderzoeken naar vleermuizen, roofvogels, ransuil en grondgebonden zoogdieren (haas en konijn) zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken en het mobiliteitsplan zijn als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Alle verplichte onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten zijn uitgevoerd en zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Datgene wat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen vigerend ruimtelijk beleid.

Ons college heeft op basis van de aanmeldnotitie in het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht voor het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland" en het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland besloten dat er geen milieueffectrapport (MER) behoeft te worden opgesteld, omdat er geen sprake is van mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De door de gemeente gestelde voorwaarden aan het plan zijn vastgelegd en geborgd in het bestemmingplan en in de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. In de planregels van het bestemmingsplan is bovendien een directe koppeling gelegd met het inrichtings- en beheerplan.

Met de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de zienswijzen en overige reacties en deze aanpassingen zijn naar aard en omvang niet zodanig groot dat er sprake is van een wezenlijk ander plan. Het plangebied en de essentiële onderdelen van het bestemmingsplan blijven in stand. Aan de zuidwestzijde van het plangebied krijgt een strook van 8 hectare de bestemming 'Agrarisch' (tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg), op basis van het thans geldende bestemmingsplan heeft deze strook ook al een agrarische bestemming. Het plan verandert daarmee niet wezenlijk van aard, opzet en structuur, waardoor opnieuw ter visie leggen niet aan de orde is (blijkens uitspraken van de Raad van State).

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad. In artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening is bovendien opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook kenbaar wordt gemaakt welke digitale ondergrond is gebruikt. De digitale ondergrond betreft de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster d.d. 8-2-2022.

Het bestemmingsplan heeft twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Het besluit van de gemeenteraad heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan als op de analoge versie. Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

Ad 4. Geen exploitatieplan, in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan uw Raad onder andere doen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met Roompot is het verhaal van kosten

anderszins verzekerd. In de onderstaande financiële paragraaf is onderbouwd waarom in dit geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Financiële gevolgen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat een wettelijke plicht tot kostenverhaal. Dit geldt voor plannen die de vaststelling van een herziening van een bestemmingsplan noodzakelijk maken op gronden die niet in eigendom zijn bij de gemeente, zoals onderhavig plan. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 12, lid 1 Wro, maar ook door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Met Roompot is op 17 januari 2022 een anterieure overeenkomst afgesloten, nadat deze op 9 en 16 december 2021 voor wensen en bedenkingen is voorgelegd aan uw Raad. In de anterieure overeenkomst is met betrekking tot de vergoeding van kosten met Roompot afgesproken dat:

- het nieuwe bestemmingsplan en de daarmee verband houdende te verrichten onderzoeken in opdracht van en voor rekening van Roompot wordt opgesteld;
- de interne kosten waaronder die van ambtelijke begeleiding, evenals de door de gemeente gemaakte/te maken externe kosten volledig voor rekening van Roompot komen vanaf de datum van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst;
- Roompot alle daadwerkelijk door de gemeente te maken kosten vergoedt voor externen die de gemeente inschakelt in het kader van de afhandeling van procedure(s) met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan.

Ons college heeft naar aanleiding van de vele zienswijzen en overige reacties op het plan besloten een onafhankelijk adviesbureau in te schakelen om een toets uit te voeren op het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen te beoordelen. Daarnaast is een deskundige ingeschakeld om de positie van de reguliere pachter te beoordelen. Ons college heeft besloten de kosten van deze werkzaamheden, in afwijking van de Wet ruimtelijke ordening en de anterieure overeenkomst, niet te verhalen op Roompot om te voorkomen dat de onafhankelijkheid van deze externe bureaus ter discussie komt te staan.

Communicatie en vervolg

De indieners van de zienswijze zijn schriftelijk geïnformeerd over de data van de raadsvergaderingen en de stukken. Het besluit zal ook aan hen worden toegestuurd. Het gewijzigde bestemmingsplan dient eerst ter beoordeling toegezonden te worden aan de provincie. Daarna (omstreeks september) wordt de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de website en uit het oogpunt van dienstverlening ook in het Gele Krantje. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Behandeld in informatieve raadsvergadering d.d. 20-6-2024

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

mr. B.C.C. Melis
secretaris

drs. G.L. Meeuwisse
burgemeester