

referentienummer
datum 30 april 2024
aan
van Joost Mazier
kopie
projectnummer 0459177.100
project Roompot Beachresort Kamperland
betreft Ladderonderbouw

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oosterschelde ligt 'de camping' waarmee het voor Roompot allemaal begon. Het kampeerterrein van weleer is de afgelopen ruim 55 jaar ontwikkeld tot een veelzijdig vakantiepark dat een breed publiek aanspreekt en bedient. Daarbij richt dit park zich allang niet meer alleen op de schoolvakanties, maar juist ook op weekend- en midweek verblijven. Van een camping met focus op de schoolvakanties heeft Roompot Kamperland zich ontwikkeld tot een jaarrond Beachresort.

Na de verhuizing medio 2019 van het hoofdkantoor van Roompot naar Goes staat nu een grote hoeveelheid aan kantoorruimte leeg en zijn vele parkeerplaatsen niet meer in gebruik. In combinatie met de ouderdom van het park (waaronder het zwembad van bijna 40 jaar oud), de versnipperde bebouwing en de wijzigende wensen en verwachtingen van recreanten, is er de behoefte om het park met een kwaliteitsslag toekomstbestendig te maken. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit kader dient ook een formele toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

1.2 Ligging plangebied

Het park Roompot Beach Resort Kamperland is gelegen op Noord-Beveland, zie figuur 1. Noord-Beveland ligt ten noorden van Walcheren en Zuid-Beveland en is daar met twee dammen mee verbonden. Tussen de dammen ligt het Veerse Meer. Aan de noordzijde van Noord-Beveland ligt de Oosterschelde.



Figuur 1: Globale ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het huidige park en de aangrenzende agrarische gronden, zie figuur 2 . Aan de noordzijde van het plangebied ligt de dijk, aan de zuidoostzijde de Longroomweg en de Nieuweweg welke beide eveneens op een dijk zijn gelegen. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Sophiaweg.



Figuur 2: Ligging plangebied

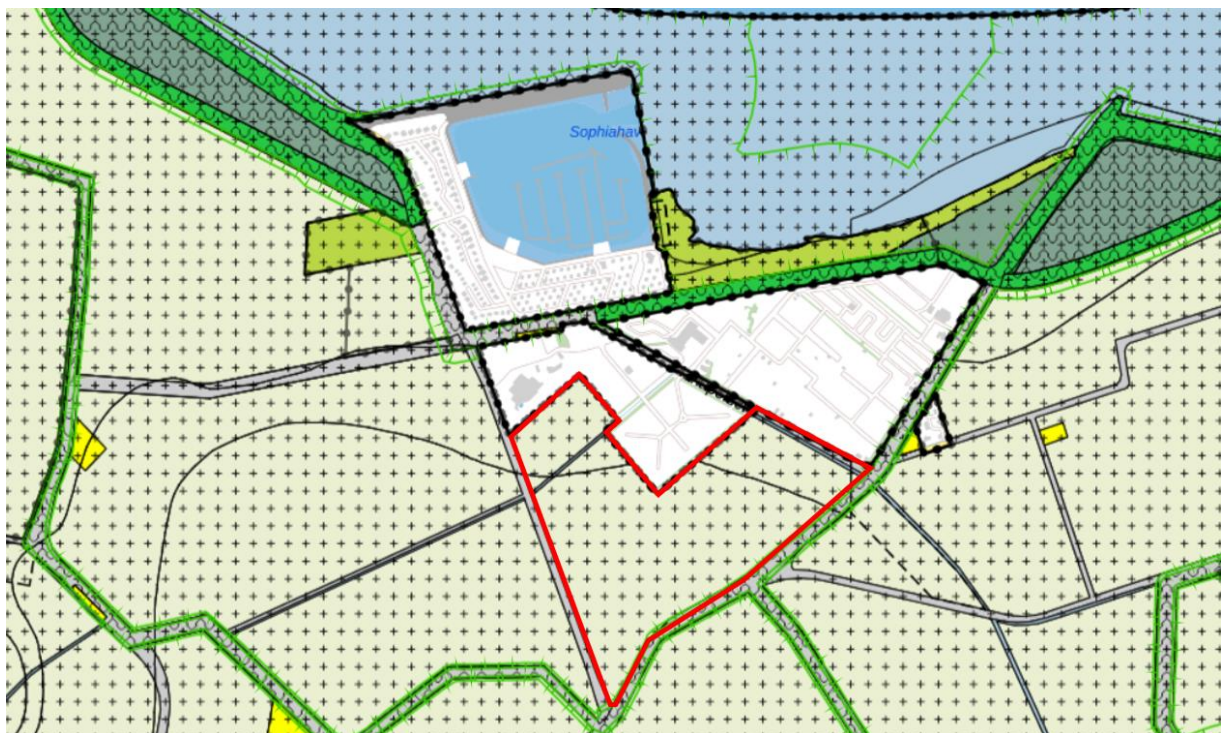
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt het vigerend bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015', vastgesteld door de gemeenteraad van Noord-Beveland op 08 januari 2015, zie figuur 3. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Recreatie', 'Groen' en 'Agrarisch'. Verder gelden er diverse dubbelbestemmingen en liggen er diverse functie- en gebiedsaanduidingen over het plangebied.

Tevens wordt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013', (vastgesteld d.d. 29 augustus 2013) gedeeltelijk herzien, zie figuur 4. Binnen de gronden welke van toepassing zijn voor de ontwikkeling zijn deze grotendeels bestemd als 'Agrarisch'. Ook hier gelden enkele dubbelbestemmingen.



Figuur 3: Bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 4: Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' met uitbreidingslocatie rood omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Huidige situatie

Het grootste deel van het plangebied is in de huidige situatie ingericht als vakantiepark waarin planologisch een totaal van 1.475 recreatieve eenheden is toegestaan. Een deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden. Dit deel van het plangebied kent een agrarisch landschap met beperkte fysieke perceelsgrenzen, waardoor dit deel een open karakter heeft.

Het plangebied is in het deel waar het vakantiepark is gelegen, intensief bebouwd. Er zijn verschillende voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie aanwezig, waardoor dit deel van het plangebied een gevarieerd karakter heeft. Binnen het agrarische deel van het plangebied is geen bebouwing aanwezig.

Op onderstaande figuur is de inrichting van het plangebied in de huidige situatie weergegeven. Het vakantiepark wordt door de dijk verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deelgebied. In het noordelijk deel van het plangebied is de jachthaven waarin 416 ligplaatsen zijn toegestaan. De jachthaven voorziet tevens in de parkeerbehoefte van booteigenaren, bezoekers van de jachthaven en Restaurant Bestevaer, huurders van strandslaaphuisjes en dagrecreanten. Ten zuiden en ten westen van de jachthaven liggen recreatiewoningen. Verder naar het westen ligt Roompot Water Village en het servicecentrum van de jachthaven. Aan de oostzijde van de jachthaven en de recreatiewoningen ligt het strand. Op het strand zijn 60 strandslaaphuisjes gelegen.

Aan de zuidzijde van de dijk is een kampeerterrein gelegen, dit terrein is ingevuld met jaarplaatsen, chalets, lodges en kampeerplaatsen (Figuur 5). Op het vakantiepark zijn vier locaties aangewezen voor de chalets. De jaarplaatsen van het vakantiepark zijn gelegen in het zuidoosten. De jaarplaatsen beslaan een belangrijk deel van het plangebied. De sanitaire en facilitaire voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de receptie, het zwembad, fietsverhuur en havenkantoor, liggen verspreid over het vakantiepark. Deze voorzieningen zijn op onderstaande figuur met een grijs vlak aangegeven. Beach Resort Kamperland wordt via de Sophiaweg, de Mariapolderseweg en de Longroomweg ontsloten.



Figuur 5: Globale indeling huidige vakantiepark

1.5 Bouwplan

Roompot is voornemens om het gebied ten zuiden van de Hooidijk opnieuw te ontwikkelen. De agrarische percelen ten zuiden van het huidige vakantiepark, gelegen tussen de Sophiaweg, Nieuweweg, Longroomweg en de Mariapolderseweg, maken in de toekomstige situatie deel uit van Beach Resort Kamperland. Het vakantiepark

wordt in combinatie met de uitbreiding heringericht. Beach Resort Kamperland is in samenhang met de omgeving en het landschap ontworpen, waardoor het plangebied een natuurlijkere en groenere sfeer krijgt dan in de huidige situatie. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een maximaal planologisch toegestaan aantal recreatieve eenheden van 1.399 ten opzichte van de huidige vergunde 1.475 eenheden.

Het gedeelte ten zuiden van de Hooidijk is in drie deelgebieden te verdelen: de centrumvoorzieningen centraal op het terrein, het terrein ten westen en het terrein ten oosten van de Mariapolderseweg. In het indicatief programma is niet uitgegaan van gedetailleerde verkaveling of indeling van het vakantiepark. De groen- en waterstructuur worden vastgelegd, maar de verkaveling is niet vastgelegd. In plaats daarvan zijn gebieden aangegeven waarbinnen recreatieverblijven en voorzieningen kunnen worden ontwikkeld.



Figuur 6: Toekomstige inrichting plangebied

Centraal op Beach Resort Kamperland wordt het hart met centrumvoorzieningen van Beach Resort Kamperland gerealiseerd. Vanaf de westzijde komt er een entreelaan die aansluit op het hart en aan de Noordoostelijke zijde wordt direct aangesloten op het duinlandschap en de duinvallei. In het hart worden de voorzieningen van het park geconcentreerd rondom een centraal gelegen plein. Het gaat hier om voorzieningen zoals diverse horecagelegenheden, een zwembad, een supermarkt, fietsverhuur en er wordt ook onderzocht of er mogelijkheden zijn voor een indoorspeelgelegenheid. Voor de horeca wordt er gekeken naar concepten waarin entertainment een rol speelt zoals een jeu de boules bar. Op het plein kunnen activiteiten en evenementen georganiseerd worden met een openbaar karakter, zoals een foodtruck festival.

Ten westen van de centrumvoorzieningen van Beach Resort Kamperland wordt een groen milieu gerealiseerd. De basis van het groene milieu is de ontwikkeling van een kreek. Rondom de kreek worden groen, water en speelaanleiding gerealiseerd. In de zone aan de kreek worden de accommodaties aan het water gerealiseerd. Plaatselijk worden de accommodaties afgebakend door rietkragen die zorgen voor een natuurlijke aanblik en voorzien in privacy.

In het groene milieu wordt er ook aangesloten op de omliggende omgeving. Het groene milieu bestaat uit een beschutte groene omgeving met bomen ter beschutting. Door extra afstand tussen de accommodaties aan te houden wordt er een rustige en natuurlijke omgeving gecreëerd.

In de toekomstige situatie is ook plek ingeruimd voor de jaarplaatsen. Deze zijn in de toekomstige situatie gesitueerd rondom de chalets in de bosranden en het gebied aan de kreek. Er zijn diverse locaties aangewezen voor de jaarplaatsen. Een deel dat beoogt is voor de jaarplaatsen bevindt zich aan de westzijde van de kreek en een deel ten zuiden van de huidige chalets. Het idee van de jaarplaatsen is dat mensen per kalenderjaar een staanplaats huren en hier op eigen gelegenheid een stacaravan neer kunnen zetten. Op dit moment zijn de jaarplaatsen in kwalitatief opzicht niet toekomstbestendig. In de nieuwe situatie worden de jaarplaatsen groter en wordt er nieuwe boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Reden hiervoor zijn onder andere veranderende kwalitatieve wensen van gebruikers en verandering in wet- en regelgeving. Omwille van deze wijzigingen wordt een minimale afstand tussen recreatieve eenheden van 5 meter gehanteerd voor nieuw in te richten kampeer/recreatieterreinen conform het bouwbesluit 2012, waar dit in de huidige invulling 3 meter betrof (Gemeente Noord-Beveland, afdeling brandpreventie). Ook is ruimte gereserveerd voor een aanzienlijke hoeveelheid groen in het ontwikkelingsgebied.

Daarnaast worden de plaatsen in een logische samenhang ten opzichte van elkaar aangelegd. Roompot heeft met de huidige jaarplaatshouders afspraken gemaakt die jaarplaatshouders de mogelijkheid geven om mee te verhuizen naar het nieuwe kampeerterrein.

In het zuidwestelijke deel van het plangebied gaat het recreatie gebied over in een helofytenfilter en een zone waarin wordt ingezet op ecologische en landschappelijke waarden. In het helofytenfiltergebied wordt het water gefilterd zodat de kwaliteit hiervan toeneemt. Daarnaast zorgen de ecologische en landschappelijke waarden voor extra omgevingskwaliteit in het plangebied.

Ten oosten van de centrumvoorzieningen van Beach Resort Kamperland wordt een duingebied gerealiseerd. Accommodaties worden in een nieuw duinlandschap gerealiseerd en qua stijl ingepast in de karakteristieken van het duinlandschap. Tevens wordt er een duinvallei gerealiseerd die bijdraagt aan de klimaatbestendigheid van het park. Zo is er ruimte voor wateropvang en biodiversiteit. De duinvallei vervult ook een filterende rol voor het oppervlaktewatersysteem op het park. Dit is goed voor de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van het omliggende ecosysteem.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied gaat het duinlandschap over in een bosrijke omgeving. Hier worden op vergelijkbare manier als in de andere groene milieus, accommodaties in een bosrijke omgeving ingepast. Ten slotte wordt er in het zuidoosten van het plangebied een nieuw 'traditioneel' kampeerterrein gerealiseerd. Hier wordt ingezet op een kleinschalige beleving in het landschap gebaseerd op een boomgaard met hagen. Het nieuwe kampeerterrein is bedoeld om mogelijkheden te blijven bieden voor mensen met een smallere beurs. Om te kunnen voorzien in de facilitaire voorzieningen wordt er een nieuwe voorziening in de vorm van een boerderij met erf ontwikkeld. De 'boerderij' omvat in twee gebouwen waarin het sanitair voor de camping gevestigd kan worden, huisvesting voor (seizoens)personeel, opslag voor de huishoudelijke en technische dienst en algemene bevoorrading van het park.

1.6 Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Bro gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De voorliggende ontwikkeling valt grotendeels binnen het bestaande bestemmingsplan ‘Recreatieconcentratie De Roompot’ uit 2015. De huidige en beoogde functie wijken tussen deze twee situaties niet dermate af dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van uitbreiding binnen gebieden die vallen onder het bestemmingsplan ‘Landelijke Gebied 2013’ wat momenteel hoofdzakelijk de enkelbestemming ‘agrarisch’ heeft. De ontwikkeling valt hiermee ten delen buiten bestaand stedelijk gebied.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Uit jurisprudentie blijkt dat verplaatsing van een functie binnen een plangebied zonder toename van het bebouwde oppervlakte geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen betreft. Omdat het maximaal planologisch toegestane aantal recreatieve eenheden afneemt is er in dit kader geen sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Wel is er sprake van extra ruimtebeslag in gebied dat in de huidige situatie een agrarische functie heeft. In dit kader is het aannemelijk dat er sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling en dient de voorgenomen ontwikkeling formeel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Ruimtelijke context

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van de voorgenomen ontwikkeling uiteengezet. In dit kader wordt stilgestaan bij gemeentelijk en regionaal beleid en trends en prognoses omtrent toerisme in het onderzoeksgebied.

2.1 Beleid

2.1.1 Zeeuwse kustvisie

In de Zeeuwse kustvisie worden de uitgangspunten en strategieën voor de toekomstige ontwikkeling van de Zeeuwse kust beschreven (Schouwen-Duiveland, Noord-Beveland, Veere, et al. , 2017). Het doel daarmee is om de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig te herstellen. De Zeeuwse kustvisie is in 2018 vertaald naar het Omgevingsplan en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Daarmee is het gedachtegoed van de Zeeuwse Kustvisie vastgelegd in de Provinciale regelgeving.

De visie benoemt het belang van recreatiebedrijven voor de Zeeuwse economie. Echter zijn er ook maatschappelijke zorgen omtrent de toename van (recreatieve) bebouwing. Een betere ruimtelijke inpassing is hiervoor benodigd, wat logischerwijs leidt tot een groter ruimtebeslag. In veel gevallen wordt hier invulling

aangegeven door aanleg van groensingels of groenwallen. Hierdoor consumeerden recreatieterreinen landschap, in plaats van nieuw landschap te creëren. Daarnaast zorgt het huidige beleid ervoor dat de ontwikkeling van een eenzijdige recreatieve markt verder doorzet.

Om deze ontwikkeling tegen te gaan zet de provincie in op een verblijfsrecreatieve sector die zich richt op onderscheidende kwaliteiten, differentiatie en het versterken van de Zeeuwse identiteit. Accommodaties moeten meer geïntegreerd zijn met het (deels te creëren) kustlandschap, natuur en met de cultuur en economie van de Zeeuwse badplaatsen. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen.

Hiervoor is onder andere het aanjaagprogramma innovatie voor opgezet. Dit programma bestaat uit een serie van adviesmogelijkheden en instrumenten die aansluiten op specifieke vragen van ondernemers en waarmee de sector kan worden ondersteund. De kwaliteitseisen voor recreatieve producten van de Zeeuwse Kwaliteitskust richten zich op vier punten:

- Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vind plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Uitbreiding van oppervlakte en eenheden is mogelijk, mits voldaan wordt aan een aantal eisen.
- Economische haalbaarheid: de ontwikkeling vindt plaats op basis van een businessplan en voorziet in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Markt en onderscheidend vermogen van het concept: Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept.
- Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

2.1.2 Zeeuwse omgevingsvisie 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld (Provincie Zeeland, 2021). Hierin zijn de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 vastgelegd. De visie kent verschillende doelen; soms is deze bedoeld als richtdocument voor overleggen. Soms is het de basis voor de Zeeuwse Omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's, of is het de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

Binnen de Zeeuwse omgevingsvisie 2021 zijn 27 bouwstenen uitgewerkt. In de bouwstenen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, evenals de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen. Hieronder worden de bouwstenen die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Enkele van deze bouwstenen zijn relevant in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit zijn:

Bouwsteen 5 Voorzieningen en evenementen

De doelstelling van deze bouwsteen is dat de bereikbaarheid en beschikbaarheid van (basis) voorzieningen en evenementen zijn voor elke Zeeuw en toerist gegarandeerd.

Bouwsteen 13 Landschap:

De doelstelling van deze bouwsteen is het creëren en onderhouden van een karakteristiek en gewaardeerd Zeeuws landschap dat veerkrachtig en aantrekkelijk is en waarin natuur verweven is met andere (economische) functies.

Bouwsteen 20 Recreatie en toerisme

De doelstelling van deze bouwsteen is een toekomstbestendige vrijetijdssector welke bijdraagt aan een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en regio's.

2.1.3 Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

In 2019 heeft de gemeenteraad van Noord-Beveland de 'Toekomstvisie Noord-Beveland 2030' vastgesteld (Gemeente Noord-Beveland, 2019). Met behulp van kernkwaliteiten van en trends en ontwikkelingen in de

gemeente is in samenspraak met inwoners, ondernemers en andere partijen een droomscenario opgesteld welke de toekomstvisie van de gemeente vormt. Deze visie is het kompas dat de koers aangeeft en dat de basis vormt voor verder beleid.

Relevant voor het Beach Resort Kamperland is kernkwaliteit 4: Bruisend toerisme. De toeristische sector is de tweede pijler waar de economie van Noord-Beveland op steunt. In het zomerseizoen neemt het aantal bezoekers in Noord-Beveland toe naar ongeveer 50.000 mensen. De gemeente telt ruim 8.000 vakantie-eenheden, waar meer dan 30.000 slaapplekken zijn. Bij elkaar zijn er elk jaar ongeveer 1.500.000 overnachtingen op het eiland. Circa 44% (700.000 overnachtingen) wordt gemaakt door 5.100 vaste gasten. 50 kilometer aan kustlijn, recreatieve stranden en jachthavens bieden veel mogelijkheden op het gebied van waterrecreatie en maken Noord-Beveland tot een geliefde recreatieve bestemming.

Ook relevant is trend 2: toename toerisme. Het nationaal bureau voor toerisme NBTC voorspelt dat de kust binnen 12 jaar (sinds 2018) rekening moet houden met een verdubbeling van het aantal gasten (NBTC, 2019). Verder zijn de volgende zaken relevant voor de toerisme sector:

- Aan de ene kant is er grotere vraag naar luxe en comfortabele vakanties. Aan de andere kant groeit de vraag naar eenvoudige vakanties en verbondenheid met de natuur.
- Mensen gaan gemiddeld korter, maar vaker op vakantie. In de korte vakanties vervaagt het onderscheid tussen verblijfrecreatie en dagrecreatie steeds meer.
- De overgang van bezit naar gebruik heeft binnen de toeristische sector impact op het verblijfsaanbod. Daarnaast wordt een verdere stijging van het aantal vaste gasten met een tweede woning en een verdere daling van alle andere accommodatietypen verwacht.
- Consumenten zijn daarnaast steeds vaker milieubewust en willen duurzame, eerlijke producten en diensten.

In het droomscenario staat benoemd dat Noord-Beveland op diverse fronten een ondernemende gemeente is, zo ook op (eco-)toerisme. In 2030 weten veel toeristen Noord-Beveland te vinden en komen bovendien graag terug. Voorzieningen zijn er voor inwoners en toeristen. Dankzij de toeristen kan Noord-Beveland voorzieningen, zoals de zwembaden, winkels en de horeca behouden en is er voor iedereen wat te doen.

Om het droomscenario te verwezenlijken zijn 4 concrete ambities geformuleerd. Als deze in 2030 tot stand zijn gebracht, is daarmee ook het droomscenario voor Noord-Beveland in grote lijnen verwezenlijkt. Meest relevant voor de ontwikkeling van Beach Resort Kamperland is ambitie 4: bruisende en bedrijvige gemeente. Hierin komen de zaken naar voren welke ook in de droomscenario zijn benoemd.

Parallel aan het opstellen van de Toekomstvisie heeft de gemeente Noord-Beveland een proces doorlopen om te komen tot een Energievisie en een Economische visie (2019 – 2025). De resultaten van deze twee visietrajecten zijn in lijn met de uitkomsten van het participatietraject van de Toekomstvisie. Dat betekent dat de Toekomstvisie een integrale koepel vormt voor deze visies. Daarom zijn deze visies geïntegreerd in de Toekomstvisie en de daaruit voortvloeiende ambities.

2.2 Trends, ontwikkelingen en ambities

2.2.1 Perspectief 2030

In het rapport 'Perspectief 2030 – Bestemming Nederland' voorspelt het NBTC een toename van toerisme waarbij aan de kust rekening gehouden moet worden met een toename van het aantal nationale en internationale gasten met circa 56%, waar dit in de rest van de land achterblijft. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat er op veel plekken een gebrek aan innovatiekracht is waardoor het aanbod van vervoer, verblijf en vermaak niet is afgestemd op de wensen van bezoekers (NBTC, 2019).

In het perspectief wordt aangegeven dat om de kwaliteit te verbeteren geïnvesteerd moet worden in de optimalisatie van het bestaande aanbod. Dit kan bijvoorbeeld door vraaggestuurd kwalitatief te verbeteren en daardoor relevanter en bereikbaarder te worden voor de beoogde doelgroepen

2.2.2 Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030

In het rapport Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030 van Kenniscentrum Kusttoerisme in samenwerking met ondernemers en overheden wordt er vanuit gegaan dat de vrijetijdssector in 2030 een belangrijke drijvende kracht voor de leefbaarheid, de economie en het voorzieningsniveau is (HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022). De aanwezigheid van het water speelt hierbij een centrale rol. Er worden een aantal ambities uitgesproken waarvan er twee relevant zijn voor de ladder in het kader van het kwalitatieve aanbod. Deze ambities zijn:

- Het diversifiëren van het aanbod;
- Ontwikkelkansen voor bestaand aanbod;
- Jaarrond aanbod toevoegen.

De ambitie omtrent het diversifiëren van het bestaande aanbod komt voort uit een verschraling van het huidige aanbod. Om dit tegen te gaan en een passend aanbod te bieden aan potentiële bezoekers voor zowel dagtoerisme als verblijfstoerisme en bijbehorende voorzieningen is het nodig om het aanbod te diversifiëren.

De ambitie voor voldoende ontwikkelkansen met betrekking tot het bestaande aanbod komt voort uit de mogelijkheden binnen wet- en regelgeving. Er is heel duidelijk wat er op plekken wel en niet kan. De ambitie zet in op het breed gedragen ontwikkelen van de kwaliteit van het aanbod van bestaande ondernemingen met steun van overheid, ondernemers en lokale bevolking.

De ambitie om jaarrond aanbod te creëren volgt uit een huidige concentratie in het jaarlijkse hoogseizoen. De inzet is om ook in de overige jaargetijden te kunnen genieten van de unieke kwaliteiten van de omgeving.

2.2.3 Verblijfstoerisme in Nederland in 2022 & 2023

In het jaarlijkse rapport verblijfstoerisme in Nederland van het NBTC voor de periode 2022 & 2023 wordt gesteld dat binnenlandse verblijfstoerisme na een daling in 2020 en 2021 alweer nagenoeg hersteld is naar bijna 25,5 miljoen aankomsten in de Nederlandse logiesaccomodaties (NBTC, 2022). Er wordt uitgegaan van een verdere groei in de periode 2022 waarbij het binnenlandse verblijfstoerisme toeneemt tot circa 28,4 miljoen. Ook het inkomende toerisme zal naar verwachting verder toenemen tot circa 15,6 miljoen. Dit betekent een toename ten opzichte van 2021 maar nog steeds niet het niveau van voor corona. De verwachting is dat de groei in 2023 gematigd doorzet. Redenen hiervoor zijn het verslechterde economische klimaat, dreiging van recessies, en de onder druk staande koopkracht van consumenten. De verwachting is dat hierdoor de groei met name voorgezet wordt in het binnenlands toerisme en in mindere mate in het inkomende toerisme. Dit kan tevens een korte dip veroorzaken in de vraag naar (luxe) verblijfsaccomodaties.

Het rapport Verblijfstoerisme in Nederland in 2022 & 2023 toetst tevens de actualiteit van het rapport perspectief 2030, eveneens van het NBTC. Aangegeven wordt dat de huidige cijfers laten zien dat het perspectief nog steeds als actueel beschouwd mag worden. Voor de lange termijn betekent dit dat de in het rapport perspectief 2030 genoemde trends naar verwachting door zullen zetten.

Kwalitatief wordt er een voortzetting van de trend verwacht waarbij er meer aandacht is voor binnenlandse vakanties, natuurlijke (landelijke) omgevingen en activiteiten in de open lucht. Ook wordt de trend voortgezet waarin er langer verbleven wordt op een locatie en de uitgaven per verblijf toenemen.

3. Behoeftte onderzoek

3.1 Kwantitatieve behoefte

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een kwantitatieve toename volgens de begrippen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling betekent een vermindering van het aantal maximaal planologische toegestane recreatieve eenheden van 1.475 naar 1.399. Het aantal bedden blijft op basis van het indicatieve programma gelijk aan de huidige situatie met 6.040 bedden.

Tegelijkertijd is er wel sprake van een toename van het ruimtegebruik welke voortkomt uit de kwalitatieve vraag en daarnaast door de eerder benoemde afstandseisen in de regelgeving. De toename in ruimte is met name van belang in het kader van het buitenstedelijk bouwen en wordt daarom afzonderlijk in paragraaf 3.3 behandeld.

Ondanks dat er geen sprake is van een kwantitatieve toename van recreatieve eenheden mag evenwel worden aangenomen dat de vraag wel zal toenemen. Zowel op basis van beleidsstukken als trends en prognoses kan worden aangenomen dat zowel het binnenlandstoerisme als inkomend toerisme vanuit het buitenland zal toenemen. De grootste toename wordt verwacht in de kustgebieden. Dit maakt het zeer aannemelijk dat er een kwantitatieve vraag tenminste vergelijkbaar met en waarschijnlijk groter dan de huidige vraag zal zijn.

3.2 Kwalitatieve behoefte

Op basis van het beleid mag geconcludeerd worden dat de kwalitatieve vraag bestaat uit een toekomstbestendige recreatieve sector die zicht richt op onderscheidende kwaliteiten, differentiatie, en het versterken van de Zeeuwse identiteit. Hierbij wordt ook ingezet op een maatschappelijke bijdrage aan de werkgelegenheid en het behoud van voorzieningen die van toegevoegde waarde zijn voor de leefomgeving.

In de Toekomstvisie Noord-Beveland wordt op basis van de trends een uiteenzetting gemaakt van hetgeen gebruikers van vakantieparken verwachten. Dit bestaat onder andere uit meer luxe vakantieverblijven en een goede situering ten opzichte van de omgeving en natuur. Hiervoor zijn investeringen nodig en dient deels het bestaande aanbod aangepast te worden, wat investeringen van ondernemers vraagt.

Door in te zetten op zowel recreatiewoningen als kampeermiddelen, ontstaat een aanbod voor diverse doelgroepen. De herontwikkeling zorgt daarnaast voor een kwaliteitsimpuls waardoor Beach Resort Kamperland toekomstbestendig is. Zo worden ook voorzieningen als het 40 jaar oude golfslagbad aangepakt om aan de hedendaagse standaarden te voldoen. Om ook in de toekomst flexibel te blijven en binnen de kaders in een veranderende behoefte te kunnen blijven voorzien wordt het mogelijk om kampeerplaatsen om te zetten in permanente recreatieve nachtverblijven dan wel recreatiewoningen, zodat er een verdere transitie gemaakt kan worden richting luxere recreatievoorzieningen passend bij de vraag.

Tevens dragen de voorzieningen op Beach Resort Kamperland bij aan het hoge voorzieningen niveau in Zeeland en binnen de gemeente Noord-Beveland waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de maatschappelijke doelstellingen. Zo zijn er op eigen terrein een aantal voorzieningen die buiten verblijfsrecreanten ook de lokale bevolking bedienen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Fiets- en wandelpaden;
- Zwembad;
- Supermarkt met broodjesservice;
- Fietsverhuur;
- Restaurants en een takeaway;
- Sportvoorzieningen;
- Biljart;
- Bowling;
- Jeu de boules;
- Laser game;

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het beleid en de kwalitatieve eisen die hieruit voortkomen. Ook is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met trends op landelijk en regionaal niveau. Het is daarom aannemelijk dat het voorgenomen plan ook aansluit bij de kwalitatieve behoefte. Het plan zorgt verder zeer waarschijnlijk voor een ruimtelijk, economisch en maatschappelijk positief effect op de omgeving. Het valt niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een kwalitatieve mismatch met als gevolg nadelige economische effecten of leegstand, zowel voor het vakantiepark of toeristische faciliteiten in de omgeving.

3.3 Buitenstedelijk gebied

Het grootste gedeelte van het voorliggende plan ligt binnen de huidige grenzen van het vakantieperk. Een deel van de voorgenomen ontwikkeling bevindt zich echter buiten de grenzen van het huidige terrein op gronden die in de huidige situatie een agrarische functie hebben.



Figuur 8: Huidige bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' (links) en bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' (rechts).

De vraag naar ruimte komt niet vanuit een kwantitatieve toevoeging van recreatieve eenheden maar vanuit de kwalitatieve behoefte, wet- en regelgeving omtrent bijvoorbeeld wegbreedtes en onderlinge afstand van recreatieve eenheden, en een goede inpassing in de landelijke omgeving. Omwille van deze wijzigingen wordt een minimale afstand tussen recreatieve eenheden van 5 meter gehanteerd voor nieuw in te richten kampeer/recreatieterreinen conform het bouwbesluit 2012, waar dit in de huidige invulling 3 meter betrof (Gemeente Noord-Beveland, afdeling brandpreventie). Ook is ruimte gereserveerd voor een aanzienlijke hoeveelheid groen in het ontwikkelingsgebied.

Gelet op het provinciale en het gemeentelijke beleid en vanuit trends en ontwikkelingen ontstaat een vraag naar kwalitatief hoogwaardige recreatieve eenheden welke beter verbonden zijn met de omgeving en natuur. Dit heeft als gevolg een vraag aan een breder opgezet vakantiepark met een groter ruimtebeslag.

Het uitbreidingsgebied ligt direct aangrenzend aan het huidige recreatiepark. De aanvullende ruimte is nodig om te voorzien in de kwalitatieve vraag welke voortkomt uit de wens van gebruikers met betrekking tot plaats en voorzieningen, inpassing in de omgeving en wet- en regelgeving. Deze verwachting wordt gestaafd door verschillende trends, rapportages en beleidsstukken zoals beschreven in hoofdstuk 2. Zoals te zien is in afbeelding 9 betreft een aanzienlijk gedeelte van de uitbreiding de enkelbestemming 'groen' (donkergroene kleur in afbeelding) voor een betere landschappelijke inpassing. Het vakantiepark wordt hierdoor aan alle zijden waar het grenst aan het agrarische landschap omzoomd door een groene structuur, hiermee krijgt het vakantiepark een groene en natuurlijke uitstraling. Daarnaast worden delen van het park ingericht als "boszoom". Tevens wordt in

het zuiden van het plangebied een perceel ingericht met ecologische en landschappelijke waarden waarin onder andere een helofytenfilter wordt aangelegd zodat de waterkwaliteit in het plangebied te verbeteren. Door de inrichting van het plangebied en de toevoeging van landschappelijke elementen worden de ecologische en natuurwaarden versterkt.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is het niet aannemelijk dat er binnenstedelijk invulling aan de behoefte gegeven zou kunnen worden. Het betreft een herontwikkeling van het bestaande park zonder kwantitatieve toename van recreatieve eenheden / het aantal bedden waarbij de toename direct grenst aan de bestaande recreatieve cluster. Daarnaast kan binnen het bestaand stedelijk gebied niet de benodigde ruimte worden gevonden om de benodigde kwaliteitsslag te maken.

4. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering van een deel van het bestaande recreatiepark. Er is geen sprake van een kwantitatieve uitbreiding van het aantal toegestane recreatieve eenheden. Wel is er sprake van een kwalitatieve verandering van de recreatieve eenheden. Deze kwalitatieve verandering is gestoeld op veranderingen op de markt en breed gedragen verwachtingen welke uiteengezet zijn in zowel kennis van de exploitant als onafhankelijke trendrapportages, toekomstperspectieven en gemeentelijk en provinciaal beleid.

Er valt te verwachten dat de voorgenomen plannen ruimtelijk, maatschappelijk en economisch een positief effect zullen hebben op de regio. Dit positieve effect komt voort uit de instandhouding van het lokale voorzieningsniveau en inkomsten en banen voor de lokale economie. De voorgenomen ontwikkeling borgt hierbij:

- Een goede landschappelijke inpassing;
- Een aanbod passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar recreatieve eenheden;
- Dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving omtrent afstand tussen recreatieve eenheden;
- Het in stand houden van het voorzieningsniveau op het park en binnen de gemeente.

Wat betreft de uitbreiding is sprake van een uitbreiding in landelijk gebied met een agrarische functie. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt. Het betreft hier echter een kwaliteitsverbetering van het bestaande park met een groter ruimtebeslag als gevolg van kwalitatieve eisen. Dit maakt het logisch dat de grotere ruimtebehoefte gerealiseerd wordt op de direct aangrenzende percelen. Dit geeft naar verwachting tevens een grotere draagkracht voor het voorzieningsniveau op het park voor zowel recreanten als lokale bewoners wat een positieve maatschappelijke bijdrage levert aan de omgeving voor zowel toeristen als inwoners van de gemeente. Ook is het niet realistisch om te verwachten dat de uitbreidingsbehoefte elders gezien de aard en omvang wel binnenstedelijk gerealiseerd kan worden. Dit maakt het niet aannemelijk dat er elders zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk een locatie beschikbaar komt met betere uitgangspunten.

De effecten van de voorgenomen plannen zijn hiermee kwantitatief en kwalitatief onderbouwd. Het wordt niet aannemelijk geacht dat de voorgenomen ontwikkeling zal zorgen voor negatieve economische effecten of leegstand. Ook is het niet aannemelijk dat er een locatie wordt gevonden met betere uitgangspunten. Hiermee doorstaat de voorgenomen ontwikkeling de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5. Bibliografie

- BRO. (2017, mei 8). Kamperland, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging discount-supermarkt. Gemeente Noord-Beveland. (2019, juli 4). Toekomstvisie Noord-Beveland 2030.
HZ Kenniscentrum Kusttoerisme. (2020). Toerisme en Zeeland.
HZ Kenniscentrum Kusttoerisme. (2022, mei). Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030.
NBTC. (2019, januari). Perspectief Bestemming Nederland 2030.

datum 30 april 2024
projectnummer 0459177.100
betreft Ladderonderbouwing



NBTC. (2022, september 16). Verblijfstoerisme in Nederland in 2022 & 2023.
Provincie Zeeland. (2021, november 12). Zeeuwse Omgevingsvisie.
Schouwen-Duiveland, Noord-Beveland, Veere, et al. . (2017, juni 26). Zeeuwse Kustvisie.