

Gemeente Noord-Beveland
Vooroverleggerapport
woensdag 21 december 2022

Antwoordnota voorontwerp Bestemmingsplan
Roompot Beachresort Kamperland

1. Inleiding

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 kantooruimte 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.

Inhoud

1.	Inleiding.....	2
2.	Vooroverleg.....	3
2.1	Provincie Zeeland d.d. 21 oktober 2022.....	3
2.2	Waterschap Scheldestromen d.d. 12 oktober 2022	10
2.3	Veiligheidsregio Zeeland d.d. 26 oktober 2022.....	13
2.4	ZMf d.d. 25 oktober 2022	14
	Bijlage 1: Formele reactie Provincie Zeeland 21 oktober 2022.....	16
	Bijlage 2: Formele reactie Waterschap Scheldestromen 12 oktober 2022	19
	Bijlage 3: Formele reactie Veiligheidsregio Zeeland 26 oktober 2022.....	29
	Bijlage 4: Formele reactie ZMf 25 oktober 2022	32

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vraagt de gemeente aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen om een reactie te geven op het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- ZMf;
- ZLTO.

Bij de hierna volgende behandeling van de vooroverlegreacties is steeds een puntsgewijze samenvatting van de betreffende reactie gegeven van de ingekomen reacties. De brieven vormen de bijlagen bij dit rapport.

2.1 Provincie Zeeland d.d. 21 oktober 2022

De Provincie Zeeland heeft enkele aandachtspunten benoemd ten aanzien van recreatie, landschappelijke inpassing, natuur en archeologie. Onderstaand volgt een uiteenzetting van de aandachtspunten en de wijze waarop hier in het plan mee om is gegaan.

Recreatie

Drijvende verblijfseenheden

De drijvende verblijfseenheden hebben naar aard en gebruik een permanent recreatief verblijfsgebruik. Hier is een bouwvergunning voor nodig die in overeenstemming moet zijn met het bestemmingsplan – anders kan er geen bouwvergunning worden verleend.

Reactie: In het bestemmingsplan is geborgd dat er drijvende recreatieve verblijfseenheden tot 100m² gerealiseerd kunnen worden. Op grond van het Besluit Omgevingsrecht zijn op de grond staande bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf tot 70m² niet vergunningsplichtig. Drijvende bouwwerken zijn inderdaad vergunningsplichtig.

De Omgevingsverordening kent geen specifieke instructieregel voor verblijfsrecreatie op het water; de regeling voor verblijfsrecreatie waar gemeenten zich aan moeten houden bij het opstellen van hun bestemmingsplannen is geregeld in de art. 2.10 t/m 2.13 van de Omgevingsverordening

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Reactie: In het bestemmingsplan is aan de artikelen 2.10 t/m 2.13 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 getoetst, de onderbouwing is onder paragraaf 3.3 van de toelichting opgenomen.

Uitbreidingsoppervlakte

Het is ons niet duidelijk wat de oude en nieuwe uiteindelijke oppervlaktematen zijn, waardoor het uitbreidingspercentage niet getoetst kan worden.

Reactie: De oppervlakte van de bestemming Recreatie in het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie de Roompot 2015' bedraagt 802.751 m², dit betreft de gehele bestemming Recreatie inclusief de omzoming. In het ontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen om de omzoming als Groen te bestemmen. De oppervlakte van de bestemming Recreatie inclusief de omzoming in het ontwerp bestemmingsplan bedraagt 960.600 m². Dit betekent een uitbreiding van 157.849m² (802.751 – 960.600), procentueel gaat het dus om een uitbreiding van 19,7%. Onderstaande figuren geven inzicht in de bestaande situatie en de beoogde situatie.



Bestaande situatie
'Recreatieconcentratie de Roompot 2015'
Netto oppervlakte met bestemming
Recreatie inclusief randbeplanting
802.751 m²



Beoogde situatie
'Recreatieconcentratie de Roompot 2015'
Netto oppervlakte met bestemming
Recreatie R-1 en R-2 inclusief randbeplanting
960.600 m²

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Tijdelijk of definitief plan

Het is niet duidelijk of het een tijdelijk plan is om het oude te kunnen herstructureren/omvormen of een definitief plan?

Reactie: Dit bestemmingsplan dient als basis voor de uitbreiding op de huidige agrarische gronden en voor het omvormen van een deel van het bestaande terrein. De omvorming van het terrein zal gefaseerd uitgevoerd worden. Het bestemmingsplan betreft een definitief plan.

Differentiatie aantallen en eenheden

Om het plan goed te kunnen toetsen is het voor ons noodzakelijk dat in het plan de verhouding in differentiatie wordt aangegeven; over welke aantallen van welke eenheden hebben we het precies?

Reactie: In het huidige bestemmingsplan is de volgende differentiatie aanwezig:

- 227 recreatiewoningen aan de Sophiahaven
- 60 strandslaaphuisjes op het Sophiastrand
- 416 ligplaatsen in de jachthaven
- 1.475 recreatieve verblijfseenheden op het kampeerterrein.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt daar de volgende differentiatie aan toegevoegd:

- Een deel van de ligplaatsen kan vervangen worden door maximaal 20 drijvende recreatieve nachtverblijven
- 1.475 eenheden worden aangepast naar 1.399 eenheden en bestaan onder andere uit:
 - o Minimaal 50 demontabele of mobiele kampeermiddelen (tenten, campers caravans)
 - o Minimaal 100 recreatieve nachtverblijven (max. 70 m² / 5,5m hoogte)
 - o 120 bestaande chalets
 - o 400 tot 500 jaarplaatsen, afhankelijk van hoe veel jaarplaatshouders besluiten
 - o Invulling van de overige eenheden is nog niet bekend, maar zou indicatief kunnen bestaan uit 629 recreatiewoningen en recreatieve nachtverblijven.

Dichtheid t.o.v. totale oppervlakte

Wat is de precieze dichtheid/omvang van eenheden ten opzichte van de totale oppervlakte?

Reactie: Het huidige bestemmingsplan laat 1.762 eenheden op 80,27 hectare toe. Omgerekend zijn daarmee 22,0 eenheden per hectare toegestaan. In de beoogde situatie zijn 1.686 eenheden toegestaan op 96,06 hectare. Omgerekend zijn daarmee 17,6 eenheden per hectare toegestaan.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Typfout pagina 28

Er staat 'in' de kustzone. Dit aanpassen naar 'buiten' kustzone.

Reactie: Per abuis is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen dat het vakantiepark gelegen is 'in' de kustzone, echter is het vakantiepark 'buiten' de kustzone gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Nationaal park Oosterschelde

De provincie adviseert om ook overleg te plegen met het Nationaal Park Oosterschelde hierin mee te nemen.

Reactie: De gemeente heeft Nationaal Park Oosterschelde (NPO) geïnformeerd over de plannen en het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd. NPO heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland" besproken in de vergadering van het Dagelijks Bestuur op 7 december jl.

Het Dagelijks Bestuur vindt het erg netjes dat de gemeente Noord-Beveland het Nationale Park Oosterschelde op deze manier op de hoogte houdt. Het Dagelijks Bestuur heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan en wil graag geïnformeerd blijven over het vervolg. Op dit moment is er geen inhoudelijke reactie.

Landschappelijke inpassing

Inpassing Water Village en botenloods

Er wordt voor het Kamperland Beach Resort voorzien in een 10 meter brede rand opgaande beplanting. Realisatie en instandhouding worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels, waarbij wordt verwezen naar het inrichtingsplan in de bijlagen. Deze inpassing, met publiekrechtelijke borging, is conform de Omgevingsvisie Zeeland 2021 (bouwsteen 13, landschap).

Binnen het plangebied zijn aan de westzijde tevens recreatiepark Water Village en Marina Yacht Service opgenomen. Bij deze planonderdelen ontbreekt echter de bestemming Groen-1 aan de buitenzijde, terwijl ook hier sprake zou moeten zijn van (borging van) landschappelijke inpassing.

Reactie: Het bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland kent deels een conserverend karakter en laat op een deel nieuwe ontwikkelingen toe. Water Village en Marina Yacht Service zijn beide reeds als Recreatie bestemd. Desalniettemin worden de mogelijkheden onderzocht om de landschappelijke inpassing ook hier te versterken.

Uitbreiding botenloods

Voor de uitbreiding van de botenloods binnen het servicecenter is weliswaar een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, maar de bijlage met inrichtingsplan waarnaar wordt verwezen ontbreekt.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Reactie: Het is bekend dat de bijlage met het inrichtingsplan voor de uitbreiding van de botenloods niet in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Aangezien de exacte uitbreiding van de botenloods nog niet bekend is, is het nog niet mogelijk om een geschikte landschappelijke inpassing op te nemen. Derhalve is de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van de botenloods herzien. Het inrichtingsplan voor de uitbreiding van de botenloods wordt niet als bijlage opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is de termijn van 5 jaar waarbinnen de inpassing gerealiseerd moet zijn te ruim voor deze ontwikkeling.

Reactie: Naar aanleiding van deze vooroverleg reactie is de termijn van realisatie van de inpassing van de botenloods teruggebracht naar 1 jaar.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Art. 2.23 OVZ 2018: bestaande natuur

In de toelichting is er verschil in de tekst onder Provinciaal beleid en bij toetsing NNN: onder dat eerste wordt terecht aangegeven dat de bestaande natuur binnen het plangebied ongewijzigd blijft. Bij de toetsing wordt echter aangegeven dat er geen sprake is van NNN binnen het plangebied.

Reactie: Het bestemmingsplan is op bovenstaande kwestie in overeenstemming gebracht. Er zijn geen wijzigingen op de gronden die tot het NNN behoren.

Art. 2.27 OVZ 2018: afwegingszone bestaande natuur

De conclusie in de natuurtoets wordt voor dit onderdeel niet inhoudelijk onderbouwd. Daarnaast ontbreekt de uitbreiding van de botenloods in de toetsing, terwijl deze binnen de afwegingszone van het natuurgebied Inlaag Anna-Friso ligt (tevens Natura 2000 gebied).

Reactie: Per abuis is de toetsing van de botenloods niet opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan, de natuurtoets (bijlage 9) is hierop aangepast.

Beschermd landschap (art. 2.28 OVZ2018)

In de toelichting wordt bij het provinciaal beleid/omgevingsverordening het onderdeel beschermd landschap (kaart 12 Landschap en erfgoed) aangegeven. Zonder nadere onderbouwing wordt geconcludeerd dat: "Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze grenzen niet aangetast of beschadigd." Onduidelijk is wat hiermee precies wordt bedoeld.

Reactie: In het bestemmingsplan is de toelichting op dit punt aangevuld.

Aangezien de drijvende waterwoningen worden gerealiseerd binnen het provinciaal beschermd (Delta-)landschap, zal op grond van artikel 2.28 van de Omgevingsverordening moeten worden onderbouwd dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en oppervlakte als gevolg van deze wijziging ten opzichte van de

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

huidige situatie. Ook de gekozen locatie en mogelijke alternatieven zou in de onderbouwing meenomen moeten worden. In de regels bij het plan voor de drijvende woningen, geldt een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een (inpandig) oppervlak van maximaal 100 meter. Daarbij lijkt zowel de hoogte als het oppervlak groter dan de verbeelde waterwoningen zoals opgenomen op blz. 40 van de Ontwikkelingsvisie.

In de tekst wordt overigens alleen ingegaan op de zichtbaarheid vanuit de bestaande recreatiewoningen.

Reactie: In het bestemmingsplan is de toetsing aan artikel 2.28 van de Omgevingsverordening toegevoegd. De onderbouwing is onder paragraaf 3.3 van de toelichting opgenomen.

Daarnaast is ook de Hooidijk als binnendijk op grond van dit artikel beschermd. Uit de toelichting blijkt dat deze wordt 'getransformeerd tot duingebied' middels het aanbrengen van een kleipakket. Dit onderdeel wordt in de toetsing echter niet meegenomen. Zowel in het vigerende bestemmingsplan (2015) als op de nieuwe plankaart heeft deze dijk de bestemmingen Groen en Waterstaat/Waterkering. De dubbelbestemming 'waardevolle dijk', zoals voor het westelijk deel van de Hooidijk en de overige beschermde binnendijken in het bestemmingsplan buitengebied (2013) is opgenomen, ontbreekt.

Reactie: In het bestemmingsplan is de toetsing aan artikel 2.28 toegevoegd, de onderbouwing is onder paragraaf 3.3 van de toelichting opgenomen.

Wet natuurbescherming

H2 Gebiedsbescherming

De uitbreiding van de botenloods is niet meegenomen in de toetsing (zie hierboven).

Reactie: Per abuis is de toetsing van de botenloods niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De natuurtoets (bijlage 9) is hierop aangepast.

Ook zou in de toetsing de wijziging in gebruik van waterwoningen ten opzichte van ligplaatsen moeten worden meegenomen. Er wordt weliswaar gesteld dat de vervanging van ligplaatsen geen effect heeft, maar dit wordt niet onderbouwd.

Reactie: Per abuis is de toetsing van de waterwoningen niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Voor het onderdeel stikstof komt de tekst in de toelichting niet overeen met de (geactualiseerde) stikstofnotitie. Vanaf 22-11-'22 is de nieuwe versie van Aerius beschikbaar en plannen vastgesteld na 22-11-'22 zullen voorzien moeten zijn van een berekening (en getoetst moeten worden) met die versie. Daarnaast zal ook de uitbreiding van de botenloods in de berekening moeten worden meegenomen. De aangevulde berekening, inclusief de losse rekenbestanden, ontvangen wij graag ter controle.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Reactie: De uitspraak van de Raad van State d.d. 2-11-2022 en de nieuwe versie van Aerius brengen met zich mee dat het aspect stikstof geactualiseerd dient te worden. De nieuwe versie van Aerius wordt eind januari 2023 verwacht. Naar verwachting zijn geen bijdragen op Natura-2000 gebieden te verwachten. De aanvullende berekeningen zullen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

H3 Soortenbescherming

De resultaten van de uit te voeren nader onderzoeken naar vleermuizen en (roof-)vogels met vaste verblijfplaatsen zijn nodig om de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de Wet Natuurbescherming te kunnen aantonen. Deze resultaten dienen voor vaststelling aan het plan te worden toegevoegd.

Reactie: De onderzoeken naar vleermuizen en (roof-) vogels zijn seizoensafhankelijk en zijn om die reden nog niet in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. De uitkomsten van deze onderzoeken worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van gebouwen die verdacht zijn als mogelijke verblijfsplaats voor vleermuizen.

Archeologie:

Het bijgevoegde archeologisch onderzoek is nog in concept en lijkt bovendien niet compleet. Conform de aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland (2019) dient een bureauonderzoek gepaard te gaan met boringen. In dit onderzoek wordt alleen geadviseerd om deze boringen te gaan zetten, maar ze lijken nog niet gedaan te zijn. Dit is wel essentieel voor er een besluit over eventueel uit te voeren vervolgonderzoek genomen kan worden.

Reactie: Het archeologisch booronderzoek is uitgevoerd en is opgenomen als bijlage 6 van het voorontwerp bestemmingsplan.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

2.2 Waterschap Scheldestromen d.d. 12 oktober 2022

2.2.1 Water d.d. 12 oktober 2022

Er is uitgebreid overleg geweest met Roompot, ook vanuit het perspectief waterbeheer. In grote lijnen kloppen de conclusie ten aanzien van het watersysteem.

T100 Peil

Het T100 Peil in combinatie met het zomerpeil mist, dit is maatgevend voor de berekening van de watercompensatie.

Reactie: De watertoets en de waterparagraaf zijn op dit punt in het ontwerp bestemmingsplan aangevuld.

Omleggen primaire waterloop

Het omleggen van de huidige primaire waterloop van de Mariapolderseweg naar de Sophiaweg zou volgens de laatste tekeningen aan de oostzijde van de Sophiaweg plaatsvinden. In de stukken worden nog verschillende opties genoemd.

Reactie: De diverse stukken zijn op dit punt in overeenstemming gebracht.

Watercompensatie

In de stukken wordt enkel 75mm als norm genoemd voor de watercompensatieberekening, dat klopt mits de compensatie direct in/aan het oppervlaktewatersysteem wordt aangelegd. Bij compensatie door middel van infiltratie in de bodem moet een norm worden aangehouden van 147mm x toename verhard oppervlak.

Reactie: De watertoets en de waterparagraaf zijn op dit punt in het ontwerp bestemmingsplan aangevuld.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

2.2.2 Wegbeheer d.d. 21 september 2022

De afdeling Wegen kijkt vooral naar de ontsluiting van het Beachresort. We hebben daar al meerdere keren met Roompot over gesproken.

Roompot gaat ervoor zorgen dat het fietspad langs de Sophiaweg in de eerste fase wordt aangelegd. Hiermee blijven alle bestemmingen in de directe omgeving van de ontwikkeling goed en veilig bereikbaar. Over de fasering in het algemeen zijn we nog in overleg met Roompot. Dat is correct in de ontwikkelingsvisie opgenomen. Ook het geen is opgenomen over het contact met de overheden, belangenorganisaties en omwonenden wekt vertrouwen.

Kruispunt Sophiaweg - Nieuweweg

Met Roompot wordt gesproken over het kruispunt van de Sophiaweg met de Nieuweweg. Het ziet er naar uit dat dit kruispunt aangepast moet worden vanwege de toename van de verkeersdruk door de te maken kwaliteitsslag. Daar lezen we niets over terug in de ontwikkelingsvisie en dat zouden we wel graag zien.

Reactie: Het kruispunt Sophiaweg – Nieuweweg ligt buiten het plangebied. Uit de kruispuntberekening komt naar voren dat de huidige vormgeving van het kruispunt Sophiaweg – Nieuweweg de huidige en verwachte verkeersstromen niet kan afwikkelen. Roompot heeft in overleg met Waterschap afgesproken mee te denken in de verdere uitwerking van het kruispunt. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Gemeente Noord-Beveland is hier geen partij in.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

2.2.3 Waterkeringen d.d. 5 oktober 2022

Eerder heeft het waterschap de Ontwikkelingsvisie Roompot Beach Resort Kamperland (versie 30/08/2021) beoordeeld (Z21.000944). Die visie is de basis voor het bestemmingsplan. De beoordeling vanuit het waterkeringbeheer memo nr2021035472 is hieronder opgenomen. Die memo is bij de reactie gevoegd en de conclusie is nog steeds actueel:

De ontwikkelvisie is uit oogpunt van waterkeringbeheer in beginsel akkoord. In de planontwikkeling zullen de waterkeringsaspecten verder uitgewerkt moeten worden. De verwachting is dat dat niet tot onoplosbare problemen zal leiden.

Wat betreft de in memo 2021035472 genoemde aandachtspunten bij verdere uitwerking kan nog het volgende worden opgemerkt:

Verweking dijkvoet:

Het te realiseren watersysteem gaat er van uit dat water dat op het terrein valt wordt opgevangen in de kreek en naar het helofytenfilter geleid. Vanuit het filter wordt het naar het duingebied verpompt waarna het, via ondergrondse infiltratie, als grondwater naar de Duinvallei kan stromen. Vanuit de Duinvallei komt het water weer in de kreek terecht. In combinatie met het dempen van de dijksloot is wel van belang op te merken dat deze ingrepen niet mogen leiden tot verweking van de dijkvoet.

Reactie: Het is bekend dat de ingrepen in het watersysteem effecten op de omgeving kunnen hebben. Het voorkomen van verweking wordt derhalve als een ontwerpeis meegenomen in de verdere uitwerking. De uitwerking zal ter toetsing voorgelegd worden aan het Waterschap.

2.3 Veiligheidsregio Zeeland d.d. 26 oktober 2022

De vooroverlegreactie van Veiligheidsregio Zeeland spitst zich uitsluitend toe op het aspect Externe Veiligheid. Er is overleg geweest met de initiatiefnemer en de gemeente op 24 oktober. In dat overleg zijn ook aandachtspunten meegegeven voor het inrichtingsplan.

Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn twee risicobronnen betrokken, te weten:

1. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Basisnetweg N57
2. Het vervoer van propaan over de bevoorradingsroute voor de propaantanks op het vakantiepark.

De drie huidige propaantanks op het vakantiepark behoren tot dezelfde inrichting en vallen juridisch gezien daarom buiten het kader van externe veiligheid.

Verantwoording groepsrisico:

Paragraaf 4.9 van de toelichting geeft een correcte en volledige beschrijving van de externe veiligheidsaspecten die op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de invloedsgebieden van de Basisnetweg N57 en de bevoorradingsroute voor de propaantanks op het vakantiepark is conform artikel 7 van het Bevt in bijlage 14 een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarin wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze verantwoording is correct en volledig. Wel adviseren we omwille van een volledig beeld van de externe veiligheidsrisico's de verantwoording van het groepsrisico op te nemen in de paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Neem de beperkte verantwoording van het groepsrisico, zoals beschreven in bijlage 14, op in paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie: De beperkte verantwoording van het groepsrisico is toegevoegd aan paragraaf 4.9 van de toelichting.

Voorwaardelijke verplichting VRZ:

Ten aanzien van de andere relevante aandachtspunten op het gebied van fysieke veiligheid die tijdens het overleg van 24 oktober jl. zijn besproken, wordt geadviseerd om in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om Veiligheidsregio Zeeland te betrekken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan van het vakantiepark.

Reactie: De voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel Recreatie – 2 van het bestemmingsplan.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

2.4 ZMf d.d. 25 oktober 2022

ZMf onderkent de positieve punten van de uitbreiding van Beachresort Kamperland waarbij oog is voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het raamwerk van de groenstructuur, de waterstructuur, de kreekvallei en de duinvallei zijn een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geven natuur en recreatie een gezamenlijke plek. Met het helofytenfilter verbetert de waterkwaliteit van het plangebied hetgeen ons bijzonder aanspreekt.

Inheemse planten

Bij de aanleg van de groenstructuur gaat de Zmf er vanuit dat er enkel inheemse boom-, struik- en plantensoorten aangeplant worden.

Reactie: Bij de verdere uitwerking van de opgaande beplanting gaan we grotendeels uit van inheemse boom-, struik- en plantensoorten. Voor de beplanting zal ook gekeken worden welke beplanting in dit gebied goed zal gedijen of een bijdrage leveren aan de belevingswaarde. In het beplantingsplan worden invasieve soorten vermeden.

Drijvende recreatieve nachtverblijven

De Zmf vindt de plannen om 36 ligplaatsen voor vaartuigen te vervangen voor 20 drijvende woningen in de Roompot Marina Haven een aandachtspunt. De haven mag dan wel geen Natura 2000 gebied zijn, maar deze haven ligt wel pal aan het Natura 2000 gebied, de Oosterschelde. De waterwoningen mogen daarom geen lichthinder veroorzaken op het water van de Oosterschelde. Daarnaast mogen deze woningen niet te hoog boven het wateroppervlak komen te liggen zodat het de zichtlijnen vanaf het water van de Oosterschelde nadelig beïnvloedt.

Bij het plaatsen van de woningen en het vaststellen van de afmetingen van de woningen moet hier rekening mee gehouden worden.

Reactie: De effecten van de drijvende recreatieve nachtverblijven op Natura 2000 zijn in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan beschreven.

Verder is de Zmf van mening dat het onwenselijk is om het aantal waterwoningen van 20 in een later stadium uit te breiden naar meer waterwoningen.

Reactie: Mocht in de toekomst een uitbreiding van het aantal waterwoningen gewenst zijn, dan zal dat een eigen procedure doorlopen.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Naar het idee van Zmf ontbreekt het in het voorontwerp nog aan natuurvriendelijke oevers. Daarom raadt Zmf natuurvriendelijke oevers aan de zijde van de Oosterschelde van de havendijk aan.

Reactie: Dit is een goed aandachtspunt, maar de oevers aan de zijde van de Oosterschelde vallen niet binnen dit bestemmingsplan Er zijn geen wijzigingen voorzien op deze locatie.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

24 OKT 2022



Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

Gemeente Noord-Beveland
Postbus 3
4490 AA WISSENKERKE

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Behandeld door	Verzonden
Voorontwerp bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland	203447			21 OKT. 2022

Middelburg, 21 oktober 2022

Geacht college,

Op 13 september 2022 hebben wij het "Voorontwerp bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld om vakantiepark "Roompot Beachresort Kamperland" te kunnen opwaarderen, vergroenen, verduurzamen en uitbreiden.

Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Recreatie:

- De drijvende verblijfseenheden zoals genoemd in het plan hebben naar aard en gebruik een permanent recreatief verblijfsgebruik. Dat betekent dat ze op één lijn zitten met gewone recreatieverblijven en er een bouwvergunning voor nodig is. (Voor de gemeente betekent dit dat het in overeenstemming moet zijn met hun bestemmingsplan – anders kan er geen bouwvergunning worden verleend). De uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 17 maart 2022 (Jachthaven Schellingwoude) bevestigt dit. De uitspraak is een bevestiging van de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. (Vgl. ABRvS16 april 2014). De omgevingsverordening kent geen specifieke instructieregel voor verblijfsrecreatie op het water; de regeling voor verblijfsrecreatie waar gemeenten zich aan moeten houden bij het opstellen van hun bestemmingsplannen is geregeld in de art. 2.10 tm 2.13.
- Het is ons niet duidelijk wat de oude en nieuwe uiteindelijke oppervlaktematen in totaal zijn waardoor wij het uitbreidingspercentage niet kunnen toetsen. Ook is het onduidelijk wat betrokken wordt bij de oppervlaktemaat waar vanuit gegaan wordt. Graag ontvangen wij deze gegevens alsnog ter toetsing.
- Ook is het ons niet duidelijk of dit een tijdelijk plan is om het oude te kunnen herstructureren/omvormen of een definitief plan? Wij verzoeken u meer helderheid over de toekomstbestendigheid van het totaal.
- Om het plan goed te kunnen toetsen is het voor ons noodzakelijk dat in het plan de verhouding in differentiatie wordt aangegeven; over welke aantallen van welke eenheden hebben we het precies? Graag een overzicht met gedetailleerde aantallen en verdeling van alle verblijfsrecreatieve eenheden in het oude en nieuwe scenario.
- Verder hebben wij nog, om te kunnen beoordelen of dit passend is in het betreffende landschap ten behoeve van de landschappelijke inpassing, nodig wat de precieze dichtheid/omvang van eenheden is ten opzichte van de totale oppervlakte.
- Pag. 28: er staat 'in' de kustzone. Deze locatie valt 'buiten' de kustzone.
- Wij adviseren uw gemeente om het Nationaal Park Oosterschelde hierin mee te nemen.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Landschappelijke inpassing

Er wordt voor het Kamperland Beach Resort voorzien in een 10 meter brede rand opgaande beplanting. Realisatie en instandhouding worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels, waarbij wordt verwezen naar het inrichtingsplan in de bijlagen. Deze inpassing, met publiekrechtelijke borging, is conform de Omgevingsvisie Zeeland 2021 (bouwsteen 13, landschap).

Binnen het plangebied zijn aan de westzijde tevens recreatiepark Water Village en Marina Yacht Service opgenomen. Bij deze planonderdelen ontbreekt echter de bestemming Groen-1 aan de buitenzijde, terwijl ook hier sprake zou moeten zijn van (borging van) landschappelijke inpassing.

Het contrast tussen de beoogde landschappelijke inpassing van het vernieuwde en uitgebreide Beachresort met het park Water Village is groot en doet daarmee afbreuk aan de gewenste groene uitstraling van het gehele recreatiecomplex. Aan de zuidzijde van Water Village (grenzend aan de Hooijdijk) ligt een waterpartij waardoor een dergelijke strook daar niet haalbaar is. Desondanks zou onderzocht kunnen worden hoe ook daar de landschappelijke inpassing verbeterd kan worden.

Voor de uitbreiding van de botenloods binnen het servicecenter is weliswaar een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, maar de bijlage met inrichtingsplan waarnaar wordt verwezen ontbreekt. Daarnaast is de termijn van 5 jaar waarbinnen de inpassing gerealiseerd moet zijn te ruim voor deze ontwikkeling.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Art. 2.23 OVZ 2018: bestaande natuur

In de toelichting is er verschil in de tekst onder Provinciaal beleid en bij toetsing NNN: onder dat eerste wordt terecht aangegeven dat de bestaande natuur binnen het plangebied ongewijzigd blijft. Bij de toetsing wordt echter aangegeven dat er geen sprake is van NNN binnen het plangebied.

Art. 2.27 OVZ 2018: afwegingszone bestaande natuur

De conclusie in de natuurtoets wordt voor dit onderdeel niet inhoudelijk onderbouwd. Daarnaast ontbreekt de uitbreiding van de botenloods in de toetsing, terwijl deze binnen de afwegingszone van het natuurgebied Inlaag Anna-Friso ligt (tevens Natura 2000 gebied).

Beschermd landschap (art. 2.28 OVZ2018)

In de toelichting wordt bij het provinciaal beleid/omgevingsverordening het onderdeel beschermd landschap (kaart 12 Landschap en erfgoed) aangegeven. Zonder nadere onderbouwing wordt geconcludeerd dat: "Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze grenzen niet aangetast of beschadigd." Onduidelijk is wat hiermee precies wordt bedoeld. Aangezien de drijvende waterwoningen worden gerealiseerd binnen het provinciaal beschermd (Delta-)landschap, zal ogv. artikel 2.28 moeten worden onderbouwd dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en oppervlakte als gevolg van deze wijziging tov. de huidige situatie. Ook de gekozen locatie en mogelijke alternatieven zou in de onderbouwing meenemen moeten worden. In de regels bij het plan voor de drijvende woningen, geldt een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een (in pandig) oppervlak van maximaal 100 meter. Daarbij lijkt zowel de hoogte als het oppervlak groter dan de verbeelde waterwoningen zoals opgenomen op blz. 40 van de ontwikkelvisie. In de tekst wordt overigens alleen ingegaan op de zichtbaarheid vanuit de bestaande recreatiewoningen. Daarnaast is ook de Hooijdijk als binnendijk op grond van dit artikel beschermd. Uit de toelichting blijkt dat deze wordt 'getransformeerd tot duingebied' middels het aanbrengen van een kleipakket. Dit onderdeel wordt in de toetsing echter niet meegenomen. Zowel in het vigerende bestemmingsplan (2015) als op de nieuwe plankaart heeft deze dijk de bestemmingen Groen en Waterstaat/Waterkering. De dubbelbestemming 'waardevolle dijk', zoals voor het westelijk deel van de Hooijdijk en de overige beschermde binnendijken in het bestemmingsplan buitengebied (2013) is opgenomen, ontbreekt.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Wet natuurbescherming

H2 Gebiedsbescherming

De uitbreiding van de botenloods is niet meegenomen in de toetsing (zie hierboven). Ook zou in de toetsing wijziging in gebruik van waterwoningen tov. ligplaatsen moeten worden meegenomen. Er wordt weliswaar gesteld dat de vervanging van ligplaatsen geen effect heeft, maar dit wordt niet onderbouwd.

Voor het onderdeel stikstof komt de tekst in de toelichting niet overeen met de (geactualiseerde) stikstofnotitie. Vanaf 22-11-'22 is de nieuwe versie van Aeries beschikbaar en plannen vastgesteld na 22-11-'22 zullen voorzien moeten zijn van een berekening (en getoetst moeten worden) met die versie. Daarnaast zal ook de uitbreiding van de botenloods in de berekening moeten worden meegenomen. De aangevulde berekening, inclusief de losse rekenbestanden, ontvangen wij graag ter controle.

H3 Soortenbescherming

De resultaten van de uit te voeren nader onderzoeken naar vleermuizen en (roof-)vogels met vaste verblijfplaatsen zijn nodig om de uitvoerbaarheid van het plan irt. de Wnb te kunnen aantonen. Deze resultaten dienen voor vaststelling aan het plan te worden toegevoegd.

Archeologie:

Het bijgevoegde archeologisch onderzoek is nog in concept en lijkt bovendien niet compleet. Conform de aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland (2019) dient een bureauonderzoek gepaard te gaan met boringen. In dit onderzoek wordt alleen geadviseerd om deze boringen te gaan zetten, maar ze lijken nog niet gedaan te zijn. Dit is wel essentieel voor er een besluit over eventueel uit te voeren vervolgonderzoek genomen kan worden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar: [REDACTED]. Deze is te bereiken op het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of per e-mail: [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

[REDACTED]
Afdelingsmanager Personeel, Omgeving en Juridische Zaken

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Bijlage 2: Formele reactie Waterschap Scheldestromen 12 oktober 2022

Water

██████████

Naar aanleiding van het plan 'Roompot Beachresort Kamperland' (versie 1 september 2022) het volgende.

Vanuit de verschillende sectoren binnen het waterschap is gereageerd. Omdat zij ook rechtstreeks contact hebben gehad met de initiatiefnemers stuur ik je de memo's met reacties toe. De recente detailuitwerkingen die wij hebben gezien zijn anders (recenter) dan in het bestemmingsplan staan.

Er is uitgebreid overleg geweest met Roompot, ook vanuit het perspectief waterbeheer. In grote lijnen kloppen de conclusie tav het watersysteem. Wel missen we het T100 peil icm het zomerpeil, want dat is maatgevend voor de berekening van de watercompensatie. Zomerpeil wordt wel genoemd, NAP-0.70m het T100 peil is NAP+0.35m, daar tussen mag de watercompensatie plaatsvinden.

Verder wordt in de stukken enkel 75mm als norm genoemd voor de watercompensatieberekening, dat klopt mits de compensatie direct in/aan het oppervlaktewatersysteem wordt aangelegd. Bij compensatie dmv infiltratie in de bodem moet een norm worden aangehouden van 147mm x toename verhard oppervlak. Het omleggen van de huidige primaire waterloop van de Mariapolderseweg naar de Sophiaweg zou volgens de laatste tekeningen aan de oostzijde van de Sophiaweg plaatsvinden. In de stukken worden nog verschillende opties genoemd. Op detail nog nader overleg, maar dat loopt.

Voor de rest hebben wij geen opmerkingen op het plan en kan je dit bericht zien als wateradvies bij het plan.

Groet, ██████████

T: ██████████

Nb. voor aanpassingen aan het watersysteem of wegen in beheer bij het waterschap kan een watervergunning of ontheffing Keur wegen nodig zijn. Dit kent een aparte procedure met eigen correspondentie.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Waterkeringen



Waterschap Scheldestromen

Memo

aan : dossier
van : [REDACTED]
afschrift :
datum : 5 oktober 2022
betreft : Roompot Beachresort Kamperland vobp (Z22.000468)
registratienr : 2022022352

De gemeente NB stelt het waterschap in de gelegenheid (tot 26 oktober 2022) een vooroverleg-reactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland".

Het plan regelt het opwaarderen, vergroenen, verduurzamen en uitbreiden van vakantiepark Roompot Beach Resort Kamperland. Vanuit een integrale visie wordt ingezet op landschapsverbetering door de inbreng van meer groen en ruimte. In het kader van verduurzaming wordt de infra verbeterd, duurzame energie gebruikt en faciliteiten verbeterd of vernieuwd. Ook wil Roompot het aanbod gevarieerder maken met jaarplaatsen, campingplaatsen, lodges, vakantie-woningen en themawoningen.

De uitbreiding betreft de agrarische percelen gelegen tussen de Sophiaweg, Nieuweweg, Longroomweg en de Mariapolderseweg.

In de jachthaven worden 36 ligplaatsen vervangen door 20 innovatieve drijvende verblijven..

Hiervoor wordt een apart plan gemaakt.

De inrichtings- en beplantingsplannen voor het binnenterrein en de inpassing van de botenloods worden nog uitgewerkt en zullen bij het ontwerpbestemmingsplan worden gevoegd.

Eerder heeft het waterschap de Ontwikkelingsvisie Roompot Beach Resort Kamperland (versie 30/08/2021) beoordeeld (Z21.000944). Die visie is de basis voor het bestemmingsplan. De beoordeling vanuit het waterkeringbeheer memo nr2021035472 is hieronder opgenomen. Die memo is en de conclusie is nog steeds actueel:

De ontwikkelvisie is uit oogpunt van waterkeringbeheer in beginsel akkoord. In de planontwikkeling zullen de waterkeringsaspecten verder uitgewerkt moeten worden. De verwachting is dat dat niet tot onoplosbare problemen zal leiden.

Wat betreft de in memo 2021035472 genoemde aandachtspunten bij verdere uitwerking kan nog het volgende worden opgemerkt:

Verweking dijkvoet: Het te realiseren watersysteem gaat er van uit gaat dat water dat op het terrein valt wordt opgevangen in de kreek en naar het helofytenfilter geleid. Vanuit het filter wordt het naar het duingebied verpompt waarna het, via ondergrondse infiltratie, als grondwater naar de Duinvallei kan stromen. Vanuit de Duinvallei komt het water weer in de kreek terecht. In combinatie met het dempen van de dijksloot is wel van belang op te merken dat deze ingrepen niet mogen leiden tot verweking van de dijkvoet.

Periodieke beoordeling: Het resultaat van de periodieke WBI-beoordeling voor dit normtraject (28-1) is inmiddels bekend): de dijk voldoet. Het verduinen van de dijk hoeft dus niet te wachten op een veiligheidsanalyse etc.

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022



Figuur 2-5 Waterstructuur plangebied + werking watersystemen

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

De ontwikkelingsvisie betreft een kwaliteitsslag en uitbreiding van het recreatiepark van Roompot. De uitbreiding wordt gerealiseerd op naastgelegen agrarisch percelen.



Het park ligt ingeklemd tussen dijken. Om de waterkeringen goed te laten functioneren, zijn beschermingszones aangegeven. Volgens de visie is deze niet strijdig met deze functie en bij de uitwerking zijn de daarbij behorende eisen uitgangspunt.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

worden afgebroken.
In plaats van de weg aan de voorzijde van de rij, kan hier de smalle
begraafplaats worden aangevuld met het grootste
gebouwen assortiment huizen en bomen.



Belangrijk onderdeel van de transformatie van het park is de versterking van de relatie met het Sophiastrand. Bedoeling is om de duinen die al aan de zeezijde tegen de dijk aan zijn gegroeid over de dijk heen te trekken.

Kleigrond die vrij komt bij de aanleg van onderdelen van het watersysteem wordt benut voor het maken van een basismodellering van het duingebied. Daarop komt dan een laag zand (minimaal 50cm) zodat het karakteristieke duinmilieu kan worden aangelegd.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

6.2 Hoofdijk profiel

Belangrijk onderdeel van de informatie van het park is de versterking van de relatie met het Noorderland. Deze de-rijen of al aan de zuidzijde liggen de dijk aan zijn geparkeerd over de dijk. Het is tevens mogelijk om een bepaalde versterking. Het nieuwe Bestuurschap wordt ook een aanvullende basis voor een nieuwe vorm van versterking en/of ook doorwerken in de dijkversterking.

Het toedekken van de dijk met duinzand is toegestaan, met een afname van de afname met 1,4 meter als is afgedekt. De Bestuurschap is volgens bestek van de dijk uit zeventiger jaren 60 cm. Dit is de dijk die wordt te worden aangevuld.

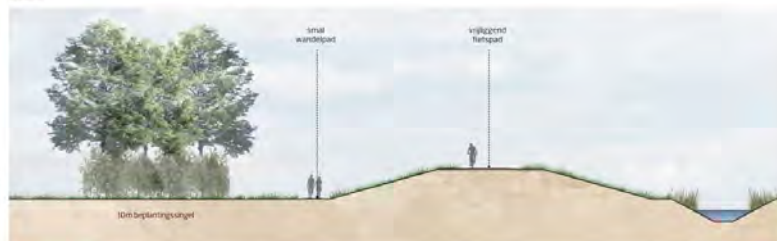
Wanneer dit is komt bij de aanleg van onderdelen van het waterschap wordt eerst eerst eerst eerst van een basismodellering van het dijkprofiel. Daarop komt dan een laag van 60 cm duinzand. Dit is de dijk die wordt te worden aangevuld.

U kunt het Hoofdpark met de dijk van de dijk geleidelijk worden aangevuld met de dijkversterking met de dijkversterking langs de Oosterschelde. In samen met de dijkversterking is de dijkversterking van de dijkversterking.



Oosterscheldedijk

worden afgesloten. In plaats van de weg aan de voet van de dijk, kan hier de smalle beplantingsrij worden aangevuld met het gewenste gebiedsrijen sortiment heesters en bomen.



Longroomweg

Vergunningvereiste en -beleid

Voor de werkzaamheden aan de primaire waterkering moet een watervergunning worden aangevraagd.

Beoordeling

In vooroverleg (zie o.a. verslag vooroverleg dd 15 juli 2021 nr2021035446) is door het waterschap aangegeven dat het toedekken van de Oosterscheldedijk met duinzand onder voorwaarden is toegestaan. Voorwaarde is o.a. dat het binnentalud wordt afgedekt met een erosiebestendige kleilaag (1,40m dik). De bestaande laag is (volgens bestek van de dijk uit zeventiger jaren) 60 cm. Er moet een geleidelijke overgang gemaakt worden tussen de opgehoogde dijk en de niet-opgehoogde dijk aan weerszijden. De overgang is ook van belang i.v.m. verstuving van het zand in de grasmat van de aangrenzende dijk (overgang nodig van enkele 10-tallen meters).

Profiel van de Longroomweg (regionale waterkering) verandert niet. Uitgaande van het dwp vinden geen ontwikkelingen plaats die niet vergund kunnen worden.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Conclusie: De ontwikkelvisie is uit oogpunt van waterkeringbeheer in beginsel akkoord. In de planontwikkeling zullen de waterkeringsaspecten verder uitgewerkt moeten worden. De verwachting is dat dat niet tot onoplosbare problemen zal leiden.

Aandachtspunten bij verdere uitwerking zijn oa:

- De kleilaag op de dijk moet minimaal erosieklasse 2 zijn.
- De dijksloot wordt gedempt -> nagaan of vervangende drainage aangelegd moet worden om verweking van de dijk/duinvoet te voorkomen.
- overgang opgehoogde - niet-opgehoogde dijk
- bij uitwerking rekening houden met resultaat periodieke beoordeling

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Wegbeheer



Waterschap **Scheldestromen**

Memo

aan : Omgevingsadvies
van :
afschrift :
datum : 21 september 2022
betreft : Reactie afdeling Wegen inzake voorontwerpbestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland
registratienr : 2022021396

Het betreft Z22.000468.

Hiermee begon het voor Roompot. 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. Van een camping met focus op de schoolvakanties heeft Roompot Kamperland zich ontwikkeld tot een jaarrond Beachresort. Na de verhuizing 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, de versnipperde bebouwing en de gewijzigde wensen en verwachtingen van recreanten, is er de behoefte om een kwaliteitsslag te maken. Roompot wil daarbij het aanbod gevarieerder maken met jaarplaatsen, campingplaatsen, lodges, vakantiewoningen en themawoningen. Vanuit een integrale visie wordt ingezet op landschapsverbetering door de inbreng van meer groen en ruimte. In het kader van verduurzaming worden de infrastructuur en de faciliteiten verbeterd of vernieuwd. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)

e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

De afdeling Wegen kijkt vooral naar de ontsluiting van het Beachresort. We hebben daar al meerdere keren met Roompot over gesproken. De hoofdontsluitingsweg van Beachresort sluit aan op de Sophiaweg. Recreanten en leveringen voor de centrumvoorzieningen ontsluiten het park via deze route. De Sophiaweg heeft, als voormalige ontsluiting van de werkhaven, de breedte en de opbouw om ervoor te zorgen dat de verkeer van en naar het resort afgewikkeld kan worden. De verkeersdruk op de Sophiaweg neemt wel flink toe. Om de verkeersveiligheid te waarborgen wordt voorzien in een vrijliggend fietspad met een breedte van 3,50 meter langs onze Sophiaweg. Dit door en op kosten van Roompot. Dit fietspad sluit aan op het bestaande fietspad langs de Nieuweweg aan de zuidkant. Aan de noordkant sluit het fietspad aan op de Hooijdijk. Op het gedeelte Hooijdijk tussen de Sophiaweg en de Mariapolderseweg wordt door ons een gesloten verklaring ingesteld voor gemotoriseerd verkeer. Hiervoor zal door het waterschap een verkeersbesluit worden genomen. Het waterschap is immers beheerder van dit weggedeelte. De woning die langs dit gedeelte van de Hooijdijk staat is in eigendom bij Roompot en wordt opgenomen in het resort. Het onderhavige gedeelte van de Hooijdijk wordt onderdeel van de fietsroute door en langs het resort en is ook onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk. Het weggedeelte hoeft daarmee geen verkeersbestemming meer te hebben in het bestemmingsplan.

De Mariapolderseweg wordt, voor zover dat nu nog niet het geval is, eveneens opgenomen in het resort en verdeelt het park in het westelijk en oostelijk deel. De Mariapolderseweg wordt onttrokken aan de openbaarheid op verzoek van Roompot. Roompot levert hiervoor een onderbouwing aan ons waarmee wij de provincie verzoeken de procedure hiertoe te starten. Het resort wordt niet ontsloten op de Mariapolderseweg. Enkel de facilitaire dienst zal via de Longroomweg en de Mariapolderseweg het resort kunnen bereiken.

De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. Er worden in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen voorzien.

Met Roompot wordt gesproken over het kruispunt van de Sophiaweg met de Nieuweweg. Het ziet er naar uit dat dit kruispunt aangepast moet worden vanwege de toename van de verkeersdruk door de te maken kwaliteitsslag. Daar lezen we niets over terug in de ontwikkelingsvisie en dat zouden we wel graag zien.

Roompot gaat ervoor zorgen dat het fietspad langs de Sophiaweg in de eerste fase wordt aangelegd. Hiermee blijven alle bestemmingen in de directe omgeving van de ontwikkeling goed en veilig bereikbaar. Over de fasering in het algemeen zijn we nog in overleg met Roompot. Dat is correct in de ontwikkelingsvisie opgenomen. Ook het geen is opgenomen over het contact met de overheden, belangenorganisaties en omwonenden wekt vertrouwen.

Bijlage 3: Formele reactie Veiligheidsregio Zeeland 26 oktober 2022

Gemeente Noord-Beveland

T.a.v. [REDACTED]

Voorstraat 31

4491 EV WISSENKERKE

Onderwerp: Advies veiligheidsregio inzake externe veiligheid
voorontwerpbestemmingsplan Roompot Beachresort
Kamperland

Geacht college,

Op 13 september 2022 verzocht mevrouw M. van Hoorn ons om te adviseren op voorontwerpbestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland'. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en artikel 12, lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bieden wij u hierbij onze reactie aan. Graag vernemen wij uw reactie met betrekking tot dit advies.

Proces

Op 24 oktober 2022 heeft er een overleg over de voorgenomen ontwikkeling plaatsgevonden met Gemeente Noord-Beveland, de initiatiefnemer, de planologisch adviseur van de initiatiefnemer, de landschapsarchitect en Veiligheidsregio Zeeland. Tijdens dit overleg zijn verschillende aspecten op het gebied van fysieke veiligheid beschouwd. Naast externe veiligheid zijn voor deze ontwikkeling ook aandachtspunten en adviezen op het gebied van brandveiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen en medische hulpverlening besproken.

De voorliggende adviesbrief betreft onze formele reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze brief gaan wij uitsluitend in op het aspect Externe veiligheid. De overige aandachtspunten en adviezen die tijdens het voornoemde overleg zijn besproken zijn immers niet van toepassing op het bestemmingsplan zelf, maar op het inrichtingsplan van het park. Deze aandachtspunten zenden wij u binnenkort in een separate notitie toe.

Plangebied en beoogde ontwikkeling

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' ziet toe op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gewenste opwaardering, vergroening, verduurzaming en uitbreiding van het vakantiepark Roompot Beach Resort Kamperland. Het plan zet in op landschapsverbetering door de

- Crisisbeheersing en rampbestrijding
- Risicobeheersing
- Brandweezorg
- Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio (GHOR)

Datum:

26 oktober 2022

Inlichtingen:

[REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Ons kenmerk:

2022-003984 / D2022-10-001534

Uw kenmerk:

Blad:

1 van 3

Aantal bijlagen:

0

Adres:

Postbus 8016
4330 EA Middelburg
Segeerssingel 10
4337 LG Middelburg

Internet:

www.vrzeeland.nl

Bank:

IBAN: NL06BNGH0285027956
BIC: BNGHNL2G
T.n.v. Veiligheidsregio Zeeland

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

inbreng van meer groen en ruimte in het park. In het kader van verduurzaming wordt de infrastructuur verbeterd, duurzame energie gebruikt en worden de faciliteiten verbeterd of vernieuwd. Ook wil Roompot het aanbod gevarieerder maken met jaarplaatsen, campingplaatsen, lodges, vakantiewoningen en themawoningen. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de Oosterscheldedijk nabij Kamperland, langs de beide zijden van de Mariapoldersweg.

Leeswijzer bij het advies

Het advies van Veiligheidsregio Zeeland bestaat uit drie delen:

- A. Het eerste deel betreft de inventarisatie van de risicobronnen;
- B. In het tweede deel adviseren wij u over maatregelen die in het ruimtelijk plan opgenomen kunnen worden, en
- C. In het derde deel gaan we in op overige maatregelen die wij noodzakelijk achten.

A. Inventarisatie van de risicobronnen

De inventarisatie van de risicobronnen zoals door u benoemd in paragraaf 4.9 van de aangereikte toelichting en het bijbehorende onderzoeksrapport Externe veiligheid (bijlage 14) is volledig en correct. Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn twee risicobronnen betrokken, te weten:

1. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Basisnetweg N57
2. Het vervoer van propaan over de bevoorradingsroute voor de propaantanks op het vakantiepark.

De drie huidige propaantanks op het vakantiepark behoren tot dezelfde inrichting en vallen juridisch gezien daarom buiten het kader van externe veiligheid.

B. Adviezen op te nemen in het bestemmingsplan

Paragraaf 4.9 van de toelichting geeft een correcte en volledige beschrijving van de externe veiligheidsaspecten die op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de invloedsgebieden van de Basisnetweg N57 en de bevoorradingsroute voor de propaantanks op het vakantiepark is conform artikel 7 van het Bevt in bijlage 14 een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarin wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze verantwoording is correct en volledig. Wel adviseren we omwille van een volledig beeld van de externe veiligheidsrisico's de verantwoording van het groepsrisico op te nemen in de paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- **Advies 1; Verantwoording groepsrisico:** Neem de beperkte verantwoording van het groepsrisico, zoals beschreven in bijlage 14, op in paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de andere relevante aandachtspunten op het gebied van fysieke veiligheid die tijdens het overleg van 24 oktober jl. zijn besproken, adviseren we om in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om Veiligheidsregio Zeeland te betrekken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan van het vakantiepark.

- **Advies 2; voorwaardelijke verplichting:** Neem in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting op om Veiligheidsregio Zeeland te betrekken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan van het park.

C. Overige adviezen

De overige aandachtspunten en adviezen die tijdens het voornoemde overleg zijn besproken zijn niet van toepassing op het bestemmingsplan zelf, maar op het inrichtingsplan van het park. Het gaat hierbij om (niet-ruimtelijk te borgen) maatregelen op het gebied van externe veiligheid, brandveiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen en medische hulpverlening. Deze aandachtspunten zenden wij u binnenkort in een separate notitie toe.

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Restrisico

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten en slachtoffers binnen het plangebied. De beschouwde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij bij het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op het aspect externe veiligheid. Toetsing in het kader van de activiteit 'Bouwen' bij (toekomstige) omgevingsvergunningen gebeurt in een later stadium. Bij deze toetsing worden veiligheidsaspecten betrokken zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswatervoorziening en bereikbaarheid op perceelniveau en andere brandpreventieve voorzieningen.

Graag vernemen wij uw reactie met betrekking tot ons advies. Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Zeeland,
namens dezen,
directeur/commandant brandweer,
voor deze,


Teamleider

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Bijlage 4: Formele reactie ZMf 25 oktober 2022



Gemeente Noord-Beveland
t.a.v. Het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 3
4490 AW Wissenkerke
Info@noord-beveland.nl

Middelburg, 25 oktober 2022

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland'

Geacht College,

Wij waarderen het dat wij de gelegenheid gesteld worden om een vooroverlegreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland'. Van deze mogelijkheid maken we graag gebruik.

Op 10 oktober 2022 hebben wij een gesprek gehad met de heer Coen van der Wel van Roompot en het voorontwerpbestemmingsplan van Beachresort Kamperland besproken.

Wij onderkennen de positieve punten van de uitbreiding van Beachresort Kamperland waarbij oog is voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het raamwerk van de groenstructuur, de waterstructuur, de kreekvallei en de duinvallei zijn een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geven natuur en recreatie een gezamenlijke plek. Met het helofytenfilter verbetert de waterkwaliteit van het plangebied hetgeen ons bijzonder aanspreekt. Bij de aanleg van de groenstructuur gaan wij er overigens vanuit dat er enkel inheemse boom-, struik- en plantensoorten aangeplant worden.

Er is weliswaar sprake van een uitbreiding, maar dit is een uitbreiding in oppervlakte waarmee er onder andere meer ruimte wordt gemaakt voor natuur(beleving). Het aantal recreatie-eenheden neemt af van 1475 eenheden naar 1399 eenheden. Wel vinden wij de plannen om 36 ligplaatsen voor vaartuigen te vervangen voor 20 drijvende woningen in de Roompot Marina Haven een aandachtspunt. De haven mag dan wel geen Natura 2000 gebied zijn, maar deze haven ligt wel pal aan het Natura 2000 gebied, de Oosterschelde. De waterwoningen mogen daarom geen lichthinder veroorzaken op het water van de Oosterschelde. Daarnaast mogen deze woningen niet te hoog boven het wateroppervlak komen te liggen zodat het de zichtlijnen vanaf het water van de Oosterschelde nadelig beïnvloedt.

J. van der Wel, ZMf, Roompot en Milieu

Gemeente Noord-Beveland

Vooroverlegrapport

woensdag 21 december 2022

Bij het plaatsen van de woningen en het vaststellen van de afmetingen van de woningen moet hier rekening mee gehouden worden. Verder zijn wij van mening dat het onwenselijk is om het aantal waterwoningen van 20 in een later stadium uit te breiden naar meer waterwoningen.

Naar ons idee ontbreekt het in het voorontwerp nog aan natuurvriendelijke oevers. Daarom raden wij natuurvriendelijke oevers aan de zijde van de Oosterschelde van de havendijk aan.

Kortom, wij zijn positief over de voorgenomen ontwikkelingen van het plangebied. Desalniettemin blijven wij het aandachtig volgen en zijn we alert voor de plannen met betrekking tot de drijvende woningen in de haven.

Met vriendelijke groet,

