



Roompot.

# Beach Resort Kamperland

Addendum Ontwikkelingsvisie d.d. 20/09/'21 | in opdracht van Roompot | 1 mei 2024

LANDSCHAPS

**baljon**

ARCHITECTEN

# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	8 ha landbouwgrond binnen het plan	4
3.	Aanpassing groen/blauwe raamwerk	5
4.	Aanpassing landschappen binnen het raamwerk (vlekkenplan)	6
5.	Aanpassing met behoud van de visie	7
	Colofon	10

# 1. Inleiding

Van 28 maart tot en met 8 mei 2023 heeft het Ontwerp Bestemmingsplan Beach Resort Kamperland met planidentificatienummer NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-ON02 ter inzage gelegen.

De Ontwikkelingsvisie Beach Resort Kamperland d.d. 20/09/2021 is één van de bijlagen bij dit Ontwerp Bestemmingsplan. Op 4 januari 2022 is de Ontwikkelingsvisie vastgesteld door het college van de gemeente Noord- Beveland.

Het Ontwerp Bestemmingsplan Roompot Beach Resort Kamperland gaat uit van een kwaliteitsslag en uitbreiding van het Beach Resort in westelijke en zuidelijke richting. Hierbij worden gronden met een agrarische bestemming omgezet in gronden met bestemming groen en recreatie.






Zienswijzen op het Ontwerp Bestemmingsplan zijn aanleiding voor ondergeschikte aanpassing op onderdelen van de Ontwikkelingsvisie. Dit betreft het behoud van 8 hectaren landbouwgrond binnen de plancontour en de herschikking van enkele andere functies om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren. Zo wordt een deel van het in het ontwerp bestemmingsplan als recreatie beoogde aangewezen gebied omgezet in de bestemming groen.

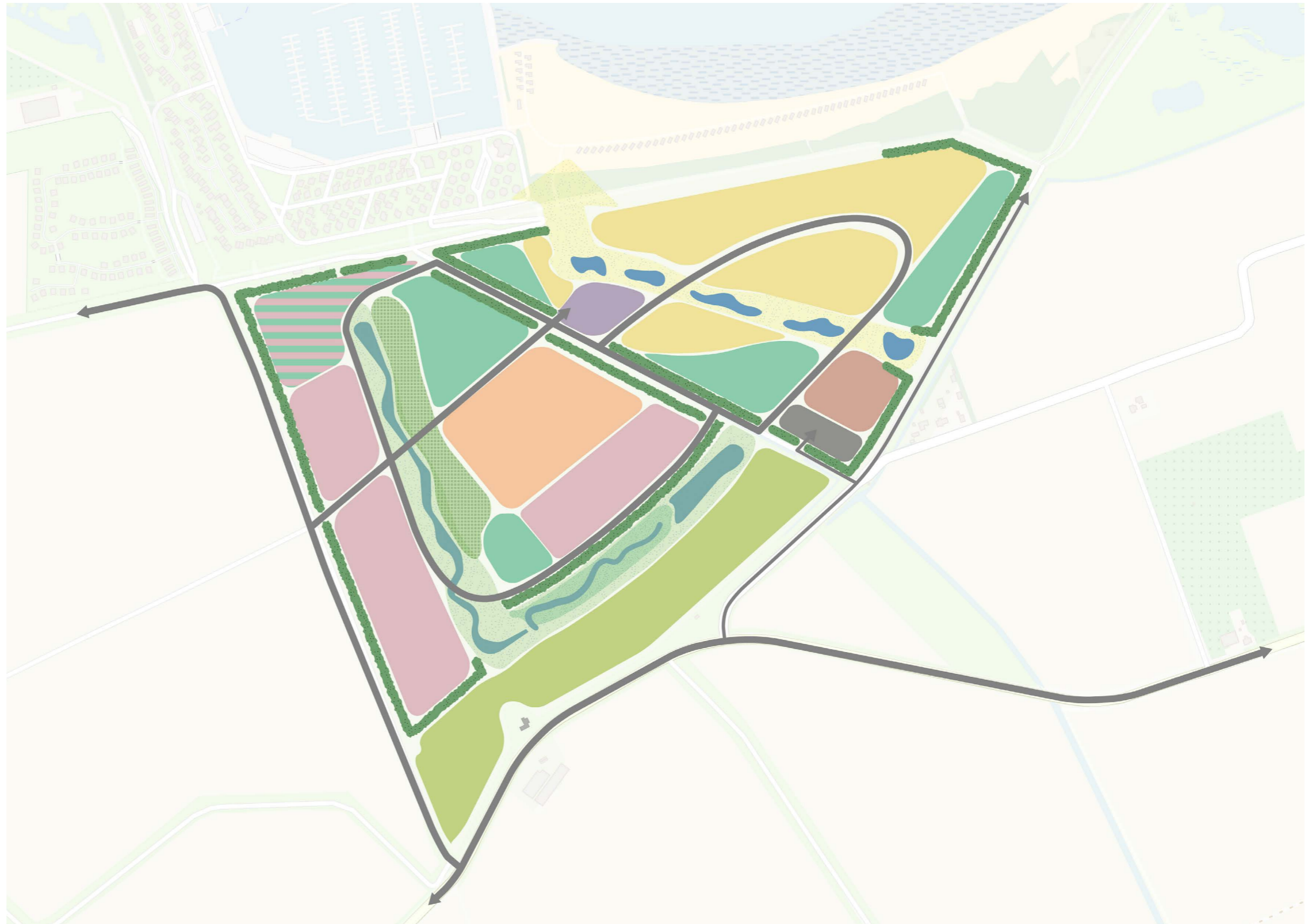
In dit addendum wordt de aanpassing aan de Ontwikkelingsvisie inzichtelijk gemaakt en toegelicht. De visie op de ontwikkeling is in essentie ongewijzigd. Ook dit wordt in dit addendum toegelicht.

### 3. 8 ha landbouwgrond binnen het plan






De gronden waar de uitbreiding op gaat plaatsvinden worden gepacht. Eén van de pachters heeft een huiskavel aan de Nieuweweg 4. De 8 hectare landbouwgrond is gevonden aan de zuidwestzijde van het plangebied, in één perceel direct grenzend aan de huiskavel van de pachter.

Het perceel kan voor landbouwvoertuigen ontsloten worden aan de Sophiaweg én/of aan de Mariapolderseweg. De exacte locatie van de toegangen tot het perceel is nader te bepalen.

- |  |                |   |                          |
|--|----------------|---|--------------------------|
|  | boszoom        |  | kamperen in de boomgaard |
|  | hart           |  | te handhaven             |
|  | jaarplaatsen   |  | jaarplaats of boszoom    |
|  | bosrand        |  | duin                     |
|  | duinvallei     |  | aan de kreek             |
|  | kreek          |  | landbouw perceel         |
|  | facilitair erf |   |                          |



## 4. Aanpassing blauw/groen raamwerk

-  kreek
-  duinvallei
-  helofytenfilter / natte natuur
-  open veld, bijvoorbeeld schapenweide
-  bosrand 10m breed



Om het behoud van 8 hectare landbouwgrond binnen het plangebied mogelijk te maken is het blauw/groene raamwerk en het vlekkenplan aangepast.


De houtsingel en het helofytenfilter met waterbuffer ten behoeve van het gezonde oppervlaktewater-systeem voor het Beach Resort zijn in noordelijke richting verschoven in gronden die in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming recreatie en de bestemming groen hadden.



## 5. Aanpassing landschappen binnen het raamwerk (vlekkenplan)



Om tot de 8 hectare landbouwgrond te komen is het oppervlak met bestemming recreatie afgenomen met 3,6ha en het oppervlak met bestemming groen afgenomen met 4,4 ha.  
De gemaakte afspraken met jaarplaatshouders zijn ongewijzigd.

 landbouw perceel



## 5. Aanpassing met behoud van de visie









De Ontwikkelingsvisie die de beoogde kwaliteitsslag mogelijk maakt, is echter niet gewijzigd. De visie betreft het herzien van de totale structuur via een fundamentele transformatie. Hierbij wordt gestreefd naar geheel nieuwe centrumvoorzieningen (inclusief overdekt zwembad), verbetering van de belevingskwaliteit, nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid, en een groter deel van de accommodaties die geschikt zijn voor jaarrond exploitatie. Tegelijk omarmt Roompot wel het brede publiek (van beperkte tot royale 'beurs') dat zij momenteel bedient en zet zij daarom in op behoud van een brede differentiatie aan accommodaties

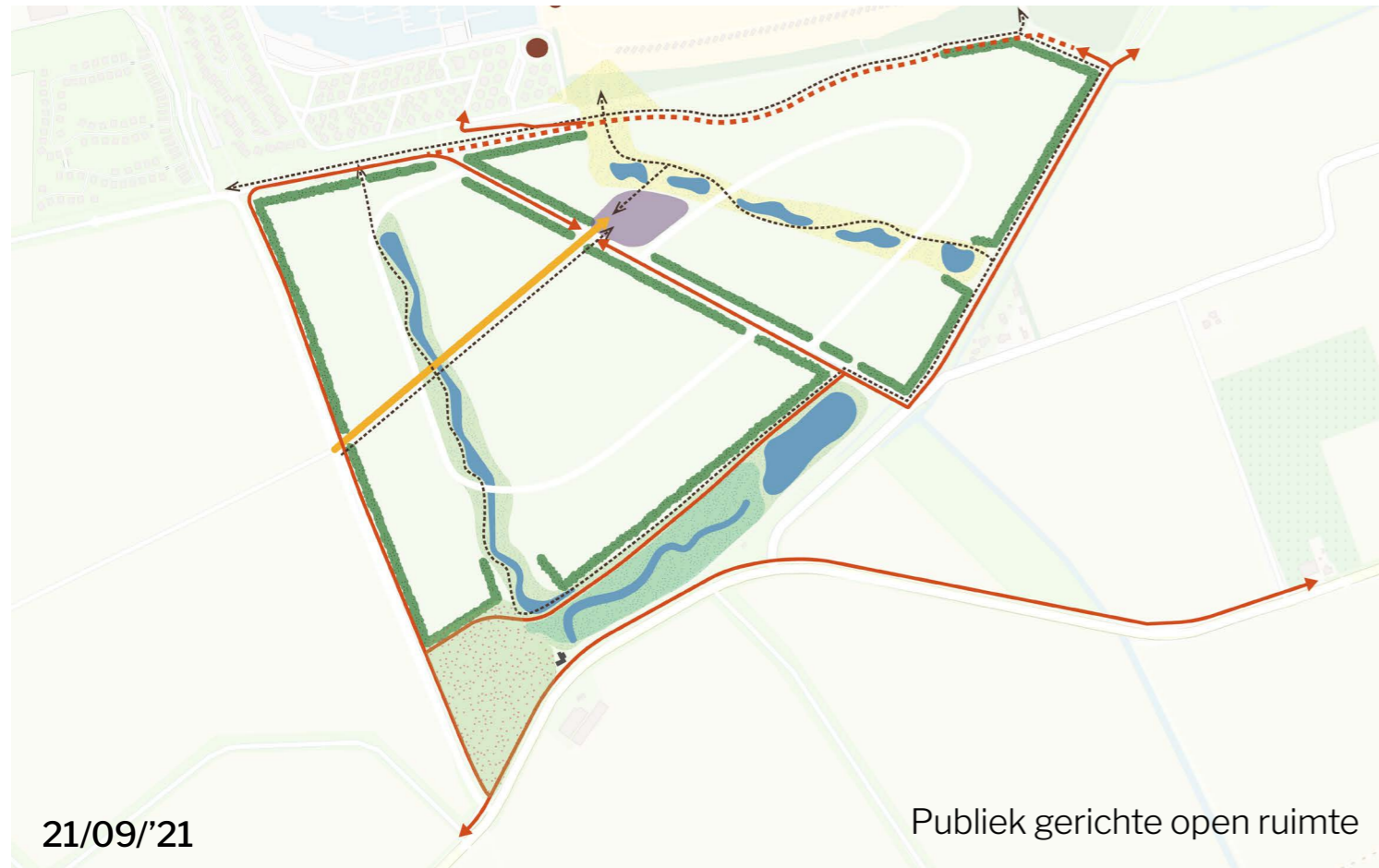
alsmede, in afgeslankte vorm, behoud van een camping. De aard en het functioneren van de in de ontwikkelingsvisie uiteengezette raamwerk (blauw/groene structuur) en de (recreatie-)landschappen op de velden binnen het blauw/groene raamwerk zijn gelijk gebleven.

Alle onderdelen van het watersysteem zijn behouden gebleven en hebben de benodigde omvang voor het werken van het systeem.



## 5. Aanpassing met behoud van de visie

-  fietspad tracé bij benadering
-  fietspad
-  voetpad
-  hart
-  entreelaan
-  bestaande voorzieningen aan haven en strand



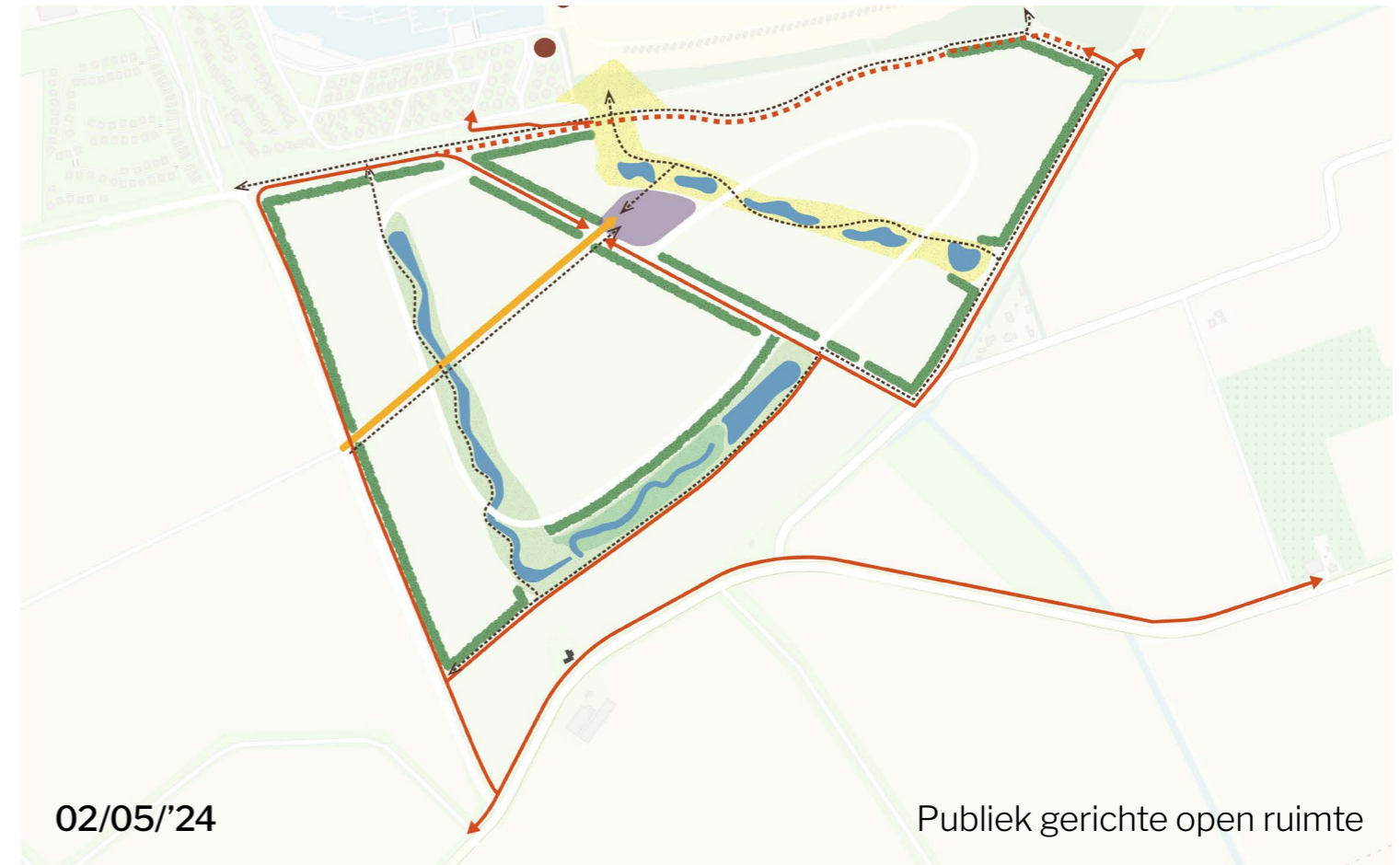
Het nu gesloten park opent zich en wordt een aantrekkelijk landschap voor gasten en bezoekers van buiten. De aanpassing verandert dit niet.

Er ontstaat interactie tussen het omringende landschap en grotere karaktervolle open ruimten binnen het park (entreelaan, kreek en duinvallei aansluitend op centrum en overgang over met duin ingepakte dijk) en landschappelijke aansluiting op het strand.

Het vrijliggend fietspad langs de Sophiaweg en het vrijliggend fietspad met voetpad langs het

heloefytenfilter zijn behouden. Deze zorgen voor veilige en aantrekkelijke fietsroutes van park naar Kamperland en Wissekerke. Deze paden sluiten aan op paden langs de kreek en de duinvallei en vormen routes door het park naar zee.








Ook de toevoeging van openbare recreatiebeleving in het landschappelijk raamwerk door doorlopende open ruimten met water als aantrekkelijke beelddrager (kreek en duinvallei) is behouden.

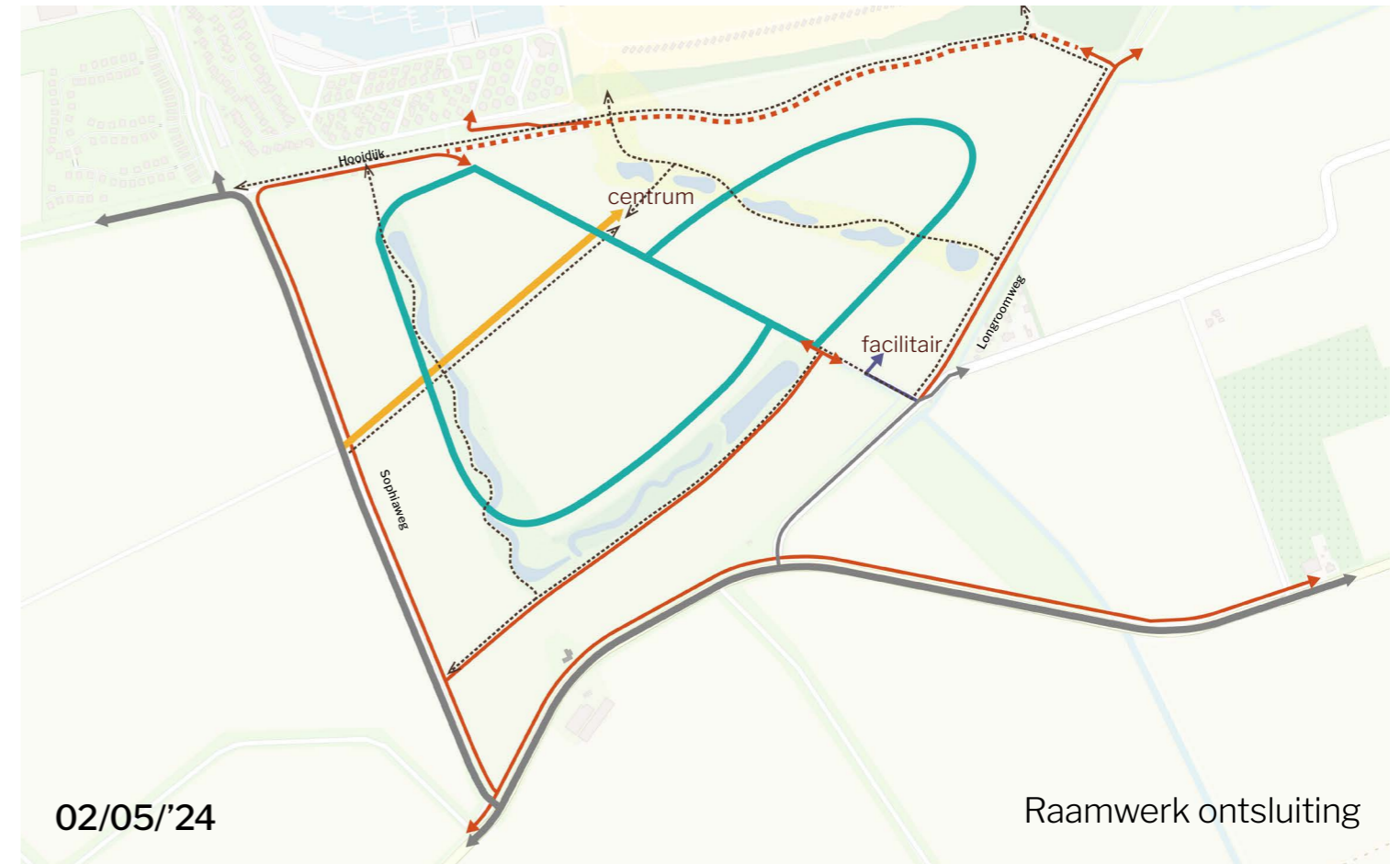
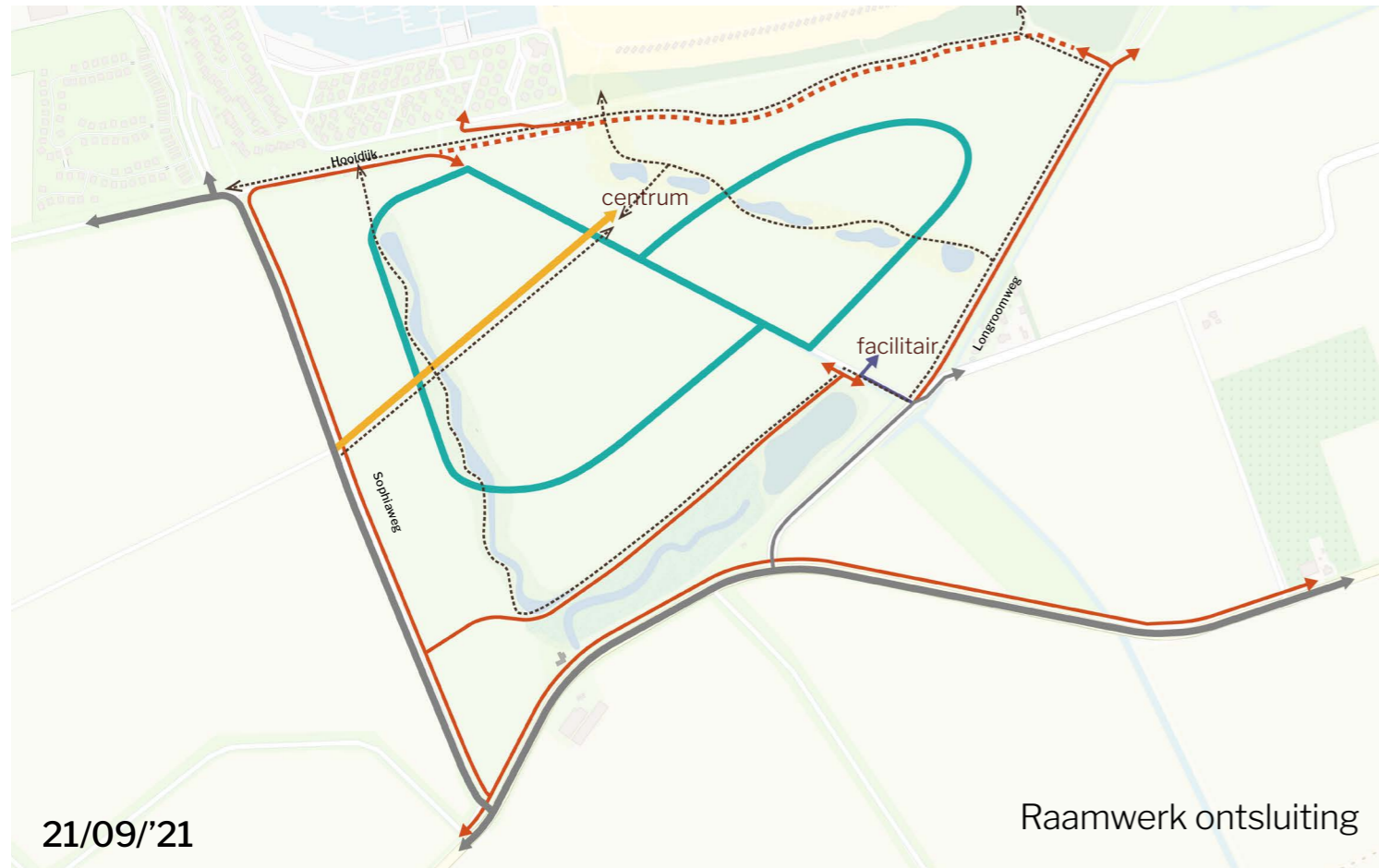




## 5. Aanpassing met behoud van de visie

De routing en wijze van ontsluiten is eveneens onveranderd. De publiek toegankelijke voet- en fietspaden langs Sophiaweg, langs het helofytenfilter, door kreekpark en duinvallei zijn gehandhaafd zodat het park doorwaadbaar en publiek toegankelijk is en iedereen over het park naar het strand kan lopen of fietsen.

-  ontsluiting auto
-  interne ontsluiting
-  ontsluiting facilitair
-  fietspad/route
-  voetpad
-  entreelaan
-  fietspad tracé bij benadering



# Colofon

Opdrachtgever: Roompot Projects  
Postbus 6  
4460 AA Goes

Coen van der Wel - CFO  
Stefan de Koeijer - Head of Development  
at Roompot Projects  
Peter Cornelis - Project Developer at Roompot Projects



Ontwerp  
Ontwikkelingsvisie: Baljon landschapsarchitecten  
Cruquiusweg 10  
1019 AT Amsterdam  
020 625 88 35  
marielaure@baljon.nl  
www.baljon.nl



Marie-Laure Hoedemakers- partner / landschapsarchitect  
Robert van der Horst - partner / senior projectleider  
Marita Koch - architect

Planologie: Antea Group  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout



Paul Kennes  
Karst Keijzers

Waterhuishouding: Aveco de Bondt  
Gondel 1,  
1186 MJ Amstelveen



Cedrick Gijsbertsen  
Martijn Huisjes