

Bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland
Beantwoording reactie Provincie Zeeland d.d. 1 februari 2023
19 oktober 2023

Hieronder zijn de opmerkingen van de provincie integraal weergegeven, met daaronder de reactie van de gemeente.

Omgevingsverordening Zeeland

Het vastgestelde bestemmingsplan zal moeten voldoen aan de Provinciale Verordening. Qua recreatie geldt daarbij Art 2.11 lid 4 waarbij in bijlage D onder 3 voldaan moet worden aan:

A. Ruimtelijke kwaliteit:

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie.

B. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving

Antwoord gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan worden de planbeschrijving en het programma concreter gemaakt.

Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld het huidige aantal slaapplekken vast te leggen in het vast te stellen bestemmingsplan: het huidige aantal slaapplekken is 6.040 en blijft 6.040.

Verder wordt aan de raad voorgesteld:

- het minimum aantal mobiele kampeereenheden te wijzigen van 50 naar 85;
- het aantal recreatieve nachtverblijven (chalets, stacaravans en jaarplaatsen) van < 70 m² te wijzigen van minimaal 100 naar minimaal 450.

Hieruit volgt dat het aantal recreatiewoningen (> 70 m²) maximaal 864 bedraagt.

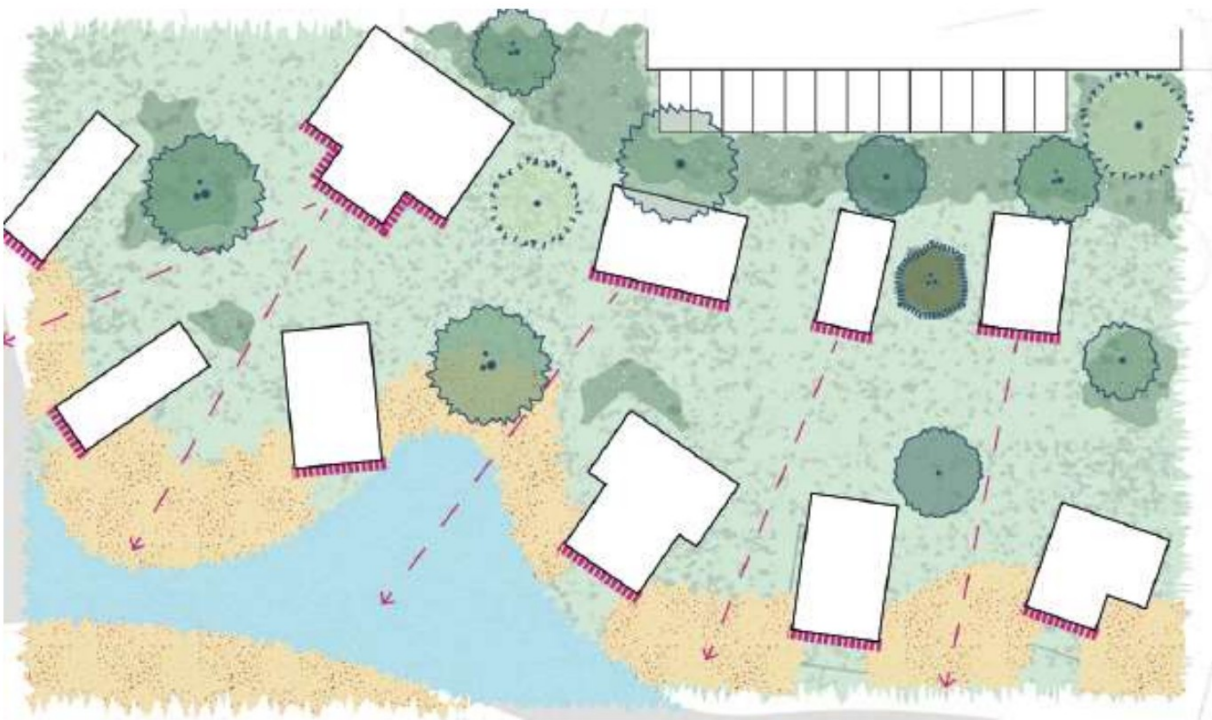
Het indicatief programma in de bestemming Recreatie-2 in het nieuwe bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland is als volgt:

Indicatief programma [nieuw BP: Recreatie - 2]	aantal	personen	slaapplekken
tweepersoons eenheden	60	2	120
vierpersoons eenheden	1.001	4	4.004
zespersoons eenheden	195	6	1.170
achtpersoons eenheden	19	8	152
tienpersoons eenheden	14	10	140
veertienpersoons eenheden	11	14	154
achttienpersoons eenheden	10	18	180
vierentwintigpersoons eenheden	5	24	120
			6.040

Daarnaast wordt in de toelichting meer informatie uit het inrichtingsplan opgenomen, te weten tekst met begeleiding van de volgende beelden:



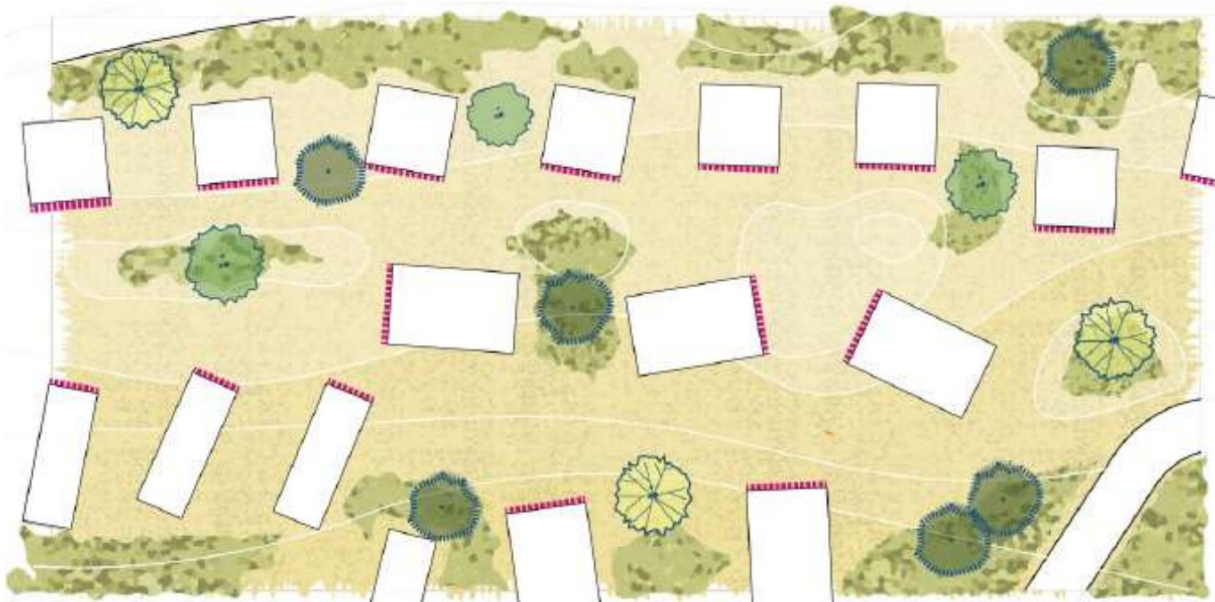
Figuur: visiekaart



Figuur: Voorbeeld uitwerking kreek



Figuur: Voorbeeld uitwerking kreekbos



Figuur: Voorbeeld uitwerking duin



Figuur: Voorbeeld uitwerking duinbos





Stikstof

De berekeningen met de nieuwe Aeries-versie en bijbehorende notitie van uitgangspunten dienen voor vaststelling ter beoordeling te worden voorgelegd. [redacted]



