



## Roompot Beach Resort Kamperland

---

Uitbreidingsoppervlakte



# Aanleiding

- In ca 60 jaar organisch gegroeid en daardoor weinig samenhang
- Verouderde centrumvoorziening (waaronder golfslagbad uit ca 1983 en facilitaire voorzieningen) en overige bebouwing, versnipperd over het gebied, veel verstening, hoog energieverbruik, niet duurzaam
- Leegstaande kantoren/ruimtes
- Sterke verdichting, veroudering Jaarplaatsenterrein
- Beperkte groenvoorzieningen
- **Conclusie: zeer noodzakelijke opwaardering en kwaliteitsverbetering om langdurige levensvatbaarheid te borgen**



# Ontwerpprincipes







Conclusie: met deze uitbreiding wordt een nieuw landschap gerealiseerd die fungeert als fundamentele drager van het nieuwe plan

---

- ✓ Klimaatadaptief: een nieuw intern oppervlaktesysteem met behoud van zoet water en met natuurlijke filter.
- ✓ Koppelkansen voor behoud van zoet water met de omgeving wordt onderzocht
- ✓ Vernieuwen van de centrumfaciliteiten
- ✓ Verbeteren van de mobiliteit binnen en buiten het park
- ✓ Verbeteren van de verkeersveiligheid binnen en buiten het park
- ✓ Ruimte voor nieuwe natuur, die openbaar toegankelijk is en bijdraagt aan de biodiversiteit
- ✓ Nieuwe, aardgasvrije bouwwerken brengen de uitstoot van CO2 en stikstof terug
- ✓ Het planologisch maximum aantal recreatieve verblijfseenheden gaat omlaag
- ✓ Wordt er een nieuw en toekomstbestendig jaarplaatsenterrein aangelegd. Alle jaarplaatshouders hebben de mogelijkheid om mee te verhuizen
- ✓ Sinds het initiatief is er voor de pachter naar vervangende grond gezocht



# Landschap

-  Bosrand
-  Entreelaan
-  Helofytenfilter
-  Kreek
-  Duinvallei
-  Vochtighooiland



# Duurzaam water systeem met behoud van zoet water

Het watersysteem wordt ingericht als een 'intern circulerend systeem', waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van het beschikbare (regen)water binnen de grenzen van het park.

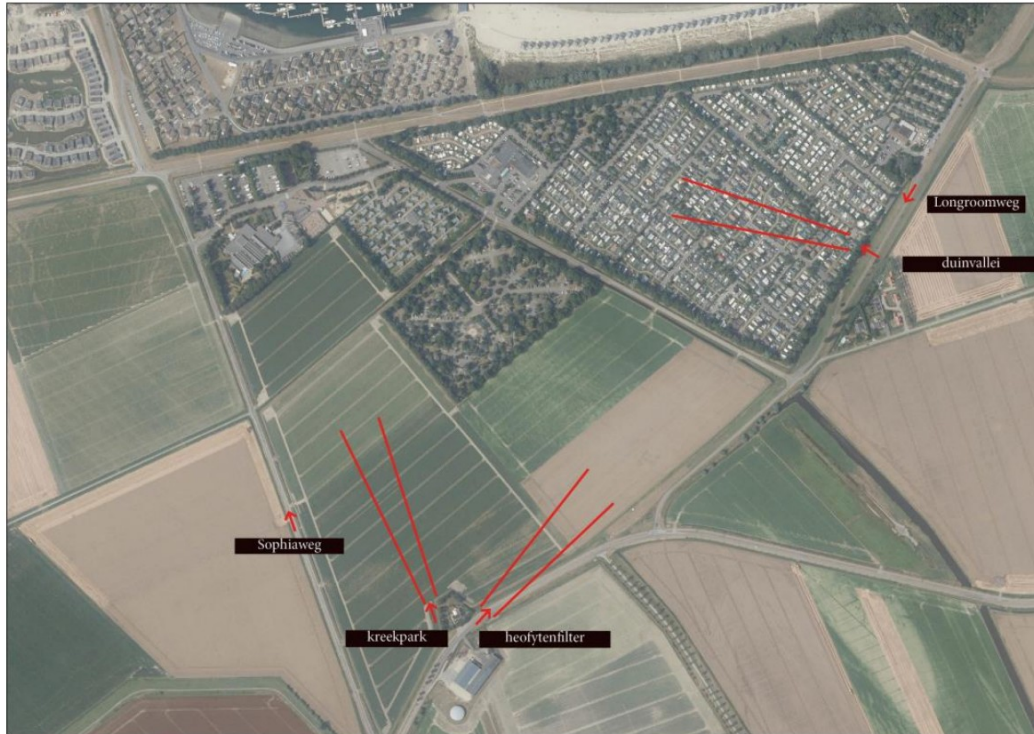
Dit systeem gaat uit van de volgende onderdelen:

- Water vasthouden voor droge periodes in de seizoen berging (buffer), in de waterpartijen en in de bodem (duinpassage en infiltratieplaatsen).
- Water afvoeren en bergen bij grote hoeveelheden neerslag door meer wateroppervlak in het park, door een toename in bergingsruimte in de seizoen berging en de waterpartijen, en door behoud van de afvoercapaciteit van de bestaande watergangen binnen en buiten het park.
- Verbeteren van de waterkwaliteit door circulatie van het water (stroming en verzoeting), door het toepassen van een helofytenfilter bij de inlaat en door bodempassage van het circulerend water en door het verhogen van het waterpeil in het park (tegengaan van zoute kwel).
- Voorkomen van wegzijging van het gebufferde water door aanbrengen dichte kleibodem onder kreek, helofytenfilter en buffer
- Tijdens het ontwerp heeft er brede participatie met omringende agrariërs plaatsgevonden



# Impressies - standpunten

Hoe ervaart u het vernieuwde park van buitenaf? 5 impressies



Herontwikkeling  
Beach Resort  
Kamperland

30 november 2023



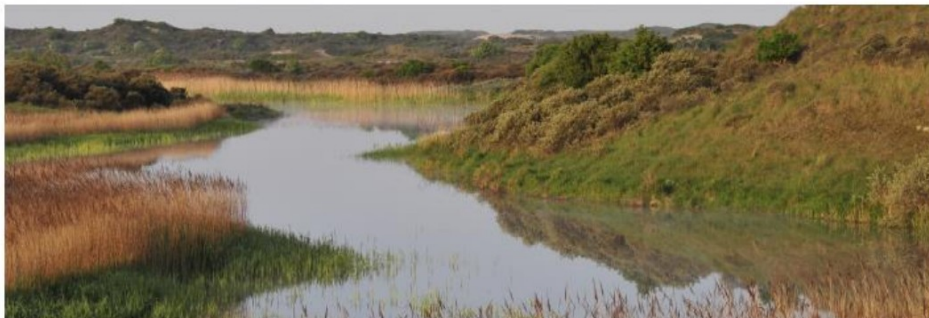
# Duinvallei - impressie

Openbaar toegankelijke natuur met ruimte voor biodiversiteit, opvang van regenwater in duinpannen en natuurlijke speelaanleidingen





## 2.7 duinvalei - inspiratie





# Kreekpark - impressie

Openbaar toegankelijk dagrecreatief gebied met speelaanleidingen en wandel- en fietspaden richting het Sophiastrand





## 2.6 kreekpark - inspiratie





# Helofytenfilter - impressie

Draagt bij aan de biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en het behouden en filteren van zoet water



# Sophiaweg - impressie

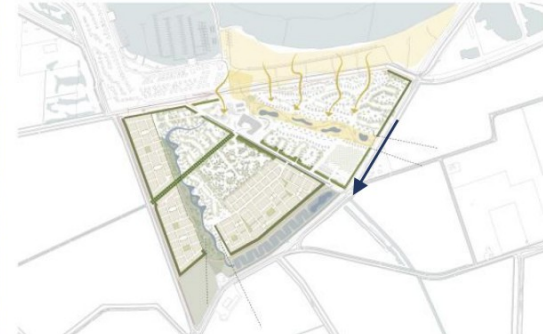
met openbaar en veilig vrijliggend fietspad



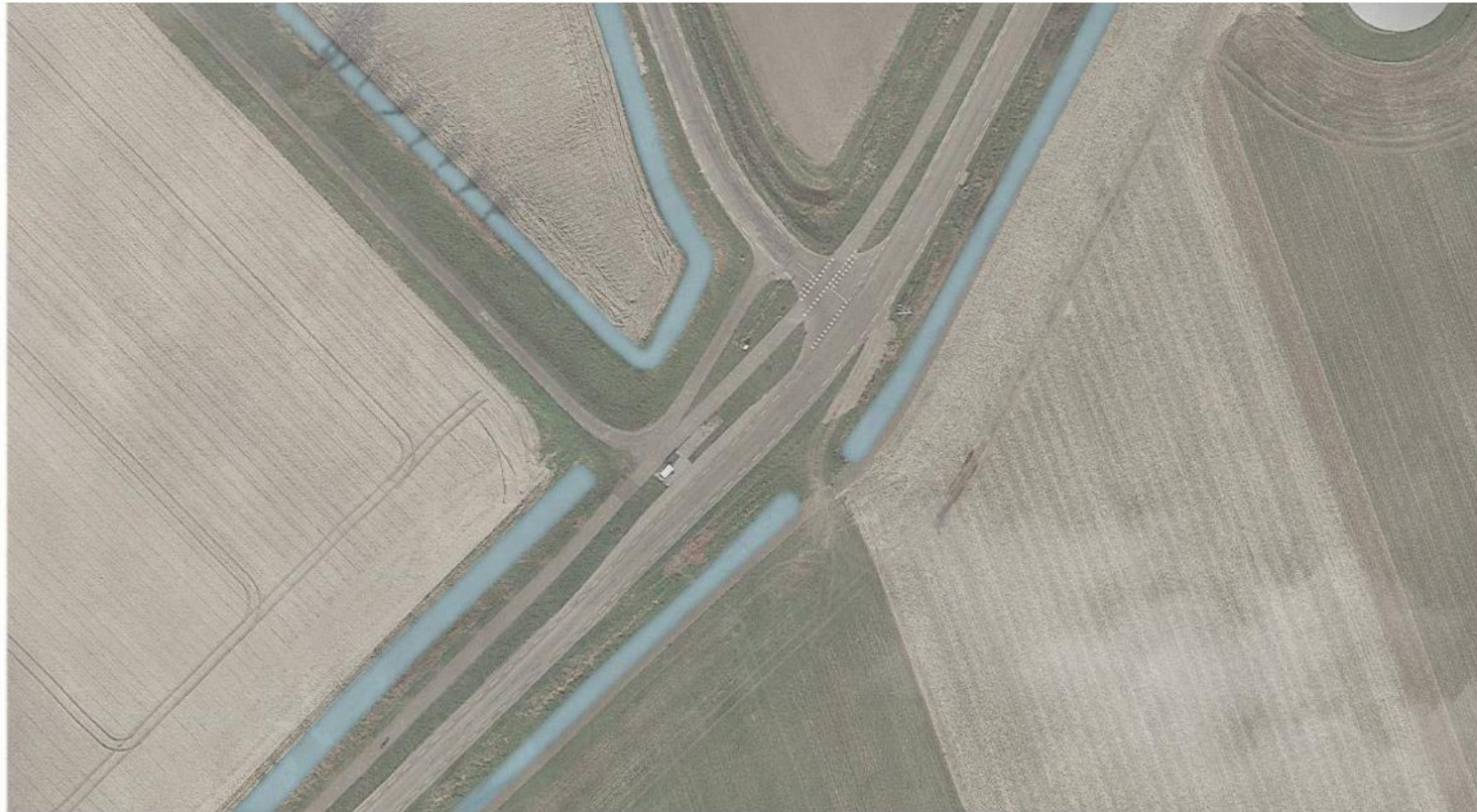


# Longroomweg - impressie

Wordt autoluw



# Huidige kruising Sophiaweg - Nieuweweg



Herontwikkeling  
Beach Resort  
Kamperland

30 november 2023



# Herontwerp kruising Sophiaweg - Nieuweweg

Kruising wordt veiliger gemaakt dankzij een uitvoegstrook richting Sophiaweg, plateau met taludmarkering en vrijliggende fietspaden



# Berekening uitbreidingsoppervlakte

conform vooroverleg reactie

aangeboden aan Provincie op 22 december 2022

## Bestaande oppervlakte

|   |                |
|---|----------------|
| Oppervlakte met bestemming recreatie                  | 802.751 +/-    |
| Randbeplanting met bestemming groen                   | 0 +/-          |
| <b>Bestaande oppervlakte inclusief randbeplanting</b> | <b>802.751</b> |

## Nieuwe oppervlakte

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Bestemming Recreatie  | R - 1 en R - 2 | 940.663 +/-    |
| Groensingel t.h.v. facilitair                                     | Groen - 1      | 1.847 +/-      |
| Groensingel ten noorden van duinvallei                            | Groen - 1      | 3.770 +/-      |
| Groensingel t.h.v. helofytenfilter                                | Groen - 1      | 5.766 +/-      |
| Groensingel t.h.v. Sophiaweg                                      | Groen - 1      | 8.554 +/-      |
| <b>Netto oppervlakte recreatie - nieuw - incl. randbeplanting</b> |                | <b>960.600</b> |

## Netto uitbreiding

**157.849 19,7% 15,8 ha**



bestaande situatie

'Recreatieconcentratie de Roompot 2015'

Netto oppervlakte met bestemming Recreatie inclusief randbeplanting  
802.751 m<sup>2</sup>



beoogde situatie

Concept bestemmingsplan 1 september 2022

Netto oppervlakte met bestemming Recreatie R-1 en R-2 inclusief randbeplanting  
960.600 m<sup>2</sup>

Herontwikkeling  
Beach Resort  
Kamperland

30 november 2023



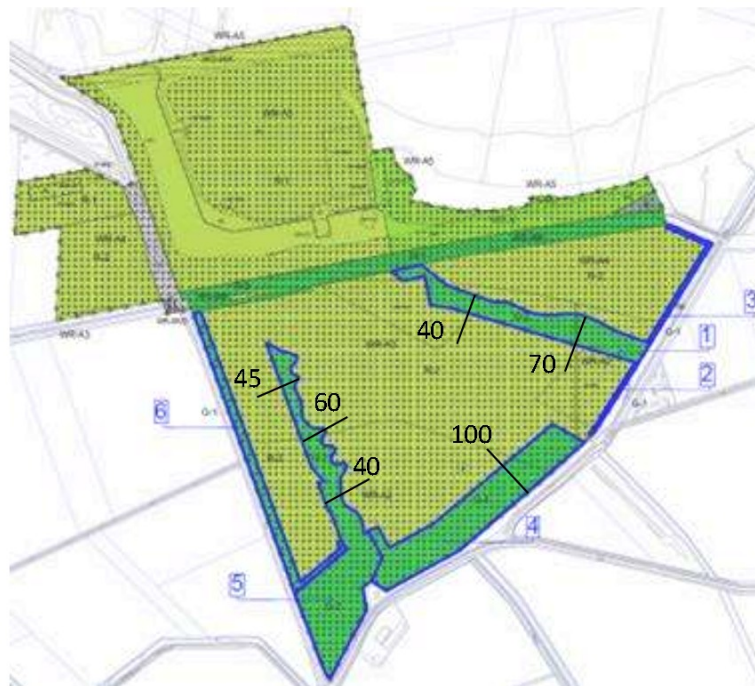
# Realisatie van 16ha openbaar toegankelijk landschap

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| 1. Duinvallei                             |        | 31.167 |
| 2. Groensingel t.h.v. facilitair          |        | 1.534  |
| 3. Groensingel ten noorden van duinvallei |        | 2.888  |
| 4. Helofytenfilter incl. groensingel      |        | 50.785 |
| waarvan helofytenfilter                   | 45.802 |        |
| waarvan groensingel                       | 4.983  |        |
| 5. Kreekgebied                            |        | 57.163 |
| waarvan kreeknatuur                       | 27.800 |        |
| waarvan vochtig hooiland                  | 27.362 |        |
| waarvan sloot en fietspad                 | 2.000  |        |
| 6. Groenbestemming Sophiaweg              |        | 16.885 |
| waarvan sloot en fietspad                 | 9.000  |        |
| waarvan groensingel                       | 7.885  |        |

**Subtotaal zonder verblijfsrecreatieve bestemming  
exclusief conserverend gedeelte Recreatie - 1** **160.422**

## Jaarplaatsen

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Nieuwe oppervlakte             | 160.000   |
| Bestaande oppervlakte          | 125.000   |
| Netto uitbreiding jaarplaatsen | 35.000+/- |



Herontwikkeling  
Beach Resort  
Kamperland

30 november 2023

# Verhuizing van jaarplaatsen en invulling van terrein

Netto uitbreiding met 3,5 ha

Waarom is er meer ruimte voor jaarplaatsen nodig?

Kwaliteitsverbetering

Gewijzigde regelgeving

- Onderlinge afstand vergroot van 3 naar 5 meter in verband met brandoverslag
- Rijbanen worden breder (4,5 m) in verband met bereikbaarheid van hulpdiensten
- Doodlopende straatjes worden korter (max. 40m) in verband met bereikbaarheid van hulpdiensten

Veel oog voor de positie van de jaarplaatshouders

- 10 jaar garantie na de verhuizing
- Royale financiële tegemoetkoming voor de verhuizing
- Participatie in de inrichting van het terrein middels een beeldkwaliteitsplan
- Een vaste contactpersoon is beschikbaar voor jaarplaatshouders



Herontwikkeling  
Beach Resort  
Kamperland

30 november 2023



# Aanpassingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan en aanvullende afspraken



in overleg met gemeente naar aanleiding van de algemene stemming, zienswijzen en second opinion

Herontwikkeling  
Beach Resort  
Kamperland

30 november 2023

## 1. Eenheden en aantal bedden:

- Vandaag 6.040 bedden aanwezig binnen R-2 en zijn planologisch 1.475 eenheden mogelijk
- CBS, NTBC en Kenniscentrum Kusttoerisme hanteren 5 bedden per kampeerplaats, planologisch is  $1.475 \times 5 = 7.375$  bedden verdedigbaar;
- **Aantal bedden neemt niet toe** en wordt voor **R-2 gemaximaliseerd op 6.040** in planregels. R -1 is conserverend;

## 2. Verdere differentiatie van eenheden:

- Het aantal recreatieve nachtverblijven uitgebreid van minimaal 100 naar minimaal 450;
- Het aantal mobiele kampeereenheden van minimaal 50 naar minimaal 85;
- Transparantie over de eenheden: indicatief programma wordt in de toelichting opgenomen;

3. Beeldkwaliteitsplan nader aangescherpt → borgt landschappelijke kwaliteit en toetsingskader voor vergunningsplichtige elementen

4. Onderhoud van het landschap geborgd in de planregels en Inrichtings- en Beheerplan

5. Verkeerssituatie wordt verder verbeterd door realisatie van een uitvoegstrook op de kruising Nieuweweg -Sophiaweg

6. Verbetering van verkeerssituatie geborgd in een overeenkomst met het Waterschap

7. Jaarplaatshouders hadden beperkte garantie na verhuizing → garantie toegezegd van 10 jaar na de verhuizing

8. Huisvesting voor huisarts gefaciliteerd in 2023 → wordt in 2024 opnieuw gedaan

9. Vervangende landbouwgrond voor de pachter is vergaand zeker gesteld.