



JUSTION
ADVOCATEN

MIDDELBURG ROTTERDAM TERNEUZEN BREDA

Poelendaeesingel 12

Postbus 132

4330 AC Middelburg

T 0118 62 37 19

F 0118 63 83 47

E info@justionadvocaten.nl

I www.justionadvocaten.nl

Pels Rijcken
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 11756
2502 AT DEN HAAG

VOORUIT PER E-MAIL: [REDACTED] [@pelsrijcken.nl](mailto:[REDACTED]@pelsrijcken.nl)

Datum: 14 februari 2024

Behandelend advocaat: [REDACTED]

Ons kenmerk [REDACTED] 00230621

E-mailadres: [\[REDACTED\]@justionadvocaten.nl](mailto:[REDACTED]@justionadvocaten.nl)

Doorkiesnr. 0118-670021

Inzake: Roompot/Bestemmingsplan Beach Resort Kamperland

Geachte collega,

Namens Roompot Group BV en mede namens de andere vennootschappen met wie de gemeente Noord-Beveland de anterieure overeenkomst heeft gesloten (hierna gezamenlijk aan te duiden als Roompot), vraag ik in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland, uw aandacht voor het volgende.

Aanleiding van deze brief

Naar wij hebben begrepen heeft u van de gemeente Noord-Beveland (in samenspraak met de Provincie Zeeland) de opdracht ontvangen aan een advocaat van Pels Rijcken om een onafhankelijke juridische toets te doen of de laatste versie van het vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening van de Provincie Zeeland, waarbij de vraag zich concentreert op het aspect of de voorgenomen herontwikkeling kwalificeert als een "beperkte uitbreiding" in de zin van artikel 2.11 lid 4 jo. Bijlage D onder 3 Omgevingsverordening Zeeland 2018 en daarnaast of in deze laatste versie het aantal eenheden past binnen de regels van de Provinciale Verordening.

Roompot verzocht mij om in elk geval de visie van Roompot aan u mee te geven met het verzoek om die visie mede te betrekken bij uw onafhankelijke advies in deze. Roompot doet dit aan de hand van een aantal stukken die als bijlage aan deze brief gehecht zijn. Mogelijk beschikt u al over deze stukken, in dat geval ontvangt ze ten overvloede. In elk geval zijn ze volgens Roompot relevant.



JUSTION
ADVOCATEN

1. Aanloop advies opdracht

Roompot is er door de gemeente afgelopen najaar van op de hoogte gebracht dat vanuit de Provincie Zeeland is aangegeven dat niet duidelijk is of de voorgenomen herontwikkeling kwalificeert als een beperkte uitbreiding, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Nadat de gemeente Roompot op de hoogte heeft gebracht van de gerezen vraag bij de Provincie, heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de Provincie, de gemeente en Roompot. Dit, mede in het licht van de vergadering van de Commissie Ruimte van de Provincie van 1 december jl., waarin de in juli 2023 gegeven antwoorden van GS nog ter afwikkeling op de rol stonden. Aansluitend aan het overleg tussen Roompot, gemeente en Provincie is er nog nader overleg geweest tussen de gemeente en de Provincie, waarbij Roompot overigens niet aanwezig was. In het eerste deel van het overleg heeft [REDACTED] van Roompot/Landal, aan de provinciale- en de gemeentelijke delegatie een presentatie gegeven, met haar visie op de vraag die bij de Provincie gerezen was. Die digitale presentatie is afgedrukt en als **bijlage 1** bij deze brief gevoegd. Veel informatie met betrekking tot het project is daarin opgenomen, zodat daarnaar in deze brief veelvuldig verwezen zal worden.

Zoals ook uit de presentatie blijkt, kwam de vraag van de Provincie voor zowel de gemeente als Roompot als een verrassing. In het kader van het vooroverleg zijn er in 2022 door de Provincie op ambtelijk niveau vragen gesteld over onder meer de berekening van het uitbreidingsoppervlak en die berekening is op 22 december 2022 via het vooroverlegrapport aan de Provincie ter hand gesteld, door de gemeente uiteengezet en toegelicht (zie *slide 16 en 19* van de presentatie (bijlage 1)).

Op *slide 16* van de presentatie is het communicatieproces weergegeven; daaruit blijkt dat er door de Provincie geen vragen zijn gesteld naar aanleiding van de exacte weergave en de berekening van het oppervlak en daaruit blijkt ook dat de Provincie geen aanleiding zag om een zienswijze in te dienen. Als gevolg van een fout in de plantekening (die werd ontdekt tijdens de terinzagelegging) is het ontwerp bestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegd en ook toen heeft de Provincie geen zienswijze ingediend.

Er zijn in april 2023 vragen gesteld door de Provincie, waarbij het blijkens de vragen van de Provincie alleen ging om de invulling van het plan en de onderlinge verhoudingen en dus niet om de omvang van het uitbreidingsgebied.

Op geen enkele wijze heeft de Provincie er dan ook blijk van gegeven dat zij zich niet zou kunnen vinden in de benadering van de gemeente. Deze indruk is nog eens bevestigd in de beantwoording van het College van Gedeputeerde Staten (GS) van 19 juli 2023, zie *slide 17* van de presentatie en **bijlage 2** bij deze brief.

Er is in de contacten na het hiervoor genoemde overleg tussen de Provincie, de gemeente en Roompot, aan [REDACTED] gemeld dat de Provincie en de gemeente overeen zijn gekomen een advocaat van Pels Rijcken te vragen om advies over de uitleg van het begrip "beperkte uitbreiding" in relatie tot de beoogde herontwikkeling [REDACTED]. [REDACTED] heeft in reactie daarop aan de wethouder aangegeven dat, hoewel hem niet



JUSTION
ADVOCATEN

bekend is welke juridische onduidelijkheden er zouden kunnen zijn, het in het belang van het proces is om eventuele onduidelijkheden te verhelderen.

█ heeft in dat verband altijd begrepen dat tussen de gedeputeerde en de wethouder is afgesproken dat aan Pels Rijcken gevraagd zou worden of de huidige insteek in het ontwerp bestemmingsplan juridisch verdedigbaar is, in die zin dat deze in lijn is met de Provinciale Verordening.

2. Insteek adviesvraag en aanvullingen

De vraag is dus of het juridisch verdedigbaar is dat het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, gezien in het licht van de specifieke kenmerken van deze herontwikkeling, niet strijdig is met de Provinciale Verordening. Dit, mede in het licht van de binnen de Provinciale Verordening aan de gemeente gegeven beleidsruimte met betrekking tot het beleid dat geldt buiten de kustzone, zoals dat volgt uit de Provinciale Verordening en nader is toegelicht in de Antwoordnota bij de Verordening.

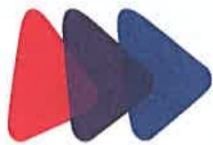
En in aanvulling daarop zou de vraag gesteld kunnen worden hoe in het licht van het voorgaande naar inschatting van Pels Rijcken de Afdeling bestuursrechtspraak hiermee om zal gaan als tegen het vaststellingsbesluit beroep wordt ingesteld door belanghebbenden.

3. Toelichting op de benodigde andere insteek voor de adviesaanvraag

Van belang is dat voor het beleid **buiten** de kustzone, waar de locatie Roompot Beachresort Kamperland onder valt, geen percentage is genoemd maar slechts wordt volstaan met algemene uitgangspunten en ligt het accent op de kwaliteitsverbetering in samenhang met de omgeving. Daarom is er bewust geen maximale maat voor uitbreiding van het oppervlak genoemd. In bijgaande presentatie is daar ook kort op gewezen in *slide 18*.

In de informele gesprekken is wel eens, naar analogie van de jurisprudentie voor de beperkte uitbreiding van bedrijventerreinen een percentage van 20% gehanteerd. Naar het oordeel is deze analogie niet juist (omdat voor bedrijventerrein daadwerkelijk een concrete percentuele norm is genoemd en daarbij gaat het bovendien om een geheel andere context). Hoewel de analogie ook is genoemd in het antwoord op een van de statenvragen, heeft Roompot van deze beantwoording kennis genomen maar zich daar overigens geen zorgen over gemaakt, juist omdat GS zich in de beantwoording tevens op het standpunt heeft gesteld dat bij de uitbreiding gekeken moet worden *naar de gronden die planologisch als zodanig voor verblijfsrecreatie zijn bestemd*. In elk geval is dat percentage onder de 20% gebleven.

In de visie van Roompot kan het feitelijk enkel gaan om de vraag of de gemeente bij de vaststelling van deze laatste versie van het bestemmingsplan de in de Provinciale Verordening aan de gemeente gegeven beleidsvrijheid gebruikt en de vraag of het verdedigbaar is dat de gemeente deze in lijn met de Verordening heeft ingevuld, anders gezegd daar niet in strijd mee is.



JUSTION
ADVOCATEN

In dit kader wijs ik ook op het feit dat de Afdeling bestuursrechtspraak tot op de dag van vandaag bij de toetsing van bestemmingsplannen en overige besluiten terecht terughoudend is als het gaat om het toetsen van de invulling van beleidsvrijheid.

Inkadering ontwerp principes, kwaliteit van het plan, nadere duiding

In de presentatie (bijlage 1), is duidelijk uiteengezet welke binnen de door de gemeente Noord-Beveland (College en raad) gegeven belangrijke kaders gehanteerd zijn bij de ontwerpprincipes (*slide 3* van de presentatie) en hoe daaraan door Roompot gevolg is gegeven bij de uitwerking van het plan als het gaat om het landschap (*zie ook slide 4-15*) en ook de uitdrukkelijke wensen die, door het college en de raad, zijn gesteld in het kader van de Ontwikkelvisie en de anterieure overeenkomst middels wensen en bedenkingen, waarbij het ook is gegaan om de positie van de jaarplaatshouders.

Geconstateerd kan worden dat geheel conform de Provinciale Verordening invulling is gegeven aan de belangrijke kwaliteitsverbetering die met deze herontwikkeling en uitbreiding wordt bewerkstelligd. Dat wordt bovendien gecombineerd met de landschappelijke inpassing en de verbetering van de verkeersveiligheid.

Het standpunt van GS naar aanleiding van de gestelde Statenvragen, dat gekeken moet worden naar de planologische bestemming verblijfsrecreatie, is consistent en in lijn met het Provinciale beleid, *zie slide 18* van de presentatie.

Immers, zelfs als het gaat om het striktere beleid binnen de kustzone, wordt enkel gekeken naar de invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie, *dus gronden die worden uitgegeven ten behoeve van verblijfseenheden*. Deze benadering wordt ondersteund door de Kustvisie, waarop later het ontwikkelkader uit de Omgevingsverordening is gebaseerd en waar het gaat om uitgeefbaar terrein (blz. 49 Kustvisie): gedefinieerd als "*terrein dat aan de openbaarheid kan worden onttrokken. Dit kan dienen voor de private financiering van de ontwikkeling*".

Het antwoord in de antwoordnotitie die op 22 december 2022 is aangeboden aan de Provincie is daarom geheel in lijn hiermee, zie bijlage 3 en slide 19.

In *slide 20* van de presentatie is verder inzichtelijk gemaakt dat 16 ha van de uitbreiding van in totaal 29 ha juist niet ziet op uitgeefbaar terrein, maar op openbaar toegankelijk landschap, bredere sloten en openbare fiets- en wandelpaden. Daarop is het ruimtebeslag dat met de centrumvoorzieningen is gemoeid nog niet eens in mindering gebracht, terwijl dat wel mogelijk was geweest want dat is ook geen uitgeefbaar terrein.

In dat kader is ook de beantwoording door GS van Statenvragen 6 en 7 op 18 juli 2022 die ook betrekking hebben op dit onderwerp, van belang (zie voor de presentatie bijlage 1, hiervoor al genoemd). De antwoorden op de statenvragen zijn volledigheidshalve als **bijlage 2** aan deze brief gehecht.

Daarnaast is het volgens Roompot goed om bij de informatievoorziening volledigheidshalve ook nog het antwoord van de gemeente aan de Provincie toe te voegen, zoals dat is gegeven in de antwoordnota op het vooroverleg. Die reactie is



JUSTION
ADVOCATEN

gecomprimeerd weergegeven op *slide 19* van de presentatie (zie bijlage 1). Volledigheidshalve wordt die als **bijlage 3** bijgevoegd.

De conclusie kan volgens Roompot dus niet anders zijn dan dat als het zou gaan om het percentage uitbreidingsoppervlakte verblijfsrecreatie, dit percentage overigens onder de 20% blijft. Waarbij nogmaals opgemerkt wordt dat dit percentage voor het beleid *buiten* de kustzone (en daar gaat het hier om) niet relevant is.

Roompot heeft kennis genomen van de gedachten die inmiddels ook naar aanleiding van de discussie in de vergadering van Provinciale Staten in de media zijn geventileerd over de Kustvisie en "geconstateerde gaten" die in de ogen van sommigen gedicht zouden moeten worden. Als die wens al zou bestaan, dan is het zo dat er nu alleen gehandeld dient te worden op basis van het staande Provinciale beleid dat is vastgelegd in de Omgevingsverordening en zowel Roompot als de gemeente moeten daarop kunnen vertrouwen.

Daarom is het naar de overtuiging van Roompot juridisch niet juist om Pels Rijcken nu een soort van Salomonsoordeel te laten geven over de uitleg van de Provinciale Verordening. De Verordening is immers uitgelegd en toegelicht en de Verordening geeft in belangrijke mate beleidsvrijheid aan de gemeente. Binnen die kaders zou het niet passen om die beleidsvrijheid op deze wijze, vanwege een veel later na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan opgekomen kennelijke onduidelijkheid bij de Provincie, in te leveren. Dat zou bestuursrechtelijk niet juist zijn; het gaat hier immers om beleidsruimte die in deze aan de gemeenteraad is toegekend die op deze wijze ook niet ingeperkt kan worden.

Toetsingsvraag met betrekking tot de eenheden

Wat betreft de toetsingsvraag met betrekking tot het aantal eenheden, merkt Roompot op dat in de Provinciale Verordening voor het beleid buiten de kustzone op zichzelf niets is bepaald omtrent met welke aantallen eenheden een uitbreiding gepaard mag gaan. In dit geval is er geen sprake van een toename maar wordt het aantal eenheden juist verminderd van 1475 naar 1399. De uitbreiding in oppervlakte is ook niet benodigd in verband met vergroting van het aantal eenheden en ook het aantal bedden neemt niet toe. De uitbreiding is nodig in verband met de kwaliteitsslag die gemaakt wordt waarbij juist een verdunning van het aantal eenheden plaatsvindt en realisatie van natuur (openbaar landschap). Ik verwijs u wederom naar de presentatie, meer in het bijzonder *slide 2.3 en 19-23* waarin een en ander ook getalsmatig tot uitdrukking is gebracht.

Roompot heeft overigens op zich geen moeite met de eerder gestelde vraag van de Provincie hoe het zit met het verminderen van het aantal eenheden en het planologisch maximeren van het aantal bedden zoals die nu in het inmiddels aangepaste ontwerp bestemmingsplan dat ter vaststelling zal worden voorgelegd, voor ligt (*zie slide 22*; het aantal eenheden wordt verminderd tot 1399, het aantal bedden neemt niet toe en wordt voor de duidelijkheid planologisch gemaximeerd op 6040). Naar het oordeel van Roompot is dat goed afgestemd en afgesproken en zullen de afspraken zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk worden geborgd. Publiekrechtelijk wordt dat dus geregeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan en is dat als het goed is al opgenomen in de laatste versie die aan u ter hand wordt gesteld en privaatrechtelijk zal



JUSTION
ADVOCATEN

dat nog geschiedt door middel van een Allonge op de anterieure overeenkomst die al is gesloten, welke Allonge voorafgaand aan de vaststelling van het plan zal worden gesloten.

4. Afrondend en concluderend

Naar ik hoop heb ik u met deze brief duidelijk gemaakt wat de visie van Roompot is op de beide gestelde vragen.

Namens Roompot verzoek ik u om deze brief met bijlagen met genoemde kanttekeningen integraal bij uw advies te betrekken.

Ten slotte stellen wij het op prijs om het voorgaande nader aan u toe te lichten, ook voor het geval u nog vragen zou hebben. Het spreekt vanzelf dat wij de gemeente een afschrift sturen van deze brief met bijlagen.

Met vriendelijke groet,



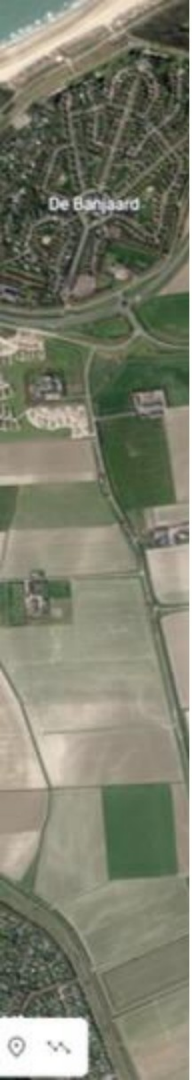
Bijlagen

- Bijlage 1: presentatie Roompot 30 november 2023
- Bijlage 2: beantwoording door GS van de statenvragen 6 en 7 op 18 juli 2023
- Bijlage 3: passage uit de Antwoordnota van de gemeente in het kader van het vooroverleg met de Provincie



JUSTION
ADVOCATEN

BIJLAGE 1



Roompot.

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**



Herontwikkeling
Beach Resort
Kamperland







30 november 2023

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.

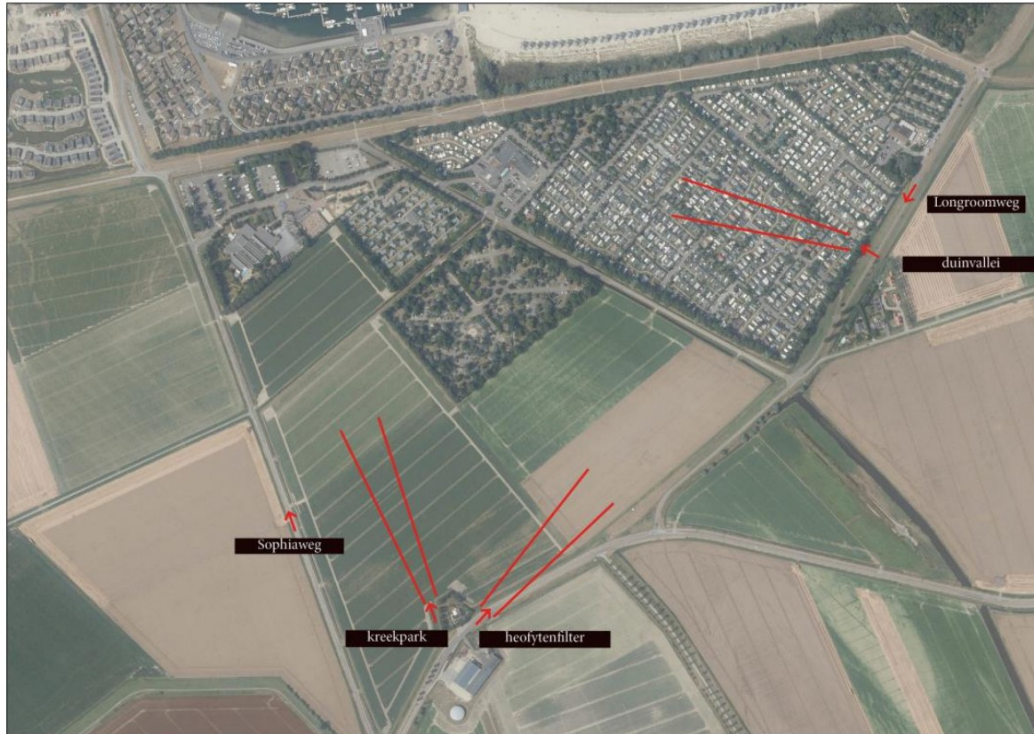
Dit systeem gaat uit van de volgende onderdelen:

- 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

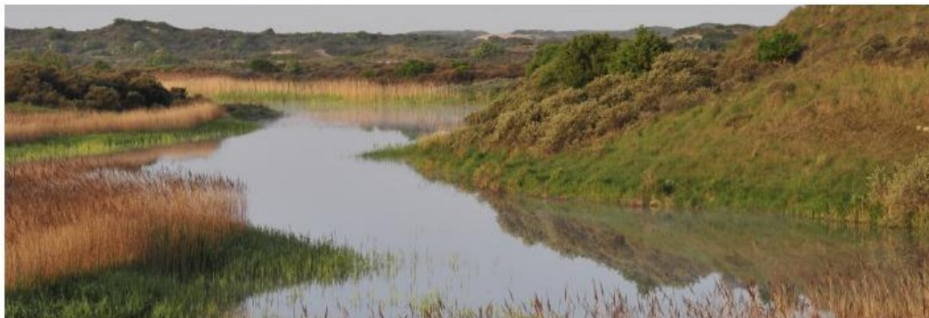
30 november 2023

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



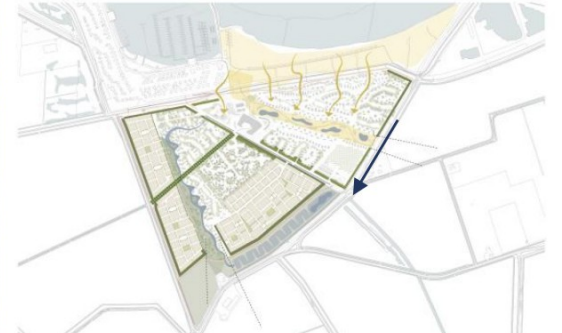
Sophiaweg - impressie

met openbaar en veilig vrijliggend fietspad

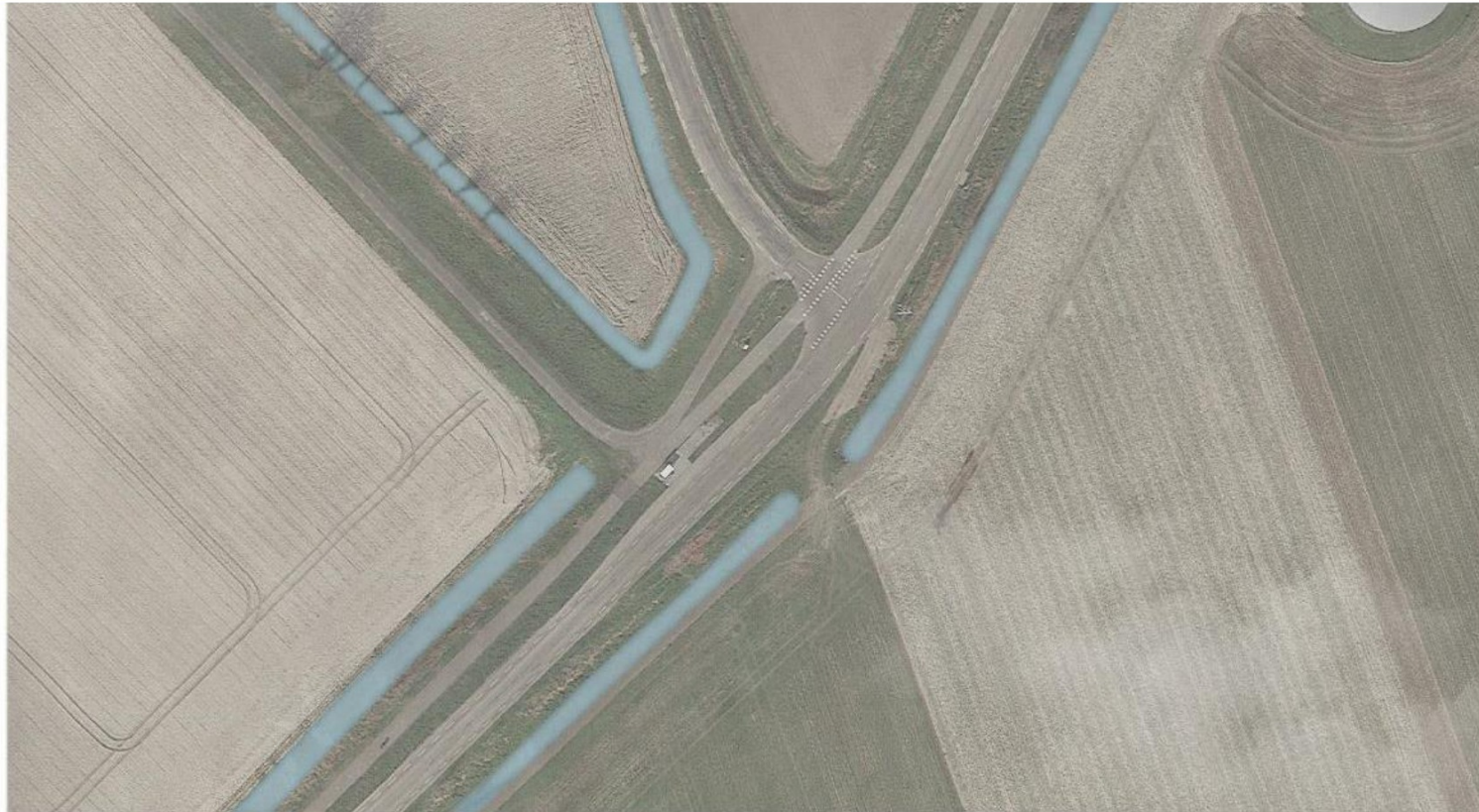


Longroomweg - impressie

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



Herontwikkeling
Beach Resort
Kamperland

30 november 2023

Communicatieproces over uitbreidingsoppervlakte

Conclusie: uit het communicatieproces blijkt dat gemeente bij de berekening van de uitbreiding uit mag gaan van de planologische Recreatieve bestemming

24 april 2020 | Gesprek tussen gemeente en Provincie

- Ambtelijke mededeling: de oppervlakte met bestemming Recreatie 20% mag uitbreiden
- Verslaglegging bevestigt: De beperkte uitbreiding bedraagt maximaal 20% van de huidige bestemming

29 september 2021 | Ontwikkelvisie toegestuurd

- Overleg over de ontwikkelvisie tussen gemeente en provincie is geannuleerd.

13 september 2022 | vooroverleg gestart (art. 3.1.1. BRO)

- Voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd
- Uitbreiding is 19,7% van de bestemming Recreatie

21 oktober 2022 | vooroverleg reactie van Provincie Zeeland

- Provincie zal geen zienswijze indienen;
- Heeft enkele vragen, waaronder de vraag over hoe de oppervlakte is berekend.

22 december 2022 | Vooroverlegrapport + Ontwerp BP ter inzage

- Gemeente heeft de vragen uit vooroverleg van Provincie beantwoord.
- De vraag over de uitbreidingsoppervlakte is met een exacte weergave en berekening beantwoord, de uitbreiding bedraagt 19,7%.
Zie slide Berekening uitbreidingsoppervlakte.
- Provincie besluit om geen zienswijze in te dienen.

1 februari 2023 | reactie op Ontwerp Bestemmingsplan

- Bericht van Provincie aan gemeente: *"Bij deze deel ik u mede dat er t.a.v. het Ontwerp bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland dat ter inzage ligt, geen zienswijze vanuit de Provincie Zeeland zal worden ingediend."*
- Het bericht van Provincie laat zien dat het plan is getoetst en voldoet aan de Provinciale Verordening. Het ontbreekt alleen nog aan inzicht in de dichtheid en omvang van de bebouwing in het betreffende landschap.
- Er is geen vraag gesteld n.a.v. de exacte weergave en berekening van de uitbreidingsoppervlakte.

22 maart 2023 | Ontwerp bestemmingsplan v2 toegestuurd (tekenfout)

- Provincie dient wederom geen zienswijze in

12 april 2023 | 2^e reactie op ontwerp bestemmingsplan

- Provincie herhaalt de vragen van 21 oktober 2022:
"Wat zijn de oude en nieuwe uiteindelijke oppervlaktematen in totaal? Wat wordt betrokken bij de oppervlaktemaat waar vanuit gegaan wordt? Dit om het uitbreidingspercentage te kunnen toetsen. Wij willen kunnen beoordelen of dit passend is in het betreffende landschap t.b.v. de landschappelijke inpassing. Wat is de precieze dichtheid/omvang van eenheden t.o.v. de totale oppervlakte?"
"Wat wordt de verhouding in differentiatie; over welke aantallen van welke eenheden hebben we het precies?"
- Uit deze vragen blijkt dat Provincie naar de invulling van, en de onderlinge verhouding binnen het plan kijkt.

Communicatieproces over uitbreidingsoppervlakte

Conclusie: De beantwoording van de statenvragen bevestigt dat uitgegaan mag worden van de planologische Recreatieve bestemming.

19 juli 2023 | beantwoording Statenvragen door GS

Antwoord op vraag 6:

- Voor de berekening van de uitbreiding van het oppervlak wordt uitgegaan van de planologisch juridische status, **de bestemming 'Recreatie'**, niet van eigendomsverhoudingen. Bij vergelijk van de opeenvolgende bestemmingsplannen is sprake van een toename van de recreatieve bestemming van 19,7%.

Antwoord vraag 7:

- Mogelijkheid voor uitbreiding is gericht op kwaliteitsverbetering en niet vastgepind op 20%
- een beperkte uitbreiding van de gronden van het bestaande **verblijfsrecreatieve** bedrijf **dat planologisch als zodanig is bestemd**.

Provinciaal beleid

Conclusie: Uit beleid blijkt dat bij uitbreiding uitgegaan mag worden van de planologische Recreatieve bestemming

We hebben het hier over een uitbreiding **buiten de kustzone**. Zelfs binnen de kustzone wordt bij uitbreiding alleen gekeken naar de uitbreiding van de bestemming Recreatie die planologisch als zodanig is bestemd.

(Zie ook bijlage 4 bij Omgevingsverordening Zeeland.)

Binnen de kustzone is een uitbreiding van 15% van het aantal eenheden toegestaan: in dit plan neemt het planologische aantal juist af van 1.475 naar 1.399 eenheden.

De gemeente heeft daarnaast een grote mate van beleidsvrijheid gekregen met als doel maatwerk ten behoeve van kwaliteitsverbetering te stimuleren. In de toelichting op de Omgevingsverordening is opgenomen:

'Daar waar in artikel 2.10 specifieke voorwaarden voor ontwikkelingen voor de kustzone worden benoemd, wordt in artikel 2.11 volstaan met algemene uitgangspunten.

Ook blijkt dat bewust geen maximale maat voor de uitbreiding is opgenomen in de Omgevingsverordening (Nota van Antwoord, p. 11):

'Het gewijzigde omgevingsplan is gericht op kwaliteitsverbetering van de recreatie in samenhang met de omgeving. Er wordt daarom geen maximale maat voor uitbreiding van verblijfsrecreatiebedrijven opgenomen. Dit zal per bedrijf en locatie in overleg worden bepaald.'

In dat kader is van belang dat in het Omgevingsplan Zeeland 2018 (p. 34), op basis waarvan de Omgevingsverordening is opgesteld, is opgenomen dat:

'De percentages zoals opgenomen in het ontwikkelkader voor de kustzone, gelden niet voor overig Zeeland.'

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 +/- |
| Bestaande oppervlakte inclusief randbeplanting | 802.751 |

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 +/- |
| Netto oppervlakte recreatie - nieuw - incl. randbeplanting | | 960.600 |

Netto uitbreiding 157.849 19,7% 15,8 ha



bestaande situatie

'Recreatieconcentratie de Roompot 2015'

Netto oppervlakte met bestemming Recreatie inclusief randbeplanting
802.751 m²



beoogde situatie

Concept bestemmingsplan 1 september 2022

Netto oppervlakte met bestemming Recreatie R-1 en R-2 inclusief randbeplanting
960.600 m²

Herontwikkeling
Beach Resort
Kamperland

30 november 2023

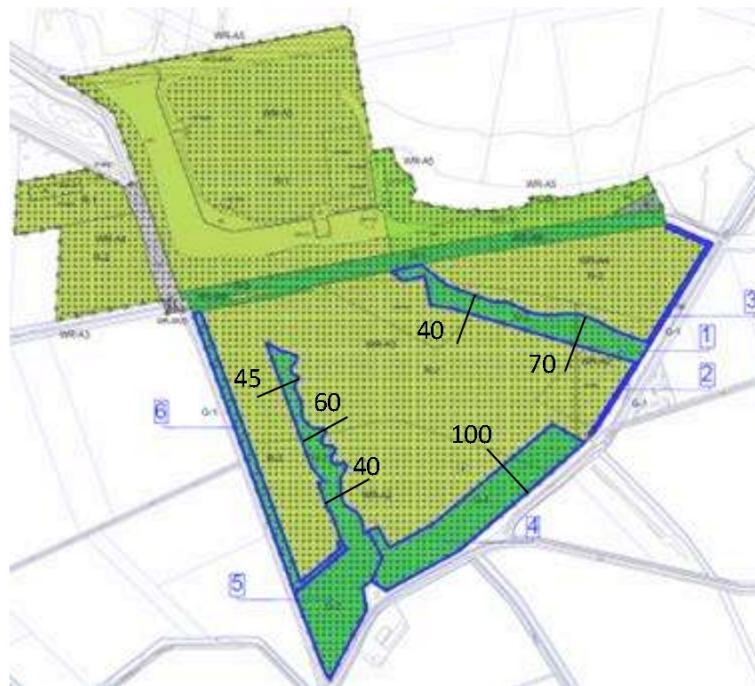
Realisatie van 16ha openbaar toegankelijk landschap

| | | |
|---|--------|--------|
| 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 m1) 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.

Samenvattend



Een unieke project dat een toonbeeld voor Nederland kan zijn

Roompot wenst de jaarplaatsen te behouden, ruimte te creëren voor nieuwe natuur die openbaar toegankelijk is, zonder dat het drukker op Kamperland wordt.

Herontwikkeling
Beach Resort
Kamperland

30 november 2023

1. Ontwerpprincipes:

- een nieuw landschap realiseren die fungeert als fundamentele drager van het nieuwe plan
- een duurzaam watersysteem met behoud van zoetwater in het gebied dat koppelkansen biedt
- de kwaliteit, landschappelijke inpassing, duurzaamheid, klimaatadaptatie en verkeersveiligheid zijn geborgd in de planregels

2. Bij de berekening van de uitbreiding mag de gemeente uitgaan van de **planologische Recreatieve bestemming**. Dit blijkt uit het communicatieproces, de beantwoording van de Statenvragen en uit het beleid.

Daarnaast heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid gekregen met als doel maatwerk ten behoeve van kwaliteitsverbetering te stimuleren. Die kwaliteitsverbetering komt terug in de ontwerpprincipes o.a. met aanleg van 16 ha aan openbaar toegankelijk landschap.

3. De uitbreiding past **binnen de provinciale Omgevingsverordening**. In overleg met gemeente, naar aanleiding van de algemene stemming, zienswijzen en second opinion zijn belangrijke aanpassingen doorgevoerd.

4. Bij het behoud en de verhuizing van jaarplaatsen en invulling van terrein, waarbij **veel oog is voor de jaarplaatshouders en nieuwe regelgeving**

5. Het **aantal bedden neemt niet toe**: het aantal toegestane eenheden neemt af van 1.475 naar 1.399 eenheden en het aantal bedden in de bestemming 'Recreatie – 2' neemt niet toe. In de planregels wordt een maximum van 6.040 bedden vastgelegd;

6. **Vervangende landbouwgrond** voor de pachter is vergaand zeker gesteld.



JUSTION
ADVOCATEN

BIJLAGE 2

Zaaknummer: 337662

Vragen van statenleden Inez Flaming (PvdA/GroenLinks), Kees Hanse (BBB), Gert Heijkoop (Ja21), Wouter Versluijs (D66) en Francois Babijn (PvZ) ingevolge artikel 44 reglement van orde

AANHANGSEL

tot de notulen van de Provinciale Staten van Zeeland 2023 nummer 007.

Vragen ingevolge artikel 44 van het reglement van orde inzake uitbreiding Roompot Kamperland:

(ingekomen: 25 mei 2023)

| Vragen aan Gedeputeerde Staten | Antwoorden van Gedeputeerde Staten |
|--|--|
| <p>6. Op pagina 14 van het vooroverlegrapport claimt Roompot een uitbreiding van slechts 19,7%. Daarbij wordt meer opgeteld dan dat Roompot in bezit heeft. De door Roompot opgevoerde rekensom komt uit op 802.751 m², maar daarbij worden zaken opgeteld, die niet mogen:</p> <p>i. Roompot Marina: Daar staan 151 particuliere woningen van derden. De gemiddelde perceel Grootte is 400 m². Dus er wordt 60.400 m² te veel bijgeteld.</p> <p>ii. Roompot Beach Resort: Deze grond is eigendom van de Staat, zie perceel Wissenkerke A 1682. De grond wordt via het waterschap gehuurd voor 15 jaar. De daarop gebouwde vakantieverblijven zijn in handen van derden. Roompot is op generlei wijze eigenaar. Oppervlakte 69.513 m².</p> <p>iii. Water Village: Er staan 86 verblijven. Gemiddelde perceelgrootte 370 m². Een exces van 31.820 m².</p> <p>iv. De Zeeuwse Duintjes: Dit zijn 59 percelen in erfpacht uitgegeven tot 31 maart 2031. Gemiddelde grootte 275 m². Een exces van 16.225 m².</p> <p>Deze 4 percelen bij elkaar opgeteld is 177.958 m². Roompot heeft 22% te veel grond opgevoerd. Klopt dit? Graag een reactie op deze berekeningen.</p> | <p>6. Voor de berekening van de uitbreiding van het oppervlak wordt uitgegaan van de planologisch juridische status, de bestemming 'Recreatie', niet van eigendomsverhoudingen. Bij vergelijk van de opeenvolgende bestemmingsplannen is sprake van een toename van de recreatieve bestemming van 19,7%.</p> |

| | | | |
|----|---|----|--|
| 7. | <p>De omgevingsverordening geeft de mogelijkheid tot "beperkte uitbreiding". Hieraan wordt geen cijfermatige invulling gegeven van maximale oppervlaktes. Bij andere voorbeelden in het document wordt telkens gesproken over "20% of X m²", waarbij X telkens oppervlaktes behelst onder de 0.5 hectare. Alles boven de 20% én alles boven de 0.5 hectare lijkt daarmee niet passend in de geest van de Omgevingsverordening. Graag een reactie hierop.</p> | 7. | <p>Onze juridische interpretatie van het begrip 'beperkte uitbreiding' uit bijlage D.3 onder A juncto Art. 2.11, vierde lid van de Omgevingsverordening is een combinatie tussen: 1. aansluiting bij/naar analogie van de jurisprudentie voor beperkte uitbreiding bedrijventerreinen (20%) én 2. de genoemde criteria uit onze verordening, gericht op kwaliteitsverbetering: integraal onderdeel van het landschap, dichtheid en omvang van de bebouwing is passend in het betreffende landschap, borging van beheer en onderhoud van het landschap. Het vorenstaande betekent dat een beperkte uitbreiding dus niet is vastgepind op 20%. Casus-afhankelijk zou het ook minder, maar ook iets meer kunnen zijn, wil er in redelijkheid sprake zijn van een beperkte uitbreiding in het gegeven geval en gelet op de criteria genoemd onder 2. Voorts nog een nadere duiding van wat in de berekening voor beperkte uitbreiding betrokken wordt: een beperkte uitbreiding van de gronden van het bestaande verblijfsrecreatieve bedrijf dat planologisch als zodanig is bestemd.</p> |
|----|---|----|--|



JUSTION
ADVOCATEN

BIJLAGE 3

Gemeente Noord-Beveland
Vooroverlegrapport
woensdag 21 december 2022

Antwoordnota voorontwerp Bestemmingsplan
Roompot Beachresort Kamperland

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