



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5-6-2024

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRRoompot2022-ON01) met ingang van 29-12-2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er tijdens deze periode 13 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend, waarvan er één is ingetrokken;

dat nadien is gebleken dat de verbeelding bij het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan niet volledig correct was in die zin dat de beoogde groenzone aan de zuidzijde van het plan niet correct was weergegeven en dat een gerectificeerd ontwerp van het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRRoompot2022-ON02) met ingang van 28-3-2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 Wro;

dat er gedurende deze 2^e inzagetermijn 134 extra schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

dat de Raad ten aanzien van de zienswijzen instemt met de aan dit besluit gehechte Nota van beantwoording zienswijzen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat er op basis van de zienswijzen en overige reacties, de hierboven genoemde toets van het ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve wijzigingen, aanpassingen van het bestemmingsplan worden voorgesteld overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Nota van Wijzigingen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat met deze aanpassingen ten dele tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen en overige reacties en deze kunnen worden beschouwd als aanpassingen tussen ontwerpbestemmingsplan en vast te stellen bestemmingsplan die naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat het plan daarmee wezenlijk verandert van aard, opzet en structuur, waardoor opnieuw ter visie leggen niet aan de orde is;

dat belangen zorgvuldig zijn afgewogen en de vaststelling van het bestemmingsplan geen onevenredige gevolgen heeft;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, het

bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is;

dat als ondergrond voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en de Basisregistratie Kadaster (BRK) d.d. 8-2-2022;

dat ingevolge artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 Invoeringswet Omgevingswet het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is;

gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

besluiten:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;
2. in te stemmen met de Nota van Wijzigingen met daarin de volgende belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het gerectificeerd ontwerp van het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-ON02):
 - het vastleggen van het maximum aantal bedden binnen de bestemming 'Recreatie - 2' op basis van de huidige situatie (de referentiesituatie), te weten 6.040 bedden;
 - het verkleinen van de uitbreiding van het recreatiepark door het bestemmen van 8 hectare gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied (gelegen tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg) als 'Agrarisch', in het geldende bestemmingsplan ligt hierop al een agrarische bestemming;
 - de herschikking van enkele andere functies om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren, waaronder een verschuiving van het helofytenfilter met waterbuffer van 3 hectare in noordelijke richting naar gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-2' hadden;
3. Het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan, in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland in zijn openbare vergadering van 4-7-2024

ValidSigned door J. Stroop MA
op 10-07-2024

De Griffier,
J. Stroop MA

ValidSigned door drs. G.L. Meeuwisse
op 10-07-2024

De voorzitter,
drs. G.L. Meeuwisse



Raadsvergadering
d.d. 4-7-2024

Aan de Raad

No. 7

Wissenkerke, 5-6-2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland"

Voorstel/alternatieven

Uw Raad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;
2. in te stemmen met de Nota van Wijzigingen met daarin de volgende belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het gerectificeerd ontwerp van het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-ON02):
 - het vastleggen van het maximum aantal bedden binnen de bestemming 'Recreatie - 2' op basis van de huidige situatie (de referentiesituatie), te weten 6.040 bedden;
 - het verkleinen van de uitbreiding van het recreatiepark door het bestemmen van 8 hectare gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied (gelegen tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg) als 'Agrarisch', in het geldende bestemmingsplan ligt hierop al een agrarische bestemming;
 - deerschikking van enkele andere functies om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren, waaronder een verschuiving van het helofytenfilter met waterbuffer van 3 hectare in noordelijke richting naar gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-2' hadden;
3. het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL IMRO.1695.BPRoompot2022-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier, gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan, in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Roompot Beachresort Kamperland aan de Mariapolderseweg 1 in Kamperland bestaat volgend jaar 60 jaar. In 1965 begonnen als camping van 3,6 hectare en gedurende de jaren fasegewijs uitgebreid tot een vakantiepark van circa 80 hectare. Op het park bevinden zich

vakantiewoningen, een groot jaarplaatsenterrein van circa 12 hectare, chalets, campingplaatsen, een camperterrein, strandslaaphuisjes en een jachthaven. Het park biedt verschillende voorzieningen, waaronder een subtropisch golfslagbad, een café-restaurant, bowlingbaan, campingsupermarkt en verschillende speelvoorzieningen. Het zwembad is ook toegankelijk voor onze inwoners en er wordt al decennia zwemles gegeven.

Hoewel er door Roompot frequent onderhoud wordt gepleegd en er regelmatig vernieuwingen zijn doorgevoerd, voldoen grote delen van het park niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. De huidige markt vraagt een meer gedifferentieerd en duurzaam product voor diverse doelgroepen met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en een grotere oppervlakte per eenheid. De dichtheid van bebouwing per hectare is momenteel relatief hoog. Ook uit het oogpunt van brandveiligheid zijn grotere afstanden tussen de verblijven vereist.

Door de fasegewijze ontwikkeling ontbreekt het aan ruimtelijke en landschappelijke samenhang. Er is weinig groen op het park en er is veel verhard oppervlak in de vorm van asfalt en bebouwing. De voorzieningen liggen versnipperd door het park. Het golfslagbad is in 1983 gebouwd en is aan het einde van zijn levensduur. Het energieverbruik en de onderhoudskosten zijn hoog.

Tot 2019 was op dit park ook het hoofdkantoor van Roompot gevestigd. Door de verhuizing van het hoofdkantoor naar Goes zijn de kantoorgebouwen en bijbehorende parkeerplaatsen al enkele jaren grotendeels niet meer in gebruik.

Om in de toekomst een aantrekkelijk vakantiepark te blijven voor toeristen, en ook een prettig en veilig verblijfsgebied voor de inwoners van Noord-Beveland, heeft Roompot een plan gemaakt voor de herontwikkeling van het park. Roompot blijft zich daarbij richten op een breed publiek, van een beperkte tot een royalere portemonnee. Er wordt ingezet op behoud en versterking van een brede differentiatie aan accommodaties, waarbij mede op verzoek van de gemeente een plek blijft voor de jaarplaatshouders en kamperen. Een groter deel van de accommodaties wordt geschikt gemaakt voor jaarrond exploitatie. Er komen geheel nieuwe centrumvoorzieningen met een overdekt zwembad (de zwemlessen blijven), bowling, indoorspeeltuin, midgetgolf, multifunctionele buitenspeeltuin met sportmogelijkheden, restaurant en eventueel een plek voor verkoop van lokale producten. Er wordt een landschappelijke structuur aangebracht met de aanleg van een kreek- en duinlandschap. Daarbij is een robuust en beleefbaar watersysteem uitgedacht, waarin het hemelwater maximaal wordt geïnfiltreerd, geborgen in wadi's, gezuiverd in een helofytenfilter en vervolgens hergebruikt binnen het park. Op het moment dat er te veel water in het helofytenfilter zit, wordt dit vertraagd afgevoerd naar het omliggende watersysteem. Het waterstelsel mondt uiteindelijk uit in het Veerse Meer. Hierbij wordt rekening gehouden met de afvoercapaciteit van dit systeem. Dit betekent dat er in de toekomstige situatie gezuiverd en nutriënt arm water in het omliggende watersysteem komt. Nu is dat nog ongezuiverd en nutriënt rijk water, wat niet positief is voor toepassing voor beregening ten behoeve van de landbouw (indien gewenst) en het Veerse Meer. De nieuwe inrichting van het watersysteem komt de waterkwaliteit van het Veerse Meer ten goede en biedt mogelijkheden voor toepassing van beregening. Het gefilterde water komt ook de biodiversiteit ten goede. Duurzaamheid heeft nadrukkelijk de aandacht, door onder andere het gebruik van duurzame materialen, energieopwekking en laadinfra voor elektrische auto's. Ook is het de bedoeling om natuurinclusief te bouwen.

De infrastructuur in en rond het park wordt verbeterd. Het gehele vakantiepark wordt openbaar toegankelijk, waarbij gebruik kan worden gemaakt van bestaande en nieuw aan te leggen wandel-, fiets- en mountainbikeroutes door het park. De verkeerveiligheid wordt

verbeterd door de aanleg van een vrij liggend fietspad langs de Sophiaweg en aanpassing van de kruising Sophiaweg-Nieuweweg.

De herontwikkeling betreft met name het gebied ten zuiden van de Hoojdijk. Er wordt volgens het voorliggende plan een nieuwe structuur aangebracht met groenvoorzieningen, een (circulair) watersysteem, overzichtelijke routes en parkeervoorzieningen, een lagere dichtheid van bebouwing en een concentratie van de centrumvoorzieningen. Dit wordt ingebed in nieuw aan te leggen landschappelijke zones (kreekzone en duinvallei) die openbaar toegankelijk zijn. Hiervoor is een uitbreiding in oppervlakte noodzakelijk.

De ingebrachte zienswijzen en overige reacties op het bestemmingsplan hebben ertoe geleid dat een aaneengesloten gebied van 8 hectare een agrarische bestemming behoudt. Daarnaast omvat het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan een nieuw aan te leggen fietspad van 0,9 hectare langs de oostkant van de Sophiaweg, één van de toegangswegen naar het park. Roompot legt het fietspad op eigen kosten aan. Het fietspad wordt eigendom van het Waterschap. De percelen waarop het fietspad wordt aangelegd zijn en blijven in eigendom bij het Waterschap. Het fietspad is daarmee dus geen onderdeel van het recreatiepark. Daarnaast komt er nog een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Mariapolderseweg en de Sophiaweg met een oppervlakte van 1,2 hectare.

Het gedeelte van het plan met de bestemming 'Recreatie – 1', gelegen ten noorden van de Hoojdijk, is in hoofdzaak conserverend van aard. Het gaat om het bungalowpark Sophiahaven, de jachthaven en het strand met bijbehorende voorzieningen, de strandslaaphuisjes en een natuurgebiedje. Met het oog op de gewenste productdifferentiatie is een mogelijkheid opgenomen voor het omzetten van 2 ligplaatsen in een drijvende recreatieve verblijfseenheid, met een maximum van 20 drijvende recreatieve verblijfseenheden. Daarnaast is er een mogelijkheid opgenomen om het servicecentrum voor de jachthaven te vergroten.

Het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' dat nu voor vaststelling voorligt, voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de beoogde herontwikkeling. Hieronder wordt weergegeven hoe het proces tot nu toe is doorlopen, wat de resultaten zijn van de formele voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan en participatie en tot welke aanpassingen dit heeft geleid in het plan. We zijn als college van mening dat er al een kwalitatief hoogwaardig plan voor de herontwikkeling van het park lag, waarbij de door het college en de raad gestelde voorwaarden goed waren meegenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen en het draagvlak heeft het college een heroverweging gemaakt. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan waarin de recreatieve oppervlakte is verkleind en landbouwgrond behouden blijft, waarbij de kwaliteiten van het plan zoals die waren beschreven in de ruimtelijke ontwikkelingsvisie overeind zijn gebleven. De verschillen tussen de oorspronkelijke en de gewijzigde opzet zijn gevisualiseerd in het Addendum Ontwikkelingsvisie dat als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het doorlopen proces tot nu toe

In juni 2019 is Roompot over het plan in gesprek gegaan met de gemeente. Op 1 oktober 2019 heeft uw Raad een bedrijfsbezoek gebracht aan het park, waarbij de toekomstplannen zijn gepresenteerd. Het overheersende gevoel na dit bezoek - wat ook is uitgesproken - was dat de staat en uitstraling van het park niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd en een kwaliteitsslag van het park wenselijk en noodzakelijk is. Daarbij zijn ambtelijk en bestuurlijk (college en raad) uitgangspunten voor de uitwerking van het plan medegedeeld.

Op 16 juni 2021 heeft Roompot in het kader van de intentieovereenkomst de plannen gepresenteerd in een extra vergadering van uw Raad. Uw Raad is in de gelegenheid gesteld wensen en/of bedenkingen in te brengen op de concept intentieovereenkomst. Uw Raad heeft op 1 juli 2021 besloten geen bedenkingen kenbaar te maken. Naar aanleiding van de discussie tijdens de informatieve raadsvergadering van 17 juni 2021 is afgesproken de volgende zaken nader uit te werken in een ontwikkelvisie en de anterieure overeenkomst:

- extra aandacht voor jaarplaatshouders waarin i.i.g. de volgende zaken nader besproken worden:
 - geen ‘koude sanering’, maar in overleg met jaarplaatshouders;
 - kosten verplaatsing jaarplaatshouders (+ aansluitingen);
 - passende oplossingen voor oudere caravans die niet meer verplaatsbaar zijn;
 - een oplossing voor investeringen die gedaan zijn rondom de jaarplaats door de betreffende jaarplaatshouders;
- nadrukkelijke borging van kwaliteit van de plannen;
- concrete uitwerking van recreatieve eenheden voor de dunnere portemonnee;
- nader uitwerken plannen voor waterwoningen en onderzoeken of deze passen in bestaande wet en regelgeving;
- aandacht voor ‘missing links’ in langzaam verkeersverbindingen.

Tijdens de besluitvormende raadsvergadering van 1 juli 2021 is daarnaast uitdrukkelijk aangegeven dat Roompot op hoofdlijnen overeenstemming moet hebben met de (afvaardiging van) jaarplaatshouders over de verplaatsing en vergoeding van de bijkomende kosten alvorens een eventuele anterieure overeenkomst ter besluitvorming wordt voorgelegd.

De intentieovereenkomst is op 19 juli 2021 ondertekend.

Op 9 en 16 december 2021 is uw Raad in de gelegenheid gesteld wensen en/of bedenkingen in te brengen met betrekking tot de te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Roompot. De in de overeenkomst vastgelegde randvoorwaarden zijn de volgende:

- geen uitbreiding van het huidige aantal eenheden, waarop Roompot zich bereid heeft verklaard om het aantal eenheden onder de 1400 te brengen, waarmee het aantal eenheden lager wordt dan het maximale aantal eenheden op grond van het huidige bestemmingsplan;
- de eventuele herontwikkeling dient gefaseerd plaats te vinden en in goed overleg met de (vaste) jaargasten en de gemeente;
- bij de ontwikkelvisie zal een participatie- en communicatieplan worden gevoegd;
- het optimaliseren van de verkeersverbindingen (auto-, voet- en fietsverbindingen) en openbaar vervoer op en rondom het park en de ontsluiting naar de kernen Kamperland en Wissenkerke, waarbij Roompot aangeeft in hoeverre zij hierin zal investeren;
- op welke wijze – op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente - aandacht wordt gegeven aan accommodaties (zowel kampeerplekken als vakantiewoningen) voor mensen met een beperking of een beperkt budget;
- de verkeersafwikkeling tijdens en na de eventuele herontwikkeling dient eveneens in goed overleg met alle betrokken partijen plaats te vinden, waaronder in ieder geval ZLTO en de omliggende grondeigenaren/agrariërs;
- de parkwinkel/supermarkt mag bij de eventuele herontwikkeling niet worden vergroot in netto winkelvloeroppervlakte;

- aangegeven moet worden op welke wijze aandacht wordt besteed aan samenwerking met lokale ondernemers en op welke wijze de herontwikkeling een meerwaarde kan vormen voor de inwoners van Noord-Beveland;
- borging en uitwerking in de ontwikkelvisie van de zichtlijnen vanuit de buitenzijde van het park naar de binnenzijde van het park, waarbij zicht bestaat op groen en water, zoals deze in de landschappelijke visie zijn opgenomen;
- borging van de landschappelijke groenstructuur, zichtlijnen vanuit de buitenzijde van het park naar de binnenzijde van het park, waarbij wordt uitgekeken op groen of waterpartijen, fasering van de aanleg van het groen (van buiten naar binnen), de kwaliteit van het groen (typologie beplanting en omvang/volwassenheid/hoogte van de beplanting);
- Roompot voldoet aan de gemeente een op de Omgevingsvisie gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro (vrijwillige bijdrage) van € 5.000,00 per in het nieuwe bestemmingsplan of onherroepelijk verleende omgevingsvergunning (indien dat eerder is) voor het project voorziene recreatiewoning met een minimum van € 1.000.000,00, waarbij onder recreatiewoning wordt verstaan een gebouwd recreatief nachtverblijf met een vloeroppervlak (begane grond) van meer dan 70 vierkante meter en/of een nokhoogte hoger dan 5,5 meter.

Door uw Raad zijn de volgende wensen en/of bedenkingen kenbaar gemaakt ten aanzien van de anterieure overeenkomst:

“de termijn van 7 jaar als genoemd in artikel 9.1 en artikel 9.2 inzake realisatie van de landschappelijke inpassing en voorzieningen conform Mobiliteitsplan aanpassen naar "zo spoedig mogelijk (met daaraan een eindtermijn gekoppeld) na start van de bouwwerkzaamheden", waarbij het aantal jaar naar het oordeel van de Raad naar beneden zou moeten worden bijgesteld”.

Hier is in de betreffende artikelen in de anterieure overeenkomst respectievelijk 5 en 6 jaar na start bouwwerkzaamheden opgenomen. De landschappelijke inpassing aan de buitenranden dient gereed te zijn voor aanvang van de start bouw (rekening houdend met de bouwwerkzaamheden en bouwverkeer).

De anterieure overeenkomst is op 17 januari 2022 ondertekend. De anterieure overeenkomst met als bijlagen o.a. de ontwikkelvisie en intentieovereenkomst zijn bij dit voorstel gevoegd.

Vanaf juni 2022 is gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Over het voorontwerp bestemmingsplan is overleg gevoerd met de betrokken instanties en er zijn door Roompot informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Vanaf 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarop eenieder een zienswijze kon indienen. Op 19 januari 2023 is door de gemeente een informatieavond georganiseerd. Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan er nadien één is ingetrokken. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat niet de juiste verbeelding (plankaart) was opgenomen. De beoogde groenzone aan de zuidzijde van het plan was daarop niet correct weergegeven. Ons college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan met de juiste verbeelding opnieuw ter inzage te leggen in de periode van 28 maart tot en met 8 mei 2023. Tijdens deze periode kwamen 134 extra zienswijzen binnen. Van deze 134 zienswijzen zijn er 119 inhoudelijk identiek. Naast zienswijzen zijn ook andere reacties binnengekomen over uitbreiding van verblijfsrecreatie in het algemeen en Roompot Beachresort Kamperland in het bijzonder. Naar aanleiding van

vragen van Provinciale Staten over deze herontwikkeling is er op ambtelijk en bestuurlijk niveau overleg gevoerd met de provincie.

Daarnaast zijn er acties geweest van de groep “Wij zijn Noord-Beveland”. Er is een petitie gezet op Petities.nl met als titel “Stop de ongeremde groei van toerisme, stop uitbreiding van Roompot op Noord-Beveland”. Tijdens de informatieve raadsvergadering van 20 juni jl. is de lijst met ondertekenaars door de petitionaris overhandigd aan de burgemeester. De petitie is volgens het meegeleverde proces verbaal door stichting Petities.nl 5.258 keer ondertekend. Daaruit blijkt welke zorgen er op Noord-Beveland en daarbuiten leven met betrekking tot uitbreiding van verblijfsrecreatie en Roompot Beachresort Kamperland in het bijzonder. Ook is door “Wij zijn Noord-Beveland” een ansichtkaartenactie georganiseerd. Dit heeft geleid tot 102 ingestuurde ansichtkaarten met uiteenlopende opmerkingen in relatie tot het plan van Roompot en verblijfsrecreatie en Noord-Beveland in bredere zin. Ons college heeft deze uitingen ter harte genomen. De vragen op de kaarten zijn beantwoord en zijn op de website geplaatst. De afzenders van de kaarten (indien bekend) hebben een schrijven ontvangen met een verwijzing naar de webpagina met de antwoorden.

Op 4 juni jl. heeft een openbare raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij uw Raad door middel van presentaties is geïnformeerd over het plan en uw Raad technische vragen kon stellen aan de initiatiefnemer en de stellers van de stukken.

Wettelijke grondslag

De Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Ingevolge artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is.

Inhoud extern advies

Advies toets bestemmingsplan door adviesbureau De essentie:

Ons college heeft de zienswijzen en zorgen van inwoners en anderen die zich betrokken voelen bij Noord-Beveland uiterst serieus genomen. Er is daarom besloten om een extra stap in te lassen in de bestemmingsplanprocedure door aan een onafhankelijk en ter zake deskundig adviesbureau de opdracht te verstrekken om een toets uit te voeren op de inhoud en volledigheid van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

Adviesbureau De essentie heeft vanuit een onafhankelijke positie deze toets uitgevoerd en een inhoudelijke planologische beoordeling gegeven. Getoetst is of het plan voldoet aan de wettelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening, een goede verantwoording van wet- en regelgeving en of duidelijk en concreet genoeg wordt toegelicht wat er gaat gebeuren en waarom dit gebeurt.

De essentie concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan in hoofdzaak goed en correct is opgezet en verantwoord. Op de volgende punten constateerde De essentie dat er aanpassing of aanvulling noodzakelijk is:

- de watertoets is uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd, maar wordt niet volledig beschreven in de waterparagraaf in de toelichting;
- de voorwaardelijke verplichting voor waterberging moet worden aangepast van 7 m³ per 100 m² naar 7,5 m³ per 100 m² en moet ook worden opgenomen in de groenbestemmingen;
- het stikstofonderzoek moet worden geactualiseerd;
- er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- de Staat van Horeca-activiteiten ontbreekt als bijlage bij de regels.

Verder doet De essentie aanbevelingen voor verbeteringen van het plan. Kortheidshalve wordt voor een overzicht hiervan verwezen naar de bijgevoegde rapportage van de toets.

Ook het Mobiliteitsplan, de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Roompot en de overeenkomst tussen het Waterschap Scheldestromen en Roompot zijn door De essentie beoordeeld. De essentie acht de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Roompot compleet en volledig en heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de inhoud.

De overeenkomst tussen het Waterschap en Roompot is een contractuele uitwerking van oplossingen voor verkeer en watergangen en volgens De essentie maakt dit duidelijk dat de gewenste ingrepen uitgevoerd kunnen worden. Ze hebben ten aanzien van de overeenkomst tussen Waterschap en Roompot geen op- of aanmerkingen.

Voor het Mobiliteitsplan worden door De essentie aanbevelingen voor verbeteringen gedaan en er is geadviseerd om het Mobiliteitsplan als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

Met name het concreter duiden van het programma en hiermee samenhangend het duidelijker maken van de parkeeroplossing en de verkeersontwikkeling kunnen het bestemmingsplan verbeteren.

De aanbevelingen zijn doorgevoerd in de Nota van Wijzigingen en de bijgevoegde leesversie van het vast te stellen bestemmingsplan. Het aangepaste bestemmingsplan met de bijlagen en onderzoeken is opnieuw getoetst door De essentie. De conclusie is dat de verbeteringen zijn doorgevoerd en er een inhoudelijk goed gemotiveerd bestemmingsplan ligt. De twee toetsingsrapporten van adviesbureau De essentie zijn bij dit voorstel gevoegd.

Deskundigenadvies Gloudemans over positie pachter

Ons college heeft aan adviesbureau Gloudemans gevraagd de positie te onderzoeken van de reguliere pachter van een gedeelte van de gronden waarop de uitbreiding van het park is voorzien. Dit deskundigenrapport is betrokken bij de belangenafweging, welke verderop in dit voorstel aan de orde komt.

Het is niet wenselijk om het advies van Gloudemans volledig openbaar te maken, omdat het over de bedrijfsvoering van de pachter gaat. Daarmee moet zorgvuldig worden omgesprongen omwille van de belangen van de pachter. Het advies ligt vertrouwelijk voor uw Raad ter inzage bij de griffier.

Juridische toets interpretatie Omgevingsverordening Zeeland

Door Provinciale Staten van Zeeland zijn artikel 44 (Reglement van orde) Statenvragen gesteld inzake Roompot Beachresort Kamperland. De beantwoording van deze vragen zou besproken worden in de Commissie Ruimte van Provinciale Staten van 1 december 2023. Hierover is ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest tussen de provincie en de gemeente. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid is in gezamenlijkheid besloten een onafhankelijk juridisch adviesbureau in te schakelen om een juridische toets uit te voeren ten aanzien van de interpretatie van de Omgevingsverordening Zeeland in relatie tot het plan.

In de tussentijd heeft Roompot in overleg met de gemeente besloten het plan aan te passen. Dit gelet op de maatschappelijke context. Er is binnen het nieuwe plan 8 hectare bestemd voor landbouw, waardoor de recreatieve uitbreidingsmogelijkheden kleiner worden. Het bestemmingsplan is ook op een aantal punten verduidelijkt en aangevuld ten aanzien van het ruimtegebruik, de recreatieve eenheden (het vastleggen van het maximum aantal bedden op basis van de huidige situatie) en de kwaliteit. De opdracht aan Pels Rijcken (het kantoor van de landsadvocaat - het juridisch adviesbureau) zag op het vorige plan. Op basis van de aanpassingen is in gezamenlijkheid met de provincie geconcludeerd dat het

aangepaste plan aan duidelijkheid heeft gewonnen en juridisch advies over het aangepaste bestemmingsplan niet meer nodig was.

Resultaat horen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hoeft er geen hoorzitting te worden gehouden voor de indieners van zienswijzen. Zoals eerder aangegeven heeft er gelijktijdig met de eerste terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden voor eenieder en zijn door de gemeente en Roompot overleggen gevoerd met belanghebbenden en betrokkenen.

Participatie

De afgelopen jaren zijn door Roompot en door de gemeente overleggen gevoerd met betrokkenen. Dit is een pijlpilproject ten aanzien van ons Toetsingskader Participatie Noord-Beveland 2021, dat in januari 2022 is vastgesteld. Er is wel participatie toegepast. Een overzicht van het participatietraject dat tot nu toe is gevolgd is hieronder opgenomen. Voor een uitgebreid verslag van het overleg- en participatietraject wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de Ontwikkelingsvisie en de toelichting van het bestemmingsplan.

14 en 15 juni 2021	Informeren omwonenden door Roompot.
2021-heden	Door Roompot zijn gesprekken gevoerd met de ZLTO, omliggende agrariërs, Waterschap, Zmf, Veiligheidsregio Zeeland, Stedin en Evides.
2021 tot heden	Periodiek overleg tussen Roompot en de jaarplaatshouders. Er is door Roompot een vaste contactpersoon aangesteld ten behoeve van dit overleg.
September 2022	Vooraankondiging bestemmingsplanprocedure in het Gele Krantje
September – oktober 2022	De gemeente heeft op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met de volgende instanties overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met: - o Provincie Zeeland; - o Waterschap Scheldestromen; - o Veiligheidsregio Zeeland; - o Zeeuwse Milieufederatie; - o ZLTO; - o Nationaal Park Oosterschelde.
19 september 2022	Informatieavond verzorgd door Roompot in samenwerking met de gemeente voor: - o Dorpsraad Wissenkerke; - o Dorpsraad Kamperland (Dorak); - o GON (Vereniging Gezamenlijke Ondernemers Noord-Beveland); - o OVK (Ondernemersvereniging Kamperland); - o Ondernemersvereniging Wissenkerke/Geersdijk; - o Omwonenden en agrariërs (iig Nieuweweg, Sophiaweg, Bosdijk, Hooisdijk, Longroomweg, Groeneweg); - o Raadsleden. De genodigden zijn in de gelegenheid gesteld ook na de informatieavond nog te reageren richting Roompot.

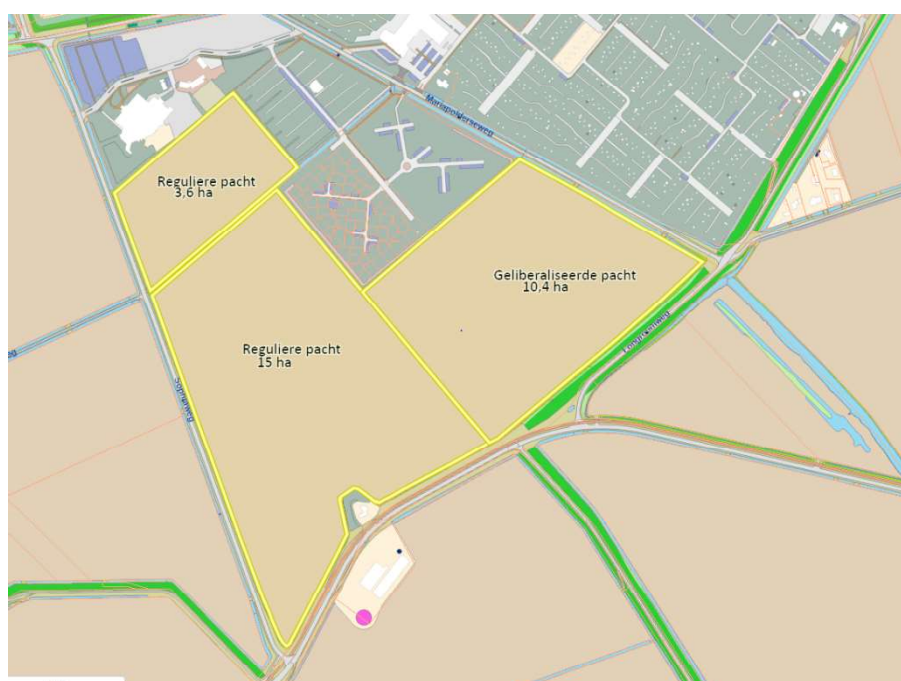
22 oktober 2022	Informatiebijeenkomst in Cinecity XL voor de jaarplaatshouders, georganiseerd door Roompot. Zowel Nederlandstalige als Duits- en anderstalige jaarplaatshouders zijn geïnformeerd over de vorderingen van het proces en de beoogde inrichting. In totaal waren er circa 400 aanwezigen (van circa 200 jaarplaatsen).
29 december 2022 – 8 februari 2023	1e Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor eenieder.
Januari 2023	De eigenaren van het bungalowpark Sophiahaven en Water Village zijn door Roompot schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkeling.
19 januari 2023	Openbare informatiebijeenkomst voor eenieder georganiseerd door de gemeente in samenwerking met Roompot over het ontwerpbestemmingsplan.
28 maart – 8 mei 2023	2e tervisielegging ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor eenieder.
4 juni 2024	Openbare raadsinformatiebijeenkomst.
	De jongerenraad wordt in de vervolgfase uitgenodigd op het park om mee te denken over de voorzieningen op het park.
	Zodra de plannen concreet zijn, worden de fietsverenigingen en de beheerorganisatie van de knooppuntenroute door Roompot op de hoogte gesteld van de veranderingen in de fietsroutes.

Belangenafweging

Er is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar relevante feiten en belangen. Belangen dienen zorgvuldig te worden afgewogen en de vaststelling van het bestemmingsplan mag geen onevenredige gevolgen hebben.

Belang pachters

De agrarische bestemming van landbouwgronden in het plangebied wordt door middel van dit bestemmingsplan deels omgezet in een recreatieve en groen bestemming. Deze gronden worden momenteel verpacht.



Op circa 10,4 hectare binnen het plangebied (zie bovenstaand kaartje) is geliberaliseerde pacht van toepassing, steeds met een looptijd van een jaar. Gelet op de korte looptijd van deze geliberaliseerde pacht wordt de pachter van deze gronden niet onevenredig geschaad door de beoogde ontwikkeling.

Op circa 18,6 hectare is reguliere pacht van toepassing. Adviesbureau Gloudemans heeft in opdracht van ons college onderzocht of er na afstand van pachtgrond nog een levensvatbaar akkerbouwbedrijf van voldoende omvang resteert voor de reguliere pachter.

De pachter zal voor deze schade door de verpachter volledig schadeloos moeten worden gesteld conform de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek over pachtbeëindiging op basis van een bestemmingsplan.

Uit het door Roompot aan Gloudemans ter beschikking gestelde logboek blijkt dat Roompot sinds 2019 in gesprek is met de reguliere pachter en dat er door Roompot inspanningen zijn verricht voor compensatie als gevolg van de grondafstand.

In het aangepaste plan van Roompot (het voorgestelde vast te stellen bestemmingsplan) wordt op 8 hectare binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' gehandhaafd, wat ten dele tegemoetkomt aan het belang van de reguliere pachter. Hij pacht momenteel de helft van deze 8 hectare. Dat betekent dat het verlies aan pachtgrond met het voorgestelde definitieve bestemmingsplan wordt verkleind tot 14,6 hectare (in plaats van 18,6 hectare in het ontwerpbestemmingsplan).

Het college heeft van Roompot vernomen dat het de bedoeling is om deze 8 hectare landbouwgrond om niet in eigendom aan de reguliere pachter over te dragen. Dit zou de bezwaren van de pachter kunnen wegnemen. Evenwel lopen de onderhandelingen hierover nog en van de uitkomst kan niet worden uitgegaan in dit voorstel.

Gloudemans heeft in een expert judgement geconcludeerd dat er bij een verlies van circa 14,6 hectare aan pachtgrond (en overigens ook bij een verlies van circa 18,6 hectare) nog steeds sprake zal zijn van een levensvatbaar agrarisch bedrijf. Hiermee wordt ten aanzien van de belangen van de pachter voldaan aan de eis uit de rechtspraak van de Raad van State dat een bestemmingsplan geen onevenredig nadelige gevolgen mag hebben in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Er zal nog steeds sprake zijn van een aanvaardbaar ondernemersklimaat.

Belang Roompot

Het belang van Roompot ligt bij het opwaarderen van het park tot een toekomstbestendig en duurzaam park dat voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd, waarbij innovaties worden doorgevoerd, het energieverbruik wordt teruggebracht en de eenheden ruimer worden opgezet in het groen. Het is van belang voor Roompot dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Belang omwonenden

Op grond van de onderzoeken die verricht zijn in het kader van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woningen van omwonenden. De houtsingel rond het park onttrekt de recreatieve verblijven aan het zicht vanaf de openbare weg. De verkeersveiligheid ter plaatse wordt verbeterd door de aanleg van een vrij liggend fietspad langs de Sophiaweg en aanpassing van de kruising Nieuweweg-Sophiaweg.

Belang jaarplaatshouders

Roompot heeft in een brief van 4 oktober 2021 toezeggingen gedaan richting de jaarplaatshouders, waarbij de belangrijkste is dat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een nieuwe standplaats te huren in het hernieuwde park. Deze brief is als bijlage 3 aan de anterieure overeenkomst gehecht. Daarbovenop heeft Roompot middels een toezegging met derdenbeding aan de jaarplaatshouders een garantie van 10 jaar vanaf de datum van verhuizing gegarandeerd.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die door de gemeente zijn gesteld aan de positie van de jaarplaatshouders zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Overige belangen

Het plan van Roompot voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit het bestemmingsplan en dit is ook geconcludeerd na een extra toetsing door het onafhankelijk en ter zake deskundig adviesbureau De essentie.

Door aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van minder reductie van het landbouwareaal in planologische zin. Er blijft binnen het plangebied 8 hectare met een agrarische bestemming extra in stand.

Het plan van Roompot zal naar verwachting leiden tot seizoensverlenging. Het positieve effect daarvan is dat er dan in plaats van piekbelastingen een meer continu benutting is van onze voorzieningen. Daardoor kan ook de personele bezetting beter op peil worden gehouden.

Het plan levert werkgelegenheid op: permanent, tijdens de realisatiefase en afgeleide werkgelegenheid in toeleverende bedrijven en diensten.

Er zijn zorgen geuit over de huisartsenzorg in relatie tot het aantal recreanten op Noord-Beveland. Ons college is met Roompot overeengekomen dat de tijdelijke huisartsen die in de zomerperiode op Noord-Beveland komen helpen, de komende zomers in een recreatiewoning van Roompot worden gehuisvest op kosten van de Roompot. Dit is gedurende de zomer van 2023 al tot tevredenheid gebeurd.

Daarnaast heeft Roompot zich vanuit het perspectief van (sociale) duurzaamheid ten doel gesteld om ieder jaar 250 kinderen een vakantie te schenken die hier anders niet toe in de gelegenheid zijn. Dit wordt gedaan door het beschikbaar stellen van een aantal recreatiewoningen op Roompot Beachresort die niet voor verdere verhuur zijn bestemd.

Zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Beveland levert het plan een financiële bijdrage voor bovenplanse verevening. Deze financiële bijdrage is bedoeld om de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten en structuren binnen onze gemeente te behouden en te versterken. In overleg met de dorpsraden van Kamperland en Wissenkerke zal hier, binnen de voorwaarden van de Omgevingsvisie, invulling aan gegeven worden.

Conclusie belangenafweging

De herontwikkeling van Roompot Beachresort Kamperland voldoet aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening en heeft geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er kan op basis van het deskundigenadvies en de belangenafweging

worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige getroffenheid van de pachter.

Er wordt voldaan aan de afspraken die gemaakt zijn in de anterieure overeenkomst tussen Roompot en gemeente en de toezeggingen aan de jaarplaatshouders. Het park levert een bijdrage aan de werkgelegenheid, sociaal-maatschappelijke doelen, behoud van lokale voorzieningen en heeft een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Motivering

Ad. 1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

Vanaf 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarop eenieder een zienswijze kon indienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan er nadien één is ingetrokken. Tijdens de tweede terinzagelegging in de periode van 28 maart tot en met 8 mei 2023 zijn er 134 extra zienswijzen ingediend. Van deze 134 zienswijzen zijn er 119 inhoudelijk identiek.

In totaal zijn er dus tijdens de twee termijnen 147 zienswijzen ingediend.

Ons college heeft aan het onafhankelijke adviesbureau De Essentie opdracht verleend voor het beoordelen van de zienswijzen. De bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen is hiervan het resultaat. Na ambtelijke controle hebben wij ingestemd met deze beantwoording. De zienswijzen zijn per onderwerp beantwoord, waarbij ook is aangegeven of de zienswijze wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt.

Naar aanleiding van de zienswijzen en overige reacties worden diverse aanpassingen van het bestemmingsplan aan uw Raad voorgesteld.

De ingestuurde ansichtkaarten zijn geen zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De beantwoording van de vragen op de ansichtkaarten wordt op de website geplaatst.

Ad. 2. In te stemmen met de Nota van Wijzigingen met daarin de volgende belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het gerectificeerd ontwerp van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-ON02):

- het vastleggen van het maximum aantal bedden binnen de bestemming 'Recreatie - 2' op basis van de huidige situatie (de referentiesituatie), te weten 6.040 bedden;
- het verkleinen van de uitbreiding van het recreatiepark door het bestemmen van 8 hectare gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied (gelegen tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg) als 'Agrarisch', in het geldende bestemmingsplan ligt hierop al een agrarische bestemming;
- deerschikking van enkele andere functies om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren, waaronder een verschuiving van het helofytenfilter met waterbuffer in noordelijke richting naar gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-2' hadden. De omvang van het helofytenfiltergebied bedraagt circa 3 ha.

In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld met een onderbouwing. Deze wijzigingen zijn verwerkt in bijgevoegde leesversie van het vast te stellen bestemmingsplan.

De belangrijkste aanpassingen van het plan zien op het vastleggen van het maximum aantal bedden op basis van de huidige situatie, een verkleining van de oppervlakte van de

uitbreiding van het recreatiepark met behoud van 8 hectare landbouwgrond. De belangrijkste planaanpassingen worden hieronder toegelicht:

Vastleggen aantal bedden

In het geldende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' zijn voor het kampeerterrein maximaal 1.475 recreatieve verblijfseenheden vastgelegd en is het aantal bedden niet gereguleerd.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' was al opgenomen dat er maximaal 1.399 eenheden zijn toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie – 2'. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en volgt uit de afspraken die zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Het voorstel is om aanvullend het aantal bedden in de bestemming 'Recreatie – 2' te maximeren op basis van de huidige referentiesituatie, te weten 6.040 bedden. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Het aantal bedden dat momenteel aanwezig is in het gebied met de bestemming 'Recreatie – 2' blijft de maximale situatie in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn momenteel 262 4-persoons recreatiewoningen (= 1.048 bedden), 125 6-persoons recreatiewoningen (= 750 bedden), 60 4-persoons campingplaatsen (= 240 bedden), 287 6-persoons campingplaatsen (=1.722 bedden) en 570 jaarplaatsen (=2.280 bedden). Derhalve zijn er 6.040 bedden. Dit betekent dat het aantal bedden met het vast te stellen bestemmingsplan niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor er geen extra druk in de seizoenspieken zal ontstaan.

De ruimere opzet van de verblijven, waarin ook in najaar en winter kan worden verbleven, kan wel leiden tot meer recreanten in het laagseizoen. Dit kan positieve effecten hebben voor recreatie georiënteerde ondernemers en het voorzieningenniveau, omdat er dan voldoende klanten zijn om jaarrond de personele bezetting op peil te kunnen houden. Dit geldt voor de detailhandel, horeca, maar ook voor voorzieningen als huisartsenpraktijken. Door het vastleggen van het maximum aantal eenheden en bedden wordt een dichtheid en omvang van de bebouwing gerealiseerd die passend is in het betreffende landschap, waardoor er verdunning optreedt en er meer ruimte is voor landschappelijke inpassing en voldaan kan worden aan de huidige veiligheidsnormen voor afstand tussen de recreatieve nachtverblijven.

De bestemming 'Recreatie – 1' is hoofdzakelijk conserverend van aard. Het betreft de eenheden in het bungalowpark Sophiahaven, de jachthaven en de strandslaaphuisjes die niet zullen veranderen. De 6 bedrijfswoningen in het totale plangebied blijven gehandhaafd en worden niet uitgebreid. In de bestemmingsplanregels is recreatieve verhuur van deze bedrijfswoningen uitgesloten. Deze bedrijfswoningen dienen dus niet bij de recreatieve eenheden te worden gerekend. Het omzetten van ligplaatsen in drijvende recreatieve verblijfseenheden is gemaximeerd tot maximaal 20. Voor elke waterwoning worden twee ligplaatsen ingeleverd.

Onderzocht is wat de verkeersimpact is van Roompot Beachresort Kamperland bij volledige bezetting en of de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om dit verkeer af te wikkelen. De capaciteit volstaat. Het Mobiliteitsplan is geactualiseerd op basis van de laatste uitgangspunten en is aan de toelichting toegevoegd.

Behoud 8 ha landbouwgrond enerschikking functies

Gelet op de inkomen zienswijzen en overige reacties wordt voorgesteld om de uitbreiding van het recreatiepark te verkleinen door aan de zuidwestzijde van het plangebied een strook

van 8 hectare te bestemmen tot 'Agrarisch' (gelegen tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg). Er ligt nu ook een agrarische bestemming op deze gronden.

Om het behoud van de landbouwgrond te faciliteren worden enkele andere functies herschikt. Zo zijn het helofytenfilter met waterbuffer ten behoeve van het gezonde oppervlaktewatersysteem in noordelijke richting geschoven. Dit helofytenfiltergebied is een belangrijk onderdeel van het plan, omdat dit bijdraagt aan het vasthouden van water, een verbetering van de waterkwaliteit binnen het park en de omgeving en de biodiversiteit. De visie op de ontwikkeling wijzigt in essentie niet. De hoofdstructuur van de landschappelijke inrichting en overige functies blijft gehandhaafd. De verschillen tussen de oorspronkelijke en de gewijzigde opzet zijn gevisualiseerd in het "Addendum Ontwikkelingsvisie" zoals opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. In dat document zijn op elke pagina de oude en de nieuwe opzet naast elkaar weergegeven, zodat de verschillen goed zichtbaar zijn.

Met bovengenoemde aanpassingen wordt tegemoetgekomen aan de ingekomen zienswijzen en overige reacties op het ontwerpbestemmingsplan en kan tegelijkertijd nog altijd worden voldaan aan de eerder door de gemeente gestelde randvoorwaarden. De belangrijkste worden hieronder uitgelicht:

- er wordt een integrale kwaliteitsimpuls van de bestaande en toekomstige accommodaties gerealiseerd;
- het blijft mogelijk om een robuust en beleefbaar (circulair) oppervlaktewatersysteem te realiseren;
- de routing en wijze van ontsluiten wijzigen niet. De publiek toegankelijke voet- en fietspaden langs Sophiaweg, langs het helofytenfilter, door het kreekpark en de duinvallei worden gehandhaafd, zodat het park doorkruisbaar en publiek toegankelijk is en iedereen over het park naar het strand kan lopen of fietsen. Ook de publiek toegankelijke groenzones blijven in stand;
- de houtsingel rond het park, die de recreatieve verblijven aan het zicht onttrekt vanaf de openbare weg, blijft in stand en er blijven diepe zichtlijnen vanaf de Nieuweweg en Longroomweg over de kreek en de duinvallei;
- de toezeggingen richting de jaarplaatshouders worden gehandhaafd.

De aanpassingen zijn besproken met het Waterschap. De wijzigingen worden door het Waterschap als minimaal beschouwd en leiden niet tot wijzigingen of aanvullingen in de overeenkomst tussen Roompot en het Waterschap.

Ambtshalve wijzigingen

Ook ambtshalve bestaat er aanleiding het bestemmingsplan nog op een aantal punten te wijzigen, mede op basis van de toets van het ontwerpbestemmingsplan door adviesbureau De essentie. Dit betreft onder andere: het inpassen van een nieuwe stikstofberekening, een uitbreiding van de motivering op het gebied van verkeer en parkeren en aanpassing van de verwijzingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Ad. 3 Het bestemmingsplan "Roompot Beachresort Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier, gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Getoetst is of het plan voldoet aan het geldende beleid en aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Deze toets wordt allereerst beschreven in de toelichting van het

bestemmingsplan. Door het onafhankelijke bureau De essentie is in opdracht van ons college een extra toets uitgevoerd. Uit de toelichting en uit de toets door De essentie blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De aanbevelingen zijn doorgevoerd in de Nota van Wijzigingen en de bijgevoegde leesversie van het vast te stellen bestemmingsplan. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd, het Mobiliteitsplan is aangepast en aangevuld, de nadere ecologische onderzoeken naar vleermuizen, roofvogels, ransuil en grondgebonden zoogdieren (haas en konijn) zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken en het mobiliteitsplan zijn als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Alle verplichte onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten zijn uitgevoerd en zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Datgene wat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen vigerend ruimtelijk beleid.

Ons college heeft op basis van de aanmeldnotitie in het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht voor het bestemmingsplan “Roompot Beachresort Kamperland” en het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland besloten dat er geen milieueffectrapport (MER) behoeft te worden opgesteld, omdat er geen sprake is van mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De door de gemeente gestelde voorwaarden aan het plan zijn vastgelegd en geborgd in het bestemmingplan en in de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. In de planregels van het bestemmingsplan is bovendien een directe koppeling gelegd met het inrichtings- en beheerplan.

Met de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de zienswijzen en overige reacties en deze aanpassingen zijn naar aard en omvang niet zodanig groot dat er sprake is van een wezenlijk ander plan. Het plangebied en de essentiële onderdelen van het bestemmingsplan blijven in stand. Aan de zuidwestzijde van het plangebied krijgt een strook van 8 hectare de bestemming ‘Agrarisch’ (tussen de Sophiaweg, de Nieuweweg, de Longroomweg en de Mariapolderseweg), op basis van het thans geldende bestemmingsplan heeft deze strook ook al een agrarische bestemming. Het plan verandert daarmee niet wezenlijk van aard, opzet en structuur, waardoor opnieuw ter visie leggen niet aan de orde is (blijkens uitspraken van de Raad van State).

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad. In artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening is bovendien opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook kenbaar wordt gemaakt welke digitale ondergrond is gebruikt. De digitale ondergrond betreft de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster d.d. 8-2-2022.

Het bestemmingsplan heeft twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Het besluit van de gemeenteraad heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan als op de analoge versie. Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

Ad 4. Geen exploitatieplan, in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan uw Raad onder andere doen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met Roompot is het verhaal van kosten

anderszins verzekerd. In de onderstaande financiële paragraaf is onderbouwd waarom in dit geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Financiële gevolgen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat een wettelijke plicht tot kostenverhaal. Dit geldt voor plannen die de vaststelling van een herziening van een bestemmingsplan noodzakelijk maken op gronden die niet in eigendom zijn bij de gemeente, zoals onderhavig plan. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 12, lid 1 Wro, maar ook door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Met Roompot is op 17 januari 2022 een anterieure overeenkomst afgesloten, nadat deze op 9 en 16 december 2021 voor wensen en bedenkingen is voorgelegd aan uw Raad. In de anterieure overeenkomst is met betrekking tot de vergoeding van kosten met Roompot afgesproken dat:

- het nieuwe bestemmingsplan en de daarmee verband houdende te verrichten onderzoeken in opdracht van en voor rekening van Roompot wordt opgesteld;
- de interne kosten waaronder die van ambtelijke begeleiding, evenals de door de gemeente gemaakte/te maken externe kosten volledig voor rekening van Roompot komen vanaf de datum van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst;
- Roompot alle daadwerkelijk door de gemeente te maken kosten vergoedt voor externen die de gemeente inschakelt in het kader van de afhandeling van procedure(s) met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan.

Ons college heeft naar aanleiding van de vele zienswijzen en overige reacties op het plan besloten een onafhankelijk adviesbureau in te schakelen om een toets uit te voeren op het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen te beoordelen. Daarnaast is een deskundige ingeschakeld om de positie van de reguliere pachter te beoordelen. Ons college heeft besloten de kosten van deze werkzaamheden, in afwijking van de Wet ruimtelijke ordening en de anterieure overeenkomst, niet te verhalen op Roompot om te voorkomen dat de onafhankelijkheid van deze externe bureaus ter discussie komt te staan.

Communicatie en vervolg

De indieners van de zienswijze zijn schriftelijk geïnformeerd over de data van de raadsvergaderingen en de stukken. Het besluit zal ook aan hen worden toegestuurd. Het gewijzigde bestemmingsplan dient eerst ter beoordeling toegezonden te worden aan de provincie. Daarna (omstreeks september) wordt de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de website en uit het oogpunt van dienstverlening ook in het Gele Krantje. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Behandeld in informatieve raadsvergadering d.d. 20-6-2024

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

 Valid Signed door B.C.C. Melis
op 04-07-2024

mr. B.C.C. Melis
secretaris

 Valid Signed door drs. G.L. Meeuwisse
op 04-07-2024

drs. G.L. Meeuwisse
burgemeester

Nota van beantwoording
zienswijzen

**Ontwerp
bestemmingsplan
Roompot Beachresort
Kamperland**

**Beantwoording van
ingekomen zienswijzen**



Colofon

Titel: Nota van beantwoording zienswijzen OBP Roompot Beachresort Kamperland
Opdrachtgever: Gemeente Noord-Beveland

Auteur(s): Angela van Aerle & Ruud Broekman
Versie: D1.1
Kenmerk: NBRK/2024/AARBnbz/11
Datum: 4 juni 2024

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ingediende zienswijzen	5
2.1	Ingekomen zienswijzen	5
2.2	Ontvankelijkheid	5
2.3	Hoorzittingen	5
3	Beantwoording van de zienswijzen	6
4	Aanpassingen in het bestemmingsplan.....	51



1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen kwaliteitsverbetering en herinrichting van het recreatiepark 'Beachresort Roompot Kamperland' heeft de gemeente Noord-Beveland tussen 29 december 2022 en 8 februari 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er 13 zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken. Nadien is gebleken dat de verbeelding bij het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan niet volledig correct was. Daarom heeft de gemeente Noord-Beveland een gerectificeerd ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd tussen 28 maart en 8 mei 2023. Met deze tweede terinzagelegging zijn er 134 extra zienswijzen ingekomen.

In deze nota van beantwoording is voor alle zienswijzen een beantwoording gegeven. Tevens is aangegeven of de ingediende zienswijzen geleid hebben tot een aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze nota van beantwoording zal samen met het (aangepaste) bestemmingsplan aan de raad van de gemeente Noord-Beveland ter vaststelling worden aangeboden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is aangegeven welke zienswijzen zijn ingediend. In hoofdstuk 3 zijn alle ingekomen zienswijzen beantwoord. Hoofdstuk 4 geeft samengevat weer op welke onderdelen het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.



2 Ingediende zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Er zijn tijdens deze periode(n) in totaal 147 zienswijzen ingediend: 13 zienswijzen bij de eerste tervisielegging en 134 zienswijzen bij de tweede tervisielegging. Van de 134 zienswijzen in de tweede tervisielegging zijn er 119 inhoudelijk identiek. De 119 identieke zienswijzen zijn in deze nota van beantwoording inhoudelijk als één zienswijze behandeld (nummer b1). In onderstaande tabel zijn de zienswijzen opgenomen.

Nr.	Indiener	Ingekomen
a1	Waterschap Scheldestromen (ingetrokken)	1-2-2023
a2	ZLTO Noord-Beveland	6-2-2023
a3	Burger	6-2-2023
a4	Jaarplaatshouders Roompot Beach Resort Kamperland	1-2-2023
a5	Landbouwbedrijf Dees v.o.f.	6-2-2023
a6	Maatschap Dieleman – Verburg	7-2-2023
a7	Damen Legal namens Maatschap Dieleman – Verburg	7-2-2023
a8	Burger	8-2-2023
a9	Maatschap Van der Maas - Van 't Westeinde	7-2-2023
a10	Landbouwbedrijf Smits	7-2-2023
a11	Burger	3-2-2023
a12	Burger	30-1-2023
a13	Burger	2-3-2023
b1	Burger (identieke zienswijze, 119 stuks)	5-5-2023
b5	Vereniging Bescherm de Delta	8-5-2023
b7	Burger	7-5-2023
b10	Burger	6-5-2023
b12	Burger	7-8-2023
b13	Burger	8-5-2023
b17	Burger	5-5-2023
b19	Burger	7-5-2023
b44	Burger	8-5-2023
b65	Burger	8-5-2023
b82	Burger	8-5-2023
b84	Stichting Leefbaarheid kom Domburg	8-5-2023
b86	ZLTO Noord-Beveland	5-5-2023
b90	Minicampings Noord-Beveland	8-5-2023
b108	Van Leeuwen Advies namens o.a. Stichting Vrije Recreatie, APLFund Leisure Projects BV i.o., AGRAforce Take 1 CV, AGRAforce Take 2 CV.	8-5-2023
b111	Burger	8-5-2023

2.2 Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en in zoverre ontvankelijk.

2.3 Hoorzittingen

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen hoorzittingen plaatsgevonden.



3 Beantwoording van de zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen per thema/deelgebied opgenomen met daarbij aangegeven door wie de zienswijze(n) is/zijn ingediend. De nummers in de rechter kolom in onderstaande tabel corresponderen met de nummers van de tabel in paragraaf 2.1. De zienswijzen die zijn ingediend in de eerste periode van terinzagelegging, de zienswijzen die zijn ingediend tijdens de tweede periode van terinzagelegging en de aanvullende zienswijzen die later als aanvulling op ingediende zienswijzen zijn ingediend zijn allen integraal in de beantwoording verwerkt. In de navolgende beantwoording wordt onder meer verwezen naar elementen en onderdelen uit het bestemmingsplan, zoals paragrafen, artikelen in de regels en bijlagen. Hierbij is verwezen naar de elementen en onderdelen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan (identificatienummer NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-ON02) en niet naar een vastgesteld / vast te stellen bestemmingsplan. Voor de leesbaarheid is bij deze verwijzingen wel naar het onderdeel in het vast te stellen bestemmingsplan verwezen, dit is *grijs cursief* weergegeven.

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
1 Strijdig met beleid dat door overheid is vastgesteld		
1.1 In strijd met beleid dat is vastgesteld door de rijksoverheid		
A	Omgevingswet	
A1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt voor om de beginselen van de nog in werking te treden Omgevingswet mee te nemen voor meer mogelijkheden om de doelen voor de leefomgeving te bereiken. Indiener denkt dat hierin voorzien kan worden middels een integrale werkwijze en een participatieproces tussen overheid, burgers en bedrijven.	b1, b17, b44, b111
<u>Beantwoording:</u> op onderdelen zijn de principes uit de Omgevingswet reeds toegepast; zo is de (onder de Omgevingswet verplichte) participatie voor het bestemmingsplan en het initiatief reeds uitgevoerd op een wijze waarin de Omgevingswet voorziet. In hoofdstuk 9 van de Ontwikkelvisie (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 2</i>) is verslag gedaan van diverse participatiemomenten. Daarnaast is in 2022 een informatiebijeenkomst gehouden voor en met dorpsraden, ondernemersverenigingen en omwonenden. Als het gaat om de toetsing van het initiatief aan beleid, milieu- en omgevingsaspecten en de opzet van de toestemmingen in regels en verbeelding, dan moet nog het huidige toetskader uit de Wet ruimtelijke ordening aangehouden te worden. Er is wettelijk de mogelijkheid om alvast 'conform Omgevingswet' te werken, maar dan moet het initiatief zijn geregistreerd als pilot-project in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Dit is niet het geval. Dit betekent dat als de toetsing op de (deels nog in ontwikkeling zijnde) elementen uit de Omgevingswet wordt uitgevoerd, de toetsing aan de Wet ruimtelijke ordening ontbreekt en het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Voor dit bestemmingsplanproces heeft het daarom geen meerwaarde om al 'conform Omgevingswet' te werken. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.		
B	Natuurbescherming	
B1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat uit het natuur- en stikstofonderzoek blijkt dat significante effecten op Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten. Volgens indiener had daarom een Passende Beoordeling gemaakt moeten worden en zou als gevolg van deze verplichting een milieueffectrapportage opgesteld moeten zijn, die met het plan ter inzage had moeten liggen.	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
-----	-------------------	----------------

Beantwoording: uit de natuurtoets, welke als bijlage 9 (*nu bijlage 12*) bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, mogelijk met uitzondering van effecten door stikstofdepositie. Uit het stikstofonderzoek (in bijlage 11 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, *nu bijlage 14*) blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities, waardoor significante negatieve effecten door stikstof ook uitgesloten kunnen worden. Het stikstofonderzoek is overigens geactualiseerd. Uit de natuurtoets en het stikstofonderzoek, welke het karakter hebben van een voor- toets, blijkt dan ook dat een Passende Beoordeling niet nodig is. Daarmee geldt er ook geen plan-m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer sec omdat een Passende Beoordeling nodig zou zijn.

Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast. Wel is het stikstofonderzoek geactualiseerd.

C	Wet ruimtelijke ordening (Wro)	
---	---------------------------------------	--

- | | | |
|----|--|----|
| C1 | <u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat er door het plan geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat rondom de woning van indiener en dat het plan daardoor in strijd is met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. | a7 |
|----|--|----|

Beantwoording: in onder meer paragraaf 4.10 van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan is nader ingegaan op de indicatieve hinderafstanden op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. In de paragraaf is gesteld dat recreatiewoningen geen milieubelastende activiteit zijn. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keukens)' aangegeven met milieucategorie 3.1 (hinderafstand van 50 meter tot een rustige wijk, geluid is maatgevend). Bij deze categorie wordt mogelijke hinder voornamelijk veroorzaakt bij centrale plekken, zoals de centrumvoorzieningen in het recreatiepark. Deze liggen op grote afstand van de woning van indiener en mogen ook niet dichterbij worden gerealiseerd (i.c. deze zijn beperkt tot de aanduiding 'centrumvoorzieningen'). In de nabijheid van de woning van indiener zijn binnen de bestemming Recreatie-2 dan ook alleen recreatieverblijven mogelijk. Deze bestemming ligt op minimaal 90 meter afstand van het woonperceel van indiener; dit is ruim meer dan de 50 meter indicatieve hinderafstand uit de VNG-brochure. Dichterbij (tot aan de perceelsgrens) liggen de bestemmingen Groen-1 en Groen-2 waarbinnen geen hinderveroorzakende activiteiten zijn toegestaan. Uit het inrichtings- en beheerplan (bijlage 2 bij de toelichting, *nu bijlage 4*) blijkt dat hier voorzien is in een groenzone en helofytenfilter. Daarnaast is een beperking van de bouwhoogte opgenomen op het zuidelijk deel van de recreatiebestemming, deze heeft eveneens als doel om de visuele effecten van het vakantiepark op de omgeving te beperken (zie ook de beantwoording onder Y2 over deze beperking). Er wordt dan ook voorzien in een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woning van indiener en er is derhalve geen sprake van strijdigheid met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

1.2 In strijd met beleid dat is vastgesteld door Provincie Zeeland

D	In strijd met het convenant Zeeuwse Kustvisie	
---	--	--

- | | | |
|----|--|--------|
| D1 | <u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de omvang van het initiatief groter is dan hetgeen is toegestaan in de Zeeuwse kustvisie. | a7, b5 |
|----|--|--------|

Beantwoording: de begrenzing van het werkingsgebied van de Kustvisie ligt op enige afstand ten westen van het bestemmingsplangebied. Dit betekent dat het



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	initiatief niet getoetst hoeft te worden aan de (kwantitatieve) bepalingen uit de Kustvisie. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
D2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief zich niet verhoudt tot de in de Kustvisie opgenomen bepalingen over “behoud van landschappelijke en ecologische kwaliteit en van de kust” omdat door het toenemend aantal overnachtingsplaatsen en verblijfstoeristen de door indiener aangehaalde kernkwaliteit “rust en ruimte” onder druk komt te staan. <u>Beantwoording:</u> zoals onder D1 reeds aangegeven, valt onderhavig initiatief buiten het werkingsgebied van de Kustvisie. Tevens betreft onderhavig initiatief niet een nieuwe ontwikkeling, maar een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatiepark met uitbreiding in oppervlakte, niet in eenheden. Door de voorgestelde opzet en inrichting wordt het totale bruto oppervlak weliswaar groter, maar is er voor het gehele gebied wel sprake van een kwaliteitsverbetering van het aanwezige recreatieve landschap. Het aantal eenheden wordt niet vergroot, waardoor een extra druk in de seizoenspieken niet zal ontstaan. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het maximum aantal slaapplekken vastgelegd op 6.040 binnen de bestemming Recreatie - 2. Dit betekent dat het aantal slaapplekken niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, want op het bestaande park zijn binnendijs momenteel 6.040 slaapplekken. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken wordt gemaximeerd.	b1, b17, b44, b82, b84, b111
D3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener gelooft dat het initiatief bijdraagt aan een betere kwaliteit, differentiatie en versterking van de Zeeuwse identiteit, zoals beschreven in de Zeeuwse Kustvisie. <u>Beantwoording:</u> dit wordt ter kennisgeving aangenomen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a11
E	Omgevingsverordening Zeeland 2018	
E1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de fysieke uitbreiding van 29 ha zich niet verhoudt tot de door indiener veronderstelde doel en strekking van de omgevingsverordening: “kleinschalig, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Indiener wijst daarbij erop dat de fysieke uitbreiding fors is, er veel verstening wordt toegevoegd en er daarom niet wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit. <u>Beantwoording:</u> de uitbreiding van het recreatiepark vindt plaats in oppervlakte, maar niet in het aantal eenheden. Door de uitbreiding in oppervlak ontstaat er binnen de plangrenzen meer ruimte voor een goede landschappelijke en ruimtelijk kwalitatieve verbetering van de uitstraling van het park. De effecten van verstening zijn dan ook beperkt: er is sprake van toename van het aandeel stenen recreatiewoningen maar met het grotere oppervlak leidt dit niet tot verdichting en verstening. Met de voorgenomen herinrichting van het recreatiepark wordt juist bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Overigens is de uitbreiding inmiddels met 8 ha verkleind door aan een deel de bestemming Agrarisch toe te kennen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast. Wel is de uitbreiding met ca. 8 ha verkleind.	a7, b1, b17, b44, b84, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
E2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de 20% regel uit de verordening voor uitbreiding wordt overschreden en dat de berekening van Roompot niet klopt. In het vooroverlegrapport wordt gesproken over een uitbreiding van 19,7%. Indiener stelt dat door Roompot een te groot oppervlak is meegenomen in de berekening, doordat 4 percelen zijn meegerekend waarvan Roompot de gronden niet in eigendom heeft (en wel ingericht zijn met vakantieverblijven die via Roompot worden geëxploiteerd). Als deze oppervlaktes niet worden meegerekend is een uitbreiding van 29 ha groter dan 20% van het huidige park. <u>Beantwoording:</u> de uitbreiding zoals benoemd in het vooroverlegrapport was gebaseerd op een analyse van de huidige en toekomstige recreatieve bestemmingen van het totale recreatiepark. De eigendomssituatie van gronden heeft geen invloed op de ruimtelijke eenheid van het recreatiepark. Een beperkte uitbreiding van het oppervlak is toegestaan op basis van het ontwikkelkader zoals dat is opgenomen in bijlage D bij de provinciale Omgevingsverordening. Er wordt voor onderhavige locatie (gelegen buiten de kustzone) geen maximaal percentage gegeven, er dient derhalve geen kwantitatieve toetsing plaats te vinden. Overigens is de uitbreiding wel met ca. 8 ha verkleind door aan een deel de bestemming Agrarisch toe te kennen. Dit leidt ertoe dat de toekomstige situatie een oppervlakte heeft van ca. 91,9 ha (verblijfsrecreatie) ten opzichte van 80,3 ha in de huidige situatie. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7, b1, b17, b44, b65, b111
E3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener vraagt verduidelijking over de 20% regeling in relatie tot het initiatief, zoals: • Mag ieder recreatiebedrijf zomaar 20% uitbreiden? • Zo niet, waarom wil de gemeente dan wel meewerken aan de uitbreiding van Roompot? • Betreft de 20% een jaarlijkse uitbreiding? • Zijn de eerdere uitbreidingen van Roompot Beachresort meegenomen in deze 20% (Beachhouses, Camperven, Watervilla's) <u>Beantwoording:</u> vooropgesteld wordt dat de kwantitatieve bepaling niet van toepassing is, zie ook zienswijze D1 en E2. Voor recreatieve uitbreidingen buiten de Kustzone geldt een meer kwalitatieve toetsing uit de Omgevingsverordening; deze is opgenomen in bijlage D onder 3 van de Omgevingsverordening (Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone). De toetsing aan dit ontwikkelkader geldt voor ieder bedrijf dat wil uitbreiden en dat dient te doen middels een herziening van het planologisch kader (zoals de herziening van het bestemmingsplan): toetsing aan de Omgevingsverordening is alleen aan de orde als een nieuw ruimtelijke besluit (zoals een bestemmingsplanherziening) benodigd is. Er zijn in de Omgevingsverordening geen nadere regels gesteld over cumulatie van uitbreidingen in de toekomst of het verleden. Eerdere uitbreidingen zijn dan ook niet meegenomen. Verdere toekomstige uitbreidingen worden op basis van de Omgevingsverordening niet uitgesloten; bij ieder initiatief zal getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit het Ontwikkelkader. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b17
E4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het plan in strijd is met artikel 2.11 van de Omgevingsverordening omdat: • Het nieuw uit te breiden terrein onderdeel moet uitmaken van een (nieuw) landschap, de dichtheid en omvang passend moet zijn en het beheer en	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	onderhoud van het landschap geborgd moet zijn. Hiervan is volgens indiener geen sprake; • Ontwikkelingen aantoonbaar economisch uitvoerbaar, op basis van een businessplan en voorzien van centrale bedrijfsmatige exploitatie moeten worden uitgevoerd. Dat is volgens indiener niet het geval; • Er volgens indiener onvoldoende wordt ingezet op een hoogwaardig en innovatief concept omdat de enkele ligging aan een jachthaven en aan de duinen aan de Zeeuwse kustlijn onvoldoende argumentatie hiervoor is; • Er volgens indiener onvoldoende is gemotiveerd welke toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving wordt geboden. <u>Beantwoording:</u> in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, de Ontwikkelvisie (bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, <i>nu bijlage 2 en 3</i>) en het inrichtings- en beheerplan (bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, <i>nu bijlage 4</i>) is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de inpassing aan en in het landschap. Beheer en onderhoud is uitgewerkt in het inrichtings- en beheerplan en in de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.4 van de regels in het ontwerpbestemmingsplan (<i>nu artikel 8.4.4</i>), waarbij duurzame instandhouding geborgd is. De economische uitvoerbaarheid is getoetst en daar wordt aan voldaan. Ook wordt voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie: dit is geborgd in artikel 7.4.2 (<i>nu 8.4.2</i>) voor de bestemming Recreatie - 2 en in artikel 6.4.2 (<i>nu 7.4.2</i>) voor de verblijfsrecreatieve objecten in de bestemming Recreatie - 1. Tevens is verwoord hoe het initiatief leidt tot een kwalitatief hoogwaardig park en welke beeldkwaliteit is voorzien, waarmee invulling wordt gegeven aan onderdeel C van het ontwikkelkader uit de Omgevingsverordening. De sociaal-maatschappelijke bijdrage door werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en toegevoegde waarde voor de leefomgeving zijn ook uitgewerkt in de toelichting. Er is dan ook geen strijdigheid met artikel 2.11. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
E5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat onvoldoende duidelijk is dat permanente bewoning niet is toegestaan en een centrale bedrijfsmatige exploitatie alleen voor de bestemming Recreatie - 2 is vastgelegd, waardoor het plan in strijd is met artikel 2.13 van de Omgevingsverordening. <u>Beantwoording:</u> zowel voor recreatieve nachtverblijven als voor recreatiewoningen is in artikel 1 van de regels vastgelegd dat het moet gaan om het recreatief verblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Daarmee is permanente bewoning in strijd met de toegestane recreatieve functies zoals omschreven in artikel 6.1 en 7.1 van de regels (<i>nu 7.1 en 8.1</i>). De centrale bedrijfsmatige exploitatie voor de bestemming Recreatie – 1 is vastgelegd in artikel 6.4.2 van de regels (<i>nu 7.4.2</i>). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7
E6	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat niet wordt voldaan aan artikel 2.17 van de Omgevingsverordening omdat de verblijfsrecreatieve bestemming op minder dan 100 meter van de gronden van het landbouwbedrijf zijn gelegen. <u>Beantwoording:</u> in artikel 2.17 is kortweg gesteld dat nieuwe verblijfsrecreatie op minimaal 100 meter afstand van agrarisch toegestane bebouwing gerealiseerd moet worden. In onderhavig geval is de minimale afstand tussen bestaande (agrarische) bebouwing en de uiterste recreatieve bestemming 107 m (in het vast te	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	stellen bestemmingsplan wordt dit ca. 100 m). Planologisch zou de agrarische bebouwing tot aan de rand van het perceel gerealiseerd mogen worden, waarbij de minimale afstand 89 meter is (ca. 70 m in het vast te stellen bestemmingsplan. Er zou hierdoor een oppervlak van ca. 150 m² aan verblijfsrecreatieve bestemming binnen de 100 meter zone van de uiterste bebouwing kunnen komen. In artikel 2.17 is ook aangegeven dat afwijking mogelijk is indien aannemelijk is dat er (nagenoeg) geen hinder optreedt en er geen onevenredige beperkingen zijn voor de betrokken agrarische bedrijven. Gezien het zeer beperkte oppervlak recreatieve bestemming dat planologisch gezien potentieel gehinderd zou kunnen worden, het feit dat in het bestemmingsplan is aangetoond dat er geen sprake is van een onacceptabele milieuhinder of woon- en leefklimaat en de agrarische bebouwing niet onevenredig gehinderd wordt (zie de beantwoording onder punt FF1 ten aanzien van gebruik van agrarische gronden) is er geen sprake van strijdigheid met artikel 2.17 van de Omgevingsverordening. Overigens ligt alleen de bedrijfswooning binnen 100 meter van de recreatieve bestemming. De bedrijfsgebouwen liggen op grotere afstand, aan de overzijde van de Nieuweweg. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
E7	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het plan in strijd is met artikel 2.23 van de Omgevingsverordening omdat voor de bestaande natuur niet de juiste bestemmingen zijn opgenomen. <u>Beantwoording:</u> de gronden die zijn aangeduid als 'bestaande natuur' in de provinciale Omgevingsverordening zijn gelegen buiten het bestemmingsplangebied van onderhavig bestemmingsplan. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7
E8	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het plan in strijd is met artikel 2.23 vijfde lid en artikel 2.27 van de Omgevingsverordening omdat niet gemotiveerd is op welke wijze rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden. <u>Beantwoording:</u> in paragraaf 3.3.3 wordt onder meer ingegaan op de mogelijke effecten op bestaande natuur. In de uitgevoerde natuurtoets (bijlage 9 van de toelichting, <i>nu bijlage 12</i>) zijn de ecologische effecten uitgebreid onderzocht. Er is derhalve wel invulling gegeven aan de genoemde motivering op basis van artikel 2.27. Artikel 2.23 is niet van toepassing (zie beantwoording punt E7). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7
F	Oosterscheldevisie 2018-2024	
F1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief in strijd is met de Oosterscheldevisie omdat het voorziet in een forse uitbreiding van dure verblijfsrecreatie terwijl in de visie wordt gericht op kwalitatieve verbetering van verblijfsrecreatie met behoud van een gedifferentieerd aanbod in prijsklasse opdat de Oosterschelde voor alle inkomensgroepen bereikbaar blijft. <u>Beantwoording:</u> de (ruimtelijk) relevante uitgangspunten en doelstellingen uit de Oosterscheldevisie zijn vertaald in de Zeeuwse Omgevingsvisie, waardoor de Oosterscheldevisie niet een separaat document is waaraan getoetst moet worden. Inhoudelijk gezien zet ook de Oosterscheldevisie in op kwaliteitsverbetering en het	b44



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	bieden van een gedifferentieerd verblijfsrecreatief aanbod. Onderhavig initiatief voorziet in een kwaliteitsverbetering van het huidige recreatiepark en een meer gedifferentieerd aanbod van verblijfsrecreatiemogelijkheden; het initiatief geeft derhalve invulling aan de ambities uit de Oosterscheldevisie.	
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
1.3 In strijd met beleid dat is vastgesteld door Gemeente Noord-Beveland		
G	Toekomstvisie Noord-Beveland 2030	
G1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat initiatief in strijd is met de vastgestelde Toekomstvisie Noord-Beveland omdat de toekomstvisie inzet op kleinschaligheid en kwaliteit en het initiatief zich niet als kleinschalig kwalificeert met een fysieke omvang van 29 ha. <u>Beantwoording:</u> in de Toekomstvisie is specifiek voor bestaande vakantieparken aangegeven dat wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie en dat bij uitbreiding sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderhavig initiatief voorziet in het kwalitatief verbeteren van het bestaande recreatieve aanbod op het park en in het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten; het geeft derhalve invulling aan de ambities uit de Toekomstvisie. Overigens is de uitbreiding inmiddels met ca. 8 ha verkleind door aan een deel de bestemming Agrarisch toe te kennen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast. Wel is de uitbreiding met ca. 8 ha verkleind.	a3, b1, b7, b17, b44, b111
H	Omgevingsvisie	
H1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief in strijd is met de Omgevingsvisie Noord-Beveland omdat: • Het plan in strijd is met kernkwaliteit 2 (open landschap en natuur); • Het plan in strijd is met kernkwaliteit 3 (bedrijvigheid in agrarische sector); • De ontwikkeling geen aantoonbare toegevoegde maatschappelijke waarde heeft; • Er niet terughoudend met hoogteaccenten wordt omgegaan; • Er niet is toegelicht hoe het plan bijdraagt aan duurzame vervoersvormen; • De ontwikkeling niet bijdraagt aan versterking van biodiversiteit en versterking van het landschap doordat agrarische gronden plaatsmaken voor recreatie. <u>Beantwoording:</u> bij initiatieven toetst de gemeente op welke wijze invulling wordt gegeven aan beleid zoals de Omgevingsvisie en maakt hierin een integrale afweging van alle voors en tegens. Zo wordt met onderhavig initiatief wel invulling gegeven aan kernkwaliteit 4 (bruisend toerisme) terwijl eventuele negatieve impact op het open landschap en de bedrijvigheid in de agrarische sector als geheel gering is (zie ook de beantwoording onder punt DD8). Op de overige genoemde punten geeft het plan wel invulling. Zo is er een toegevoegde maatschappelijke waarde door behoud en vernieuwing van de publiek toegankelijke voorzieningen op het park, wordt voorzien in werkgelegenheid, worden de landschappelijke kwaliteiten verbeterd en biedt het plan mogelijkheden voor bredere biodiversiteit vergeleken met agrarisch gebied en wordt met de aanpassingen voor verkeersveiligheid en laadinfra op het park ingespeeld op duurzame vervoersvormen en toekomstbestendige veilige infrastructuur. Bovendien levert het plan een financiële bijdrage voor bovenplanse verevening conform de Omgevingsvisie. Deze financiële bijdrage is bedoeld om de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten en structuren binnen de gemeente te behouden en te versterken (zoals fietswandelstructuur, landschapsontwikkeling). Er is ook terughoudend met	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	hoogteaccenten omgegaan; de benoemde 18 meter wordt alleen op maximaal 100 m² ter plekke van de centrale voorzieningen toegestaan. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
I	Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP)	
I1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief in strijd is met het GRP omdat bij de herinrichting van gebieden de (bestaande) verharding moet worden verminderd terwijl in het initiatief het verhard oppervlak toeneemt. <u>Beantwoording:</u> in het GRP is niet vastgelegd dat er geen toename van verhard oppervlak mag zijn. Wanneer afgekoppeld wordt, dient te worden voorkomen dat “schone” verharding aangesloten wordt op het vuilwaterriool. Indien het voormalige verharde oppervlak bij herinrichtingsgebieden wordt afgekoppeld/niet meer loost op een gemengd stelsel dient voor de opvang van het snel afstromende regenwater een voorziening (waterberging) gemaakt te worden. Hierin is voorzien. Wanneer geen uitlogende materialen als koper, zink en lood worden gebruikt, wordt het afstromende hemelwater beschouwd als schoon. Daarnaast is in artikel 7.4.3 van de regels van het bestemmingsplan (<i>nu 8.4.3</i>) een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent waterberging. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7
J	Economische visie 2019-2025	
J1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de schaal van het initiatief van Roompot niet bijdraagt aan de versterking van het recreatief product, terwijl dit een van de doelstellingen is uit de vastgestelde Economische visie. <u>Beantwoording:</u> het voorgenomen initiatief voorziet in een kwalitatieve verbetering van het bestaande recreatiepark en in het realiseren van een meer gedifferentieerd en kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatief product. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de Economische visie. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
J2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief een negatieve impact heeft op de in de visie aangehaalde balans tussen druk vanuit toerisme op de gemeenschap enerzijds, en een gezonde economie met een goed voorzieningen niveau anderzijds. Dit komt onder andere doordat het initiatief volledig is gericht op het vergroten en versterken van de eigen voorzieningen. <u>Beantwoording:</u> het initiatief voorziet in een meer gedifferentieerd aanbod in verblijfsrecreatie, waardoor er niet zozeer sprake zal zijn van een grotere druk tijdens de seizoenspiek (immers: het aantal eenheden en slaapplekken wordt niet groter), maar wel kan leiden tot meer recreanten buiten het hoogseizoen. Dit zal een positieve impact hebben voor recreatiegeoriënteerde ondernemers en het voorzieningenniveau, juist buiten het hoogseizoen. Door het open karakter van het recreatiepark zijn de voorzieningen op het park ook toegankelijk van bewoners van Noord-Beveland. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
J3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief niet passend is op drie in de visie uitgewerkte aspecten: • Het initiatief leidt tot aantasting van het naastgelegen boerenbedrijf waardoor verplaatsing of beëindiging noodzakelijk zou zijn; • Het initiatief betreft een kwantitatieve ontwikkeling in plaats van een kwalitatieve ontwikkeling; • Roompot betrof bij aanvang een lokale economische ontwikkeling, maar door dat het bedrijf overgedragen is aan private investeerders met een primair doel op waardevermeerdering is het initiatief van deze partij niet langer passend in deze omgeving.	b1, b17, b44, b111

Beantwoording: de belangen van het naastgelegen boerenbedrijf worden meegewogen in de integrale afweging; hiertoe is ook een separaat onderzoek uitgevoerd. Het initiatief is een kwantitatieve ontwikkeling als wordt gekeken naar het bruto ruimtebeslag, in ieder ander opzicht is er geen kwantitatieve toename maar juist een verbreding en verbetering van het kwalitatieve aanbod. Het eigenaarschap van het recreatiepark is geen overweging die een rol speelt in de afweging om onderhavig initiatief te faciliteren; er wordt gekeken naar de ruimtelijke, economische en maatschappelijke effecten van het initiatief zelf.

Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

2 In strijd met de verkiezingsprogramma's van gemeentelijke politieke partijen

K	Niet naleven politieke ambities	
K1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat afstand wordt gedaan van de verkiezingsprogramma's door de gemeente en wijst op betrouwbaarheid van landelijke en lokale overheid. <u>Beantwoording:</u> verkiezingsprogramma's, partijprogramma's of partijdoelstellingen geven weer welke doelstellingen en ambities een politieke partij wenst te bereiken. Deze worden vertaald in een coalitieakkoord op het moment dat een partij plaats neemt in een coalitie. Vervolgens kan er op basis van het coalitieakkoord worden onderzocht welke wijzigingen in het geldende (gemeentelijke) beleid nodig zijn om de ambities uit het akkoord in te vullen. Bij de toetsing van een initiatief aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening dient er getoetst te worden aan vigerend beleid. Dit betekent dat plannen niet worden getoetst aan verkiezingsprogramma's, maar aan geldend beleid (zoals de Omgevingsvisie). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b1, b17, b19, b44, b65, b111
K2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat initiatief strijdig is met het verkiezingsprogramma van NNB doordat: • Het initiatief leidt tot aantasting van natuur; • Fysieke uitbreiding van 29 ha bezien moet worden als "grootschalig"; • Volgens een inwoneronderzoek 57% tegen uitbreiding van toerisme is en dit zich niet vertaalt naar de beleidskeuzes rond dit initiatief. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder punt K1. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b1, b17, b19, b44, b111
K2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst op twee punten uit het verkiezingsprogramma van NNB:	b44



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	• Geen verdere kustbebouwing; • Kwaliteit voor kwantiteit bij toerisme. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder punt K1. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
K3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat NNB aanvankelijk tegen dit initiatief was maar inmiddels is gezwicht en de zorgen van de lokale gemeenschap bagatelliseert. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder punt K1. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b65
K4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat initiatief strijdig is met de speerpunten van SGP doordat: • Fysieke uitbreiding van 29 ha gezien moet worden als “grootschalig”; • Initiatief in tegenspraak is met uitbreiding kleinschalig kamperen en beschikbaarheid voor de kleinere portemonnee; • De politiesterke in de zomermaanden niet als voldoende wordt gezien. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder punt K1. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b19, b44, b111
3 Zienswijzen die ingaan op de inhoud van het plan inclusief de onderbouwing daarvan		
3.1 Onderbouwing initiatief		
L	Representativiteit (onderzoeks)gegevens	
L1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst erop dat voor de berekening van het oppervlak de groene delen van het plan niet meegenomen zijn, terwijl in de omschrijving van het initiatief vermeld wordt dat deze delen onderdeel uitmaken van het park. <u>Beantwoording:</u> in de oppervlakteberekening was alleen gekeken naar de oppervlakten met een recreatieve bestemming. De uitbreiding is inmiddels met in totaal ca. 8 ha verkleind. Zie de beantwoording onder E2 voor een vergelijking van totale oppervlakten oud en nieuw. De groenbestemmingen laten geen verblijfsrecreatie toe, maar zijn wel onderdeel van het initiatief en zorgen onder meer voor de gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze groenbestemmingen worden dus niet benut voor de realisatie van verblijfsrecreatie. De uitbreiding vindt overigens alleen plaats in oppervlak, het aantal eenheden (en slaapplekken) neemt niet toe. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b5
L2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat in wisselende context gesproken wordt van “eenheden” zonder verduidelijking wat met deze eenheden bedoeld wordt (verblijfsrecreatie, recreatief nachtverblijf, recreatiewoning, recreatieve verblijfseenheid) waardoor er verwarring ontstaat over de inhoud van het plan en het plan niet beoordeeld kan worden.	a3, b1, b17, b44, b84, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Beantwoording:</u> in het bestemmingsplan zijn alle vormen van recreatieverblijven samengevat onder de term 'eenheden'. In artikel 7 van de regels (<i>nu artikel 8</i>) is vastgelegd welke typen en aantallen zijn toegestaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader gespecificeerd, door meer concreet aan te geven welk programma wordt voorzien. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: het indicatieve programma wordt opgenomen in de toelichting.	
L3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat een inschatting van de te verwachten aanpassing of toename van het aantal overnachtingen ontbreekt waardoor de effecten voor de infrastructuur, voorzieningen en natuur niet kunnen worden gecontroleerd. Hierdoor wordt op basis van het bestemmingsplan niet inzichtelijk wat er gaat veranderen in de leefomgeving. <u>Beantwoording:</u> het initiatief voorziet niet in een toename van het aantal eenheden (en slaapplekken). Wel is er sprake van een verdere differentiatie van het aanbod, waardoor er effecten kunnen zijn. In het kader van de ontwikkeling is dan ook onderzocht wat de verkeersgeneratie van Roompot Beachresort Kamperland betreft bij volledige bezetting en of de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben. Deze onderbouwing is opgenomen in het Mobiliteitsplan. Het Mobiliteitsplan is geactualiseerd op basis van de laatste uitgangspunten en wordt aan de toelichting toegevoegd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. In de toelichting wordt de verkeersgeneratie verduidelijkt en het Mobiliteitsplan wordt als bijlage (15) bij de toelichting opgenomen.	b1, b17, b44, b111
L4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat onduidelijk is waarop de vormvrije m.e.r.-beoordeling, natuurtoets en veiligheid zijn gebaseerd, en ze daarom niet kunnen worden beoordeeld. <u>Beantwoording:</u> in het onderzoek externe veiligheid, in de natuurtoets en in de m.e.r.-beoordeling is aangegeven welk plan is getoetst. Ook is aangegeven aan welke kaders de specifieke onderzoeken getoetst zijn en gegevens zijn in de onderzoeken opgenomen. In de m.e.r.-beoordeling is niet expliciet aangegeven welke onderzoeken zijn gebruikt, maar de m.e.r.-beoordeling is wel gezamenlijk met de onderzoeken als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast geldt voor de m.e.r.-beoordeling dat deze ook op basis van <i>expert-judgment</i> mag worden gedaan. Op basis hiervan kunnen de onderzoeken goed beoordeeld worden. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
L5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de onderbouwing van de gehanteerde getallen van eenheden ontbreekt, hetgeen leidt tot onzekerheid waardoor zowel indiener als de gemeenteraad onvoldoende in staat worden gesteld om het plan te beoordelen. <u>Beantwoording:</u> een onderbouwing van het aantal eenheden is niet noodzakelijk. Voor de onderzoeken en de verantwoordingen waarin het aantal eenheden is gebruikt is telkens aangegeven hoe deze specifiek in dat onderzoek of die verantwoording zijn gebruikt. Zie ook de beantwoording onder punt L2.	b1, b17, b44, b84, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: het indicatieve programma wordt opgenomen in de toelichting.	
L6	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat een onderbouwing of toelichting ontbreekt waarom de beoogde herontwikkeling die noodzakelijk is voor de kwaliteitsimpuls niet binnen de huidige grenzen van het resort kan plaatsvinden. Indiener stelt dat het fysieke ruimtebeslag dat gepaard gaat met de voorgenomen kwaliteitsverbetering een argumentatie behoeft en dat deze ontbreekt in de stukken. <u>Beantwoording:</u> de initiatiefnemer heeft een plan ingediend waarin wordt voorzien in de verbetering van de kwaliteit van het plan mét uitbreiding. In de Ontwikkelvisie (bijlage 1 bij de toelichting, <i>nu bijlage 2 en 3</i>) is aangegeven waarom dit nodig is. Tijdens de planvoorbereiding heeft initiatiefnemer richting gemeente onderbouwd waarom het nodig is om de uitbreiding te plegen. Dit is onder meer aan de raad duidelijk gemaakt tijdens een openbare presentatie op 16 juni 2021. Het is duidelijk dat een verruiming van de oppervlakte van plaatsen en meer ruimte voor landschappelijke kwaliteit niet mogelijk is binnen de huidige terreingrenzen zonder forse reductie van het programma, waardoor het plan financieel onhaalbaar zou worden. In de ladderonderbouwing is gemotiveerd dat het hier gaat om een kwaliteitsverbetering van het bestaande park met een groter ruimtebeslag als gevolg van kwalitatieve eisen. Dit maakt het logisch dat de grotere ruimtebehoefte gerealiseerd wordt op de direct aangrenzende percelen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast; de er is een nadere motivering opgenomen in de ladderonderbouwing.	b1, b17, b44, b65, b84, b111
L7	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat de conclusie dat er meer ruimte is voor vakantiewoningen onterecht is en baseert dit op diens bevindingen van de rapportage “Analyse Zeeuwse vrijetijdssector ten behoeve van visie bestemming Zeeland 2030” van het Kenniscentrum kusttoerisme. Indiener stelt dat op basis van deze rapportage juist gepleit moet worden voor een beperking van toerisme. <u>Beantwoording:</u> de gemeente verwacht dat dit punt wordt gesteld ten aanzien van de marktonderbouwing zoals opgenomen in paragraaf 3.2.4 van de toelichting (Ladder voor duurzame verstedelijking); benoemde rapportage wordt namelijk niet gebruikt in het ontwerpbestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering van een deel van het bestaande recreatiepark. Er is geen sprake van een kwantitatieve uitbreiding van het aantal toegestane recreatieve eenheden. Wel is er sprake van een kwalitatieve verandering van de recreatieve eenheden. Deze kwalitatieve verandering is gestoeld op veranderingen op de markt en breed gedragen verwachtingen welke uiteengezet zijn in zowel kennis van de exploitant als onafhankelijke trendrapportages, toekomstperspectieven en gemeentelijk en provinciaal beleid. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De ladderonderbouwing is aangevuld.	b65
L8	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de gehanteerde Sustainable Development Goals (SDG) door Roompot selectief zijn toegepast en dat daarbij de methodiek niet juist is uitgevoerd. <u>Beantwoording:</u> de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen zijn benoemd in paragraaf 7.1 van de Ontwikkelingsvisie (bijlage 1 bij de toelichting, <i>nu bijlage 2 en 3</i>). Voor de invulling of toepassing van deze doelstellingen geldt niet een vast kader;	b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	toepassing is in die zin vormvrij. De initiatiefnemer heeft met deze paragraaf in de Ontwikkelvisie willen duiden dat duurzaamheid voor hem een significante rol speelt. De wijze of en zo ja hoe er met duurzaamheid wordt omgegaan, is geen specifiek toetspunt in ruimtelijke procedure, anders dan of specifieke wet- en regelgeving op dit punt correct is toegepast. De duurzame ontwikkelingsdoelstellingen maken geen onderdeel uit van het toetskader voor een bestemmingsplan. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
L9	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat de onderbouwing voor de conclusies uit de natuurtoets ontbreekt, en stelt dat zowel de natuurtoets als de vormvrije m.e.r.-beoordeling onvolledig zijn en aangevuld moeten worden met een Natura 2000 effect beoordeling. <u>Beantwoording:</u> alhoewel de verantwoording op gebiedsbescherming (Natura 2000) in paragraaf 4.5 van de toelichting summier is, is er wel een volledige Natuurtoets bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 9, <i>nu bijlage 12</i>). Onderdeel van deze natuurtoets is een uitgebreide toetsing op mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden waarbij de juiste effectindicatoren zijn toegepast en zijn onderzocht. De conclusies uit de natuurtoets zijn afdoende volledig en onderbouwd (stikstof daarbij buiten beschouwing gelaten, want dat is in een separaat onderzoek beschouwd. Zie ook de beantwoording onder punt L10). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De toelichting wordt aangevuld. De natuurtoets wordt geactualiseerd, het stikstofonderzoek wordt geactualiseerd en de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt vervangen door een m.e.r.-beoordeling.	b1, b17, b44, b111
L10	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener merkt op dat de stikstofberekening onvolledig is en moet worden aangevuld met de berekeningen van de realisatiefase. <u>Beantwoording:</u> de uitgevoerde stikstofberekeningen zijn inderdaad onvolledig, waarbij onder meer de mogelijke stikstofdeposities voortkomende uit de tijdelijke aanlegfase niet zijn onderzocht. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld met een volledig geactualiseerd stikstofonderzoek. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Er wordt een geactualiseerd stikstofonderzoek bijgevoegd.	b1, b17, b44, b108, b111
L11	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener merkt op dat er geen cijfermatige onderbouwing is opgenomen over het gebruik van het zwembad door de lokale gemeenschap in de afgelopen jaren. <u>Beantwoording:</u> een cijfermatige onderbouwing is ook niet noodzakelijk, aangezien het in onderhavig geval gaat om de vervanging van het huidige zwembad door een nieuw zwembad, waarvan de exploitatie bij de initiatiefnemer ligt. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
M	Ladder voor duurzame verstedelijking	
M1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat in de ladderonderbouwing een onzuiwere vergelijking wordt gehanteerd. Indiener wijst daarbij op het hanteren van getallen zonder nadere kwalitatieve duiding. Zonder deze toelichting wordt uit de	a7, b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	stukken niet duidelijk wat de impact van het initiatief is op het gebied en de omgeving. <u>Beantwoording:</u> in de onderbouwing voor de ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 3.2.4 van de toelichting) wordt op kwalitatieve wijze invulling gegeven aan de 'laddertoets', maar is inderdaad onvoldoende inzicht gegeven in de toekomstige behoefte. De onderbouwing in de ladder voor duurzame verstedelijking wordt op dit punt aangevuld en opgenomen als bijlage (1) bij de toelichting. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De ladderonderbouwing in de toelichting wordt aangevuld.	
M2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener is van mening dat de gehanteerde cijfermatige benadering moet worden gestaafd met een footprint op het vlak van CO₂, ecologie en water. <u>Beantwoording:</u> in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient getoetst te worden aan de toekomstige behoefte, waarbij ook bestaand aanbod voor die behoefte moet worden meegenomen. Een toetsing op (ecologische, water- of CO₂-) footprints kan eventueel worden gebruikt in een planmotivatie maar is nadrukkelijk geen onderdeel van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
M3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de in de ladderonderbouwing gehanteerde relatie tussen de kwaliteitssprong, locatiekeuze en het ruimtebeslag daarvoor niet terecht is. Indiener is van mening dat niet is aangetoond dat de fysieke uitbreiding noodzakelijk is voor de realisatie van de beoogde herontwikkeling. <u>Beantwoording:</u> in de ladderonderbouwing is inderdaad ingegaan op een kwaliteitssprong. Voor de toetsing aan de ladder is dit aspect als zodanig niet relevant maar gaat het primair om het aantonen van de behoefte (zie ook de beantwoording onder M1). Ten aanzien van nut en noodzaak voor de uitbreiding in oppervlakte wordt verwezen naar de beantwoording onder punt L6. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De ladderonderbouwing in de toelichting wordt aangevuld.	b1, b17, b44, b111
N	Economie	
N1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst erop dat alle nieuwe voorzieningen van het initiatief op eigen terrein van Roompot worden gerealiseerd en vraagt zich af op welke wijze dit gaat bijdragen aan de lokale economie via plaatselijke ondernemers. <u>Beantwoording:</u> de wijze van exploitatie van de voorzieningen is geen onderwerp dat getoetst hoeft te worden in een bestemmingsplan, anders dan dat het initiatief zelfstandig rendabel dient te zijn, danwel dat initiatiefnemer instaat voor alle kosten voor de realisatie en exploitatie waardoor er per saldo geen maatschappelijke investering hoeft te worden gedaan. Het bestemmingsplan stelt geen voorwaarden of verplichtingen aan marktwerking. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
N2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener pleit ervoor dat provincie Zeeland en gemeente Noord-Beveland ook mogelijkheden bieden voor andere sectoren en niet enkel toerisme. <u>Beantwoording:</u> de mogelijkheden voor andere sectoren zijn, net als de wijze waarop de gemeente deze mogelijkheden wil faciliteren, omschreven in onder meer de Economische Visie. De provincie heeft haar ambities op dit punt uitgewerkt in de Economische Agenda. Het bieden van mogelijkheden voor sectoren naast toerisme is echter een onderwerp dat niet in dit bestemmingsplan aan bod behoeft en dient te komen; onderhavig bestemmingsplan ziet toe op het planologisch mogelijk maken van de gewenste aanpassingen in het recreatiepark. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b44
N3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat de impact op landschap en natuur zich negatief vertaalt naar de doelgroep toeristen die deze omgeving bezoeken vanuit hun belangstelling voor flora en fauna. <u>Beantwoording:</u> de impact van het initiatief op het landschap en de natuur is niet dusdanig dat het landschap of de natuur significante negatieve effecten ondervindt, zo blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. De impact zal wat dat betreft beperkt blijven tot met name de uitbreiding in oppervlakte, waar het agrarische landschap verdwijnt. Doordat het gehele recreatiepark (binnendijs) landschappelijk wordt heringericht en de dichtheid van recreatieve eenheden hierdoor verlaagt, ontstaat een verbetering van de mogelijkheden voor flora en fauna. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b65, b84
N4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat er een groeiende groep toeristen zich bewust is van hun "voetafdruk" op de planeet en het daarom onterecht is dat Roompot er vanuit gaat dat de huidige toerist ruimere en luxere vakantieverblijven wenst. <u>Beantwoording:</u> de toetsing aan de marktbehoefte heeft plaatsgevonden in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er een brede behoefte is. Daarnaast leidt een luxer of ruimer vakantieverblijf niet per definitie tot een grotere (ecologische) voetafdruk. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b65
N5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt niet tegen de plannen van initiatiefnemer te zijn maar wil graag dat de gemeente mee helpt om de minicampings op Noord-Beveland verder te versterken. Indiener benoemt hierbij de voordelen van minicampings in kleinschaligheid, landschappelijke meerwaarde, spreiding (dus geen concentratie) van toeristen, het bieden van kampeerplaatsen als tegenwicht tegen de 'verstening' van recreatiecomplexen. <u>Beantwoording:</u> de gemeente neemt de zienswijze voor kennisgeving aan. De zienswijze betreft niet inhoudelijke voor- en tegenargumenten voor het initiatief maar vraagt aandacht voor de positie van de minicampings.	b90



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
O	Ruimtelijke inpassing	
O1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat de voorziene ontwikkeling op 50 tot 100 meter afstand van de woning en het akkerbouwbedrijf komt te liggen en dat daardoor het vrije uitzicht voor indiener verdwijnt. <u>Beantwoording:</u> het uitzicht vanuit de woning van indiener verandert inderdaad. Deze verandering van uitzicht is echter niet dusdanig dat er sprake is van een onevenredige aantasting, zie ook de beantwoording onder C1. Wel kan er mogelijk aanspraak worden gedaan op een tegemoetkoming planschade; hiertoe dient indiener na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een separaat planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a6
O2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de uitbreiding van de botenloods ongewenst is omdat daar in het verleden veranderingen zijn geweest die onwenselijk waren voor indiener. <u>Beantwoording:</u> de voorziene uitbreiding van de botenloods vindt plaats binnen de huidige perceelsgrenzen en heeft geen effect op het landbouwkundig gebruik van naastgelegen agrarische percelen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a9
O3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener wijst erop dat in het ontwerp bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt dat zij als direct omwonenden vanuit hun tuin tegen een wand van 11 meter hoog aan kijken. Indiener stelt dat dit vanuit een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ongewenst is. <u>Beantwoording:</u> het is inderdaad planologisch mogelijk dat er direct aan de oostgrens van de aanduiding 'facilitaire voorzieningen' een gebouw wordt gerealiseerd met een hoogte van 11 m. De afstand tussen deze uiterste bebouwingsgrens en de achterzijde van het perceel van indieners bedraagt minimaal 50 meter; tussen de woning van indieners en de bouwgrens is dit ruim 80 meter. Dit zijn dusdanige afstanden dat er geen sprake is van onevenredige nadeligheid voor indieners. Bovendien is er een forse beplantingsstrook met bomen aanwezig, waardoor er geen direct zicht is op de bebouwing. Daarnaast is separaat van het bestemmingsplan een Beeldkwaliteit plan opgesteld waarin de eisen ten aanzien van de inrichting en bebouwing van het Roompot Beach Resort Kamperland zijn vastgelegd, hierin zijn eveneens eisen opgelegd waaraan de facilitaire voorzieningen moeten voldoen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning om deze voorzieningen te mogen bouwen zal aan dit Beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Indien indiener meent aanspraak te hebben op een tegemoetkoming in planschade kan indiener na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een separaat planschadeverzoek indienen bij de gemeente. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a12
O4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat de zichtlijnen vanaf het water van de Oosterschelde nadelig worden beïnvloed.	b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Beantwoording:</u> de herontwikkeling van Roompot Beach Resort is binnendijs gelegen. Tussen de Oosterschelde en het park is een dijk en een duin met significante hoogte gelegen (7 à 8 meter + NAP). Buitendijs is reeds bebouwing aanwezig. Binnendijs is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan, met beperkte mogelijkheden voor een maximale bouwhoogte van 10 à 11 meter. Gelet hierop is er geen sprake van een significante beïnvloeding van zichtlijnen vanuit de Oosterschelde. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast	
O5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt voor het initiatief te beoordelen in het geheel van recreatieplannen, en vanuit een perspectief dat zich kenmerkt door integraliteit en toekomstbestendigheid. Indiener stelt dat dit perspectief nu onvoldoende terugkomt in de gemeentelijke beoordeling. <u>Beantwoording:</u> het plan is getoetst aan de actuele gemeentelijke Toekomstvisie en Omgevingsvisie. Die visies zijn gebaseerd op integraliteit en toekomstbestendigheid. In de visies zelf heeft al een afweging plaatsgevonden. In de beoordeling van het plan is sowieso sprake van een integrale afweging door de toetsing van het plan aan diverse beleidskaders. Omdat het hier gaat om een privaat initiatief en de locatie voor het initiatief reeds vastligt door het aanwezige huidige park, is het niet mogelijk om een meer algemene gemeente- of provinciebrede beoordeling te maken over welke initiatieven wel of niet wenselijk zijn. Dit wordt geacht te zijn opgenomen in het ruimtelijk relevante beleid, waaraan wel is getoetst. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b82, b84
P	Beeldkwaliteit	
P1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener verzoekt om aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit van de facilitaire bebouwing van het initiatief. Indiener wijst op een goede inpassing in het Noord-Bevelandse landschap en hij uit zijn onvrede over de verschijningsvorm van de huidige facilitaire bebouwing. Indiener wenst geïnformeerd en geconsulteerd te worden over nadere uitwerking van de facilitaire bebouwing voor wat betreft beeldkwaliteit, zichtbaarheid vanaf de Longroomweg en programma (wat komt waar). <u>Beantwoording:</u> in het bestemmingsplan zelf komen geen aspecten van welstand aan bod; regels kunnen hiervoor niet in het bestemmingsplan worden gesteld. Er is een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is geaccordeerd door de welstandscommissie. In het Beeldkwaliteitsplan zijn eveneens eisen opgelegd waaraan de facilitaire voorzieningen moeten voldoen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning om deze voorzieningen te mogen bouwen zal aan dit Beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan wordt als 'gebiedsgerichte welstandsnota' vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee vormt het Beeldkwaliteitsplan het toetskader voor welstand. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a11, a12
Q	Verkeer	
Q1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener uit zorgen over mogelijke problemen door intensiever recreatief verkeer op de Hooidijk, Nieuweweg, Sophiaweg en Krommeweg. Deze dijkweg wordt ook voor landbouwverkeer intensief gebruikt. De combinatie van recreatief verkeer en landbouwverkeer leidt tot onveilige situaties.	a2, a5, a8



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	Indiener vraagt de gemeente welke maatregelen worden getroffen om deze verkeersshinder tegen te gaan en voor de landbouwbedrijven een werkbare situatie te houden. Indiener verzoekt de gemeente nogmaals naar de verkeerssituatie te kijken en maatregelen te treffen waardoor het recreatief verkeer wordt bewogen tot andere routing zonder dat voor het landbouwverkeer extra belemmeringen worden opgeworpen zoals drempels of wegversmallingen. <u>Beantwoording:</u> in het plan wordt voorzien in een centrale ontsluiting van het recreatiepark via de Sophiaweg en de Nieuweweg. Langs de Sophiaweg wordt een vrijliggend fietspad gerealiseerd waardoor de verkeerssituatie veiliger wordt. Door de initiatiefnemer is een Mobiliteitsplan opgesteld waarin inzicht wordt gegeven in onder meer verkeersdrukte en verkeersveiligheid. Dit Mobiliteitsplan wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en wordt tevens verwerkt in paragraaf 4.6 van de toelichting (verkeer en parkeren). Uit de uitgevoerde verkeerskundige studies blijkt dat het voor een goede verkeersafwikkeling wenselijk is om de kruising Nieuweweg – Sophiaweg aan te passen; hierin zijn geen belemmeringen zoals drempels of wegversmallingen voorzien. Het Waterschap heeft hiervoor afspraken gemaakt met initiatiefnemer. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het Mobiliteitsplan wordt aan de toelichting toegevoegd.	
Q2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan veel hinder te ondervinden van recreatief verkeer nabij de woning en het agrarische bedrijf en maakt zich zorgen dat deze hinder verder toeneemt door het initiatief. De hinder ontstaat met name door verkeer dat de afslag mist en keert op het erf van indiener. Daarnaast wordt er door recreatief verkeer te hard gereden, zo ervaart indiener, waardoor gevaarlijke situaties ontstaan als deze auto's het erf afrijden. Indiener ervaart met name hinder bij het oversteken van de woning naar het erf en bij de uitvoering van agrarische werkzaamheden op het erf. Indiener wordt graag betrokken bij de uitwerking van de nieuwe situatie en wijst naar een positief voorbeeld van de Noordzee Residence aan de Vredenhofweg. <u>Beantwoording:</u> doordat de toekomstige ontsluiting van het recreatiepark centraal wordt ingericht via de Sophiaweg (zie beantwoording punt Q1) en de kruising met de Nieuweweg in overleg met het Waterschap wordt aangepast ontstaat een overzichtelijker situatie voor recreatief verkeer. Initiatiefnemer zal in de uitwerking ook zorgen voor een goede bewegwijzering. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a6, a7
Q3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat de berekende verkeerstoename van 36% onvoldoende inzicht geeft in welk het effect het initiatief heeft op verkeersdrukte en verkeersveiligheid <u>Beantwoording:</u> voor de onderbouwing en de verantwoording van verkeerskundige aspecten, waaronder wijzigingen in verkeersintensiteiten, is een aangepast Mobiliteitsplan opgesteld waarin inzicht wordt gegeven in onder meer verkeersdrukte en verkeersveiligheid. De berekende verkeerstoename van 36% waarover wordt gesproken is niet correct. In het kader van de ontwikkeling is onderzocht wat de verkeersgeneratie van Roompot Beachresort Kamperland betreft bij volledige bezetting en of de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben. Deze onderbouwing staat in het Mobiliteitsplan. Dit Mobiliteitsplan wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en wordt tevens verwerkt in paragraaf 4.6 van de toelichting (verkeer en parkeren).	a7, b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
Aanpassing bestemmingsplan : het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het Mobiliteitsplan wordt toegevoegd en verwerkt in de toelichting.		
R	Water	
R1	<u>Samenvatting zienswijze</u>: indiener maakt zich zorgen over de gevolgen voor de waterhuishouding in de omliggende percelen van het initiatief en vraagt duidelijkheid over de volgende zaken: • Is de afvoercapaciteit vanuit de polders ten westen van de Sophiaweg en grenzend aan de Longroomweg even groot? • Hoe breed en diep wordt de afvoersloot achter de Hoge Hoeve? • Wat zijn de effecten van extreme buien en aanhoudende droogte op het waterpeil in de watergang bij de Longroomweg? <u>Beantwoording</u>: het watersysteem op Noord-Beveland wordt niet significant gewijzigd door onderhavig initiatief. De afvoercapaciteit vanuit het agrarisch gebied rondom het plangebied wijzigt niet. Het exacte toekomstige waterhuishoudkundige systeem dient technisch nog te worden uitgewerkt. In bijlage 8 bij het bestemmingsplan (de Watertoets, <i>nu bijlage 11</i>) is een uitvoerige omschrijving gegeven van de waterhuishoudkundige aspecten van het plan. De waterhuishouding is een belangrijk aandachtspunt geweest bij het voornemen van Roompot om tot een herontwikkeling te komen; er zijn dan ook de nodige onderzoeken uitgevoerd om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de omgeving. Daarnaast is hierover veelvuldig overleg geweest met het Waterschap Scheldestromen. De opzet voor een haalbaar watersysteem dat intern circuleert heeft tot gevolg dat het bestaande oppervlaktewatersysteem in het park wordt omgelegd langs de parkgrenzen. Bij juiste dimensionering blijft de afvoercapaciteit van het gehele afvoersysteem gewaarborgd en treden geen ongewenste omgevingseffecten zoals verzakkingen op. Dit wordt geborgd door onder meer verbreding en verdieping van bestaande watergangen, maar ook in een aanzienlijke toename van de bergingscapaciteit in het park. Het plan voorziet in een groenzone met helofytenfilter aan de zuidzijde van het plan, waardoor gesteld kan worden dat er geen significante effecten zullen zijn op de bestaande sloot in verband met het afwateren van nieuw verhard oppervlak. De effecten vanuit het plan op de watergang bij de Longroomweg zijn vanuit het initiatief niet significant: in de Watertoets is berekend hoeveel neerslag er bij maatgevende piekbuien opgevangen of gebufferd moet worden en dit gebeurt binnen het plangebied. Conform beleid van het Waterschap mogen deze piekbuien ook niet direct op bestaande watergangen worden afgewikkeld zonder buffering. Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: de watergang is verlegd.	a2, a5, a7
R2	<u>Samenvatting zienswijze</u>: indiener uit zorgen over mogelijke verzakkingen van de woning en dijk door wijzigingen in het waterhuishouding omwille van het initiatief. Indiener stelt daarbij de volgende vragen: • Heeft de diepte van de sloot invloed op de waterberging, verdroging en verzilting van de omgeving? • Treedt er verzakking op bij de dijken en de woningen? • Indien er verzakkingen optreden, wie is dan aansprakelijk voor de financiële gevolgen van deze schade? <u>Beantwoording</u>: uit de Watertoets (bijlage 8 bij het ontwerpbestemmingsplan, <i>nu bijlage 11</i>) blijkt dat er door het initiatief geen significante wijzigingen optreden in de grondwater- en oppervlaktewaterhuishouding. Daarom worden wijzigingen in het waterhuishoudkundig systeem, zoals verdroging/verzilting of verzakkingen bij dijken en woningen als gevolg van het plan niet voorzien. Indien er wel sprake is	a6



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	van bijvoorbeeld verzakkingen als gevolg van de realisatie van het initiatief, dan is initiatiefnemer hiervoor verantwoordelijk. Daar waar effecten in het watersysteem komen door grootschalige langdurige veranderingen zoals klimaatverandering, is het Waterschap verantwoordelijk. Overigens is het watersysteem in het vast te stellen bestemmingsplan op deze locatie iets anders ontworpen, zodat het watersysteem verder van de woning en dijk komen te liggen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: de watergang is verlegd.	
R3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt zich zorgen dat door het toegenomen aantal vakantiewoningen en jaarplaatsen de waterdruk op het waterleidingnet nog verder afneemt in de piekmomenten. Indiener stelt dat zij door een verdere verlaging van de waterdruk hinder ondervinden door het initiatief. <u>Beantwoording:</u> de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aanvragen van voldoende capaciteit op het drinkwaterleidingnet. Evides is verantwoordelijk voor dit leidingnet en beoordeelt bij iedere aanvraag voor een aansluiting of dit kan leiden tot problemen in het watersysteem. Als er sprake is van problemen (bijvoorbeeld te weinig capaciteit in het net) dan zal Evides niet zonder meer de aangevraagde aansluiting (kunnen) realiseren. Hierdoor is de garantie op drinkwater en voldoende capaciteit van het waterleidingnet geborgd bij de leidingbeheerder (Evides). Overigens neemt het aantal eenheden en slaapplekken niet toe waardoor de effecten op de watervraag beperkt zullen zijn. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a6, a10
R4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat verandering van het watersysteem niet tot gevolg mag hebben dat omliggende agrarische bedrijven verzilten, vernatten of verdrogen. Indiener stelt voor een nulmeting toe te voegen aan de stukken. De nulmeting vormt tevens de basis voor het verhalen van schade. <u>Beantwoording:</u> uit de Watertoets (bijlage 8 bij het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 11</i>) blijkt dat er door het initiatief geen significante wijzigingen optreden in de grondwater- en oppervlaktewaterhuishouding. Daarom worden wijzigingen in het waterhuishoudkundig systeem, zoals verdroging/verziltiging of verzakkingen bij dijken en woningen als gevolg van het plan niet voorzien. In de Watertoets is onderzoek gedaan naar de bestaande waterhuishoudkundige situatie, waardoor een 'nulmeting' reeds is uitgevoerd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a2, a7, a9
R5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de in de watertoets opgenomen waterbelangen te beperkt zijn en wijst daarbij op de gevolgen van droogte (tgv klimaatverandering) op het drinkwatergebruik. Indiener geeft aan dat er een tekort aan drinkwater kan ontstaan voor de gemeenschap. Daarnaast wijst indiener op het risico van natuur-aantasting bij een te grote onttrekking van drinkwater in het waterwingebieden. <u>Beantwoording:</u> in de Watertoets (bijlage 8 bij het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 11</i>) is inzicht gegeven in de bestaande en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, waarbij is aangesloten bij de beleidsmatige uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. In dit beleid wordt reeds vooruitgekeken welke effecten vanuit klimaatverandering te verwachten zijn, bijvoorbeeld door rekening te houden met	b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	meer extreme buien. In het plan is dit verwerkt, bijvoorbeeld door voldoende buffercapaciteit te hebben om extreme buien op te vangen en door water zo goed mogelijk vast te houden bij droge periodes. Ten aanzien van de mogelijke effecten op het drinkwateraanbod wordt verwezen naar de beantwoording onder punt R3. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
R6	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener merkt op dat de waterbalans uit de Ontwikkelvisie ontbreekt in de watertoets. <u>Beantwoording:</u> in de Ontwikkelvisie is het toekomstige waterhuishoudkundig ruimtelijk geschetst. In paragraaf 4.4 van de toelichting (water) wordt niet ingegaan op het toekomstige waterhuishoudkundige systeem. In de watertoets (bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 11</i>) is dit systeem wel technisch toegelicht, doorerekend en verantwoord. Hierbij geldt dat de ruimtelijke uitgangspunten uit de Ontwikkelvisie nog vertaald moeten worden in een technisch ontwerp, voorafgaand aan de realisatie. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De waterparagraaf in de toelichting wordt verduidelijkt op basis van de uitgevoerde watertoets.	b1, b17, b44, b111
R7	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat in de watertoets wordt uitgegaan van een minimale toepassing van de regels en normering (beslag op het watersysteem, ontwatering, berging) en geeft daarbij aan dat dit niet toekomstbestendig is. <u>Beantwoording:</u> in de watertoets is aangegeven hoe normen uit waterhuishoudkundig beleid worden toegepast in het initiatief. In het waterhuishoudkundige beleid is bij normeringen reeds rekening gehouden met toekomstige effecten zoals extremere weersomstandigheden. Hierdoor wordt invulling gegeven aan een toekomstbestendig watersysteem. Het plan voorziet juist in een sterke verbetering van het watersysteem, en dit is een belangrijk leidend principe geweest voor het ontwerp. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
R8	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat in de watertoets gemeld wordt dat het onderzoeksgebied een natuurfunctie heeft en dat het beoogde recreatief gebruik op gespannen voet staat met deze functie. <u>Beantwoording:</u> in het bestemmingsplan wordt gewerkt met diverse bestemmingen, daarbij wordt onder andere onderscheid gemaakt in de bestemming Natuur en de bestemming Groen. In de nabijheid van het plangebied zijn natuurgebieden gelegen welke gevoelig zijn voor waterhuishouding. De benodigde voorzieningen voor de waterhuishouding zijn uitgewerkt in de watertoets, deze zijn geborgd in de bestemming Groen. De directe relatie tussen natuur en recreatie is onderzocht in de Natuurtoets (bijlage 9 bij het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 12</i>) en daaruit blijkt dat het initiatief niet leidt tot significante negatieve effecten. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
R9	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het onderzoeksgebied een KRW-overig water is en er derhalve een waterkwaliteitsopgave uitgewerkt dient te worden. Deze is volgens indiener niet opgenomen in de watertoets.	b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Beantwoording:</u> de Oosterschelde is aangeduid als KRW oppervlaktewater; binnendijs is alleen ten aanzien van grondwater een KRW-duiding gegeven (zout water in ondiepe zandlagen) welke voor geheel Zeeland geldt. De verplichtingen uit de KRW zijn vertaald in nationale wet- en regelgeving en in de Keur (en legger) van het Waterschap. In de watertoets is de toetsing hieraan uitgewerkt.	
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
R10	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het onderzoeksgebied over de hoogteligging te beperkt is en daardoor geen realistisch beeld wordt gegeven van het watersysteem. Indiener geeft aan dat een onderbouwing van de keuze voor het onderzoeksgebied ontbreekt en dat verouderde terminologie is gehanteerd (overstromingskans in plaats van overstromingsrisico). <u>Beantwoording:</u> het onderzoek naar hoogteligging is voor het bestemmingsplan afdoende uitgevoerd in de watertoets; de combinatie van Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN) en de waterhuishoudkundige situatie op basis van informatie van het Waterschap geven hiertoe een voldoende beeld. De terminologie speelt geen rol in de inhoudelijk afweging, in die zin dat overstromingsrisico en -kans twee termen zijn voor hetzelfde inhoudelijke aspect. De twee termen worden in diverse databases en beleid door elkaar gebruikt. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
R11	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de watertoets op het onderdeel afvoer hemel- en afvalwater onduidelijk en incompleet is doordat: • Het onderzoeksgebied niet is gedefinieerd; • De uitgangspunten voor de nieuwe situatie onduidelijk zijn; • De berekening van de huidige situatie onvoldoende inzicht geeft over de impact van de nieuwe situatie. <u>Beantwoording:</u> de watertoets geeft op het niveau van het bestemmingsplan voldoende informatie. Het onderzoeksgebied is gedefinieerd in hoofdstuk 1 van de watertoets, de uitgangspunten ten aanzien van normen en kaders uit vigerende wet- en regelgeving en beleid zijn benoemd en hieraan is het plan getoetst. De toetsing betreft wel een toetsing op de relatief globale uitgangspunten van de Ontwikkelvisie die is vertaald in een ruimtebalanskaart met uitgangspunten voor oppervlakten (bijlage 1 en 2 van de watertoets). In de watertoets zijn op deze uitgangspunten berekeningen gemaakt en zijn ook kaders voor de nadere detaillering van de planvorming meegegeven. Dat nog niet op een civieltechnisch gedetailleerd ontwerp is getoetst is voor het niveau van het bestemmingsplan ook niet nodig; er is afdoende inzicht gegeven in de waterhuishoudkundige situatie en of het plan ruimtelijk uitvoerbaar is. Deze gedetailleerde toetsing en verantwoording van de uitgangspunten, berekeningen en kaders vindt pas plaats bij toetsing voor een watervergunning; voor het detailleren van de benodigde waterberging ter compensatie van het toename van het verharde oppervlak is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 7.4.3 (<i>nu artikel 8.4.3</i>). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
R12	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat dat risico's op verzakking van de woning aan de Hoge Hoeve en risico's voor stabiliteit van de dijk niet worden vermeld, erkend of onderzocht en vindt dat nalatig. <u>Beantwoording:</u> de toetsing op het niveau van het bestemmingsplan ten aanzien van mogelijke effecten van verzakking en dijkstabiliteit is afdoende uitgevoerd. Zie ook de beantwoording onder de punten R1, R2 en R4. Daarnaast wordt de nieuwe watergang in de gewijzigde planopzet (zie vast te stellen bestemmingsplan) verder van de dijk gelegd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: de watergang is verlegd.	b1, b17, b44, b111
R13	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt de toelichting onvolledig is, in die zin dat de conclusies uit de watertoets niet volledig zijn weergegeven. <u>Beantwoording:</u> het klopt dat de waterparagraaf (paragraaf 4.4 in de toelichting) incompleet is en niet alle conclusies uit de watertoets (bijlage 8 van de toelichting, <i>nu bijlage 11</i>) weergeeft. Dit wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat de inhoudelijke conclusies wel in de watertoets zijn opgenomen en dus onderdeel uitmaken van het totale ruimtelijke besluit. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De waterparagraaf in de toelichting wordt aangevuld.	a7
S	Natuur	
S1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener licht toe dat recreatief gebruik bij ligplaatsen wezenlijk anders is qua doelgroep en impact dan bij drijvende recreatie eenheden. Indiener veronderstelt daardoor een sterk negatieve impact op het Natura 2000-gebied door toename van verstoringen door geluid, licht en trillingen. <u>Beantwoording:</u> in de natuurtoets (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 12</i>) is een ecologische beoordeling uitgevoerd op de mogelijke effecten van de drijvende recreatieve eenheden op Natura 2000-gebieden. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve effecten. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b5
S2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat in de natuurtoets wordt geoordeeld dat er geen impact is op het Natura 2000-gebied en is het niet met die conclusie eens omdat er in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied intensivering van recreatieve activiteiten plaatsvindt en daarnaast de realisatiefase ten onrechte buiten beschouwing gelaten wordt in de natuurtoets. <u>Beantwoording:</u> in de natuurtoets zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op storingsfactoren die mogelijk van invloed zijn op relevante Natura 2000-gebieden. Uit deze beoordeling, waarin zowel het gebruik als de realisatie is onderzocht, blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Oosterschelde; stikstof wordt in een separaat onderzoek beschouwd. In paragraaf 4.3.1 van de natuurtoets zijn de aanwezige natuurwaarden in de nabij gelegen natura 2000-gebieden beschreven. Vervolgens zijn in paragraaf 5.3.1 van de natuurtoets zijn de effecten op natura 2000-gebieden beschreven. In de tabellen in paragraaf 5.3.1 van de natuurtoets is te zien voor welke soorten verstoring een bepaald habitatype gevoelig is. De gevoeligheid van de habitatype en het feit dat de uitbreiding in oppervlak van het recreatiepark niet	a7, b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	per definitie leidt tot een vergroting van het aantal activiteiten (het aantal eenheden en slaappleatsen neemt niet toe) leidt ertoe dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
S3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de conclusie van de natuurtoets dat er geen significante effecten op soorten niet correct is, omdat men in de stukken uitgaat van huidig gebruik. Indiener is van mening dat het huidige gebruik wordt geïntensiveerd en er daardoor sprake kan zijn van significante effecten op soorten. <u>Beantwoording:</u> er is sprake van uitbreiding in oppervlak maar er is niet per definitie sprake van de uitbreiding van gebruiksactiviteiten, mede gelet op het feit dat het aantal slaappleatsen niet toeneemt. Daarnaast zijn in de natuurtoets de toekomstige activiteiten (toekomstige situatie) wel onderzocht. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
S4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst op impact op natuur in de vorm van: • barrières voor biodiversiteit door de plaatsing van erfafscheiding (hekken) en aanleg van lig- en wandelweides; • lichtvervuiling door neonlichten van Roompot Marina, buitenverlichting van de accommodaties in het park en op het strand, de straatverlichting en de rode lampen van de windmolens. <u>Beantwoording:</u> de impact op de natuur is onderzocht in de natuurtoets (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 12</i>). Uit deze ecologische beoordeling blijkt niet dat er sprake is van een toename van barrièrewerking door hekken of andere ontwikkelingen. Lichtemissies wijzigen niet significant en zijn meegenomen in de ecologische beoordeling. De lampen van de windmolens in de omgeving hebben geen relatie met het plan. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b65, b111
S5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief een verstorend effect heeft op de voedselhabitat voor steltlopers door intensiever recreatief gebruik van de omgeving en dat dat in is strijd met de Natura 2000-doelstellingen voor de Oosterschelde (behoud van doelaantallen vogels en behoud van habitat voor die vogels). <u>Beantwoording:</u> steltlopers komen buitendijks voor, op de overgang langs de oeverlijn van de Oosterschelde. Buitendijks zijn geen ontwikkelingen voorzien, anders dan de realisatie van een beperkte aantal (maximaal 20) drijvende recreatieve eenheden in de haven ten koste van ligplaatsen van boten. In de natuurtoets zijn de mogelijke effecten van deze 'waterwoningen' getoetst en daaruit blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve effecten. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
S6	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief niet gerealiseerd mag worden in Natura-2000 gebied.	b10



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Beantwoording:</u> de uitbreiding in oppervlakte van het recreatiepark vindt plaats buiten de begrenzing, maar binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied Oosterschelde. De mogelijke effecten van het voorgenomen initiatief zijn ecologisch onderzocht (zie de natuurtoets in bijlage 9 bij het bestemmingsplan, <i>nu bijlage 12</i>). Hieruit blijkt dat er geen significante negatieve effecten zijn. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
3.2 Milieukundige aspecten		
T	Stikstof	
T1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst op het vervallen van de vrijstelling voor de stikstofberekeningen voor de realisatiefase en stelt dat de berekening dient te worden aangevuld. <u>Beantwoording:</u> de mogelijke effecten uit de realisatiefase waren inderdaad nog niet meegenomen in het stikstofonderzoek. Deze omissie wordt gecorrigeerd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Er wordt een actuele stikstoftoetsing bijgevoegd.	a7, b1, b17, b44, b111
T2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt zich zorgen over ongewenste stikstofdepositie voor de Natura 2000 gebieden Manteling van Walcheren, Kop van Schouwen en Oosterschelde die allen binnen een straal van 25 km van het initiatief liggen. <u>Beantwoording:</u> niet alle Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelig; dit hangt af van de aanwezigheid van stikstofgevoelige habitats en de huidige stikstofbelasting van deze habitats. In het rekenprogramma AERIUS Calculator (wettelijk verplichte rekeninstrument voor stikstofdeposities) is deze informatie meegenomen. AERIUS Calculator berekent op alle stikstofgevoelige habitats die (naderend) overbelast zijn de stikstofdeposities die vanuit een initiatief komen. Dit gebeurt tot een afstand van 25 km vanaf de stikstofbronnen. Als er sprake is van stikstofdeposities van meer dan 0,005 mol per hectare per jaar vanuit een initiatief op deze stikstofgevoelige (naderend) overbelaste habitats, dan wordt dit in AERIUS Calculator weergegeven. Als er geen uitkomsten zijn, dan betekent dit dat in de genoemde Natura 2000-gebieden geen stikstofdeposities worden berekend, en/of dat er geen stikstofgevoelige (naderend) overbelaste habitats aanwezig zijn. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
T3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener vraagt zich af of het initiatief kan worden gezien vanuit de (landelijke) discussie over stikstof. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder punt T2 over de berekening van mogelijke stikstofeffecten. In de regel kan worden gesteld dat stikstofeffecten vanuit individuele projecten niet in verhouding staan tot de landelijke 'deken' van stikstofdepositie en de staat van de natuur, als hoeveelheden in stikstofdepositie worden vergeleken. Daarnaast geeft jurisprudentie aan dat de beoordeling van individuele initiatieven los staat van de landelijke overheidsopgave voor verbetering van de natuur. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b12



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
U	Geluid	
U1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt zich zorgen over een toename van geluidsoverlast omdat door het initiatief op 50 tot 100 meter afstand van de woning verblijfsrecreatie komt. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording ten aanzien van geluid onder punt C1. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a6, a7
U2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de gehanteerde normstelling voor geluid een beleidsmatige opvatting betreft die zich onvoldoende verhoudt tot de feitelijke situatie. <u>Beantwoording:</u> bij de toetsing of een ruimtelijk initiatief aanvaardbaar is, dient te worden getoetst aan geluidsnormeringen die zijn vastgelegd in wet- en regelgeving. Hierin is ook de wijze waarop toetsing en berekening van geluid dient plaats te vinden, vastgelegd. De akoestische beoordelingen in het bestemmingsplan zijn conform deze kaders uitgevoerd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
U3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat door de verlenging van het toeristenseizoen er meer permanente geluidsoverlast optreedt. <u>Beantwoording:</u> door de verbreding van het type accommodaties is het de verwachting dat er meer jaarrond recreatie zal gaan plaatsvinden. De piekmomenten (i.c. de momenten waarop het meeste geluid wordt geproduceerd) blijven grosso modo wel gelijk. Zowel vanuit milieuhinder- en akoestisch perspectief (welke geluidsbelasting kan er mogelijk richting omgeving plaatsvinden) als vanuit ecologisch perspectief (kan geluid leiden tot significante negatieve effecten voor beschermde natuur) is onderzocht en geconcludeerd dat er geen sprake is van overschrijding van geluidsnormen of onevenredige hinder in de toekomstige situatie. Ondanks een mogelijke verlenging van het toeristenseizoen is er derhalve geen sprake van (meer) geluidsoverlast. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
V	Luchtkwaliteit	
V1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat onvoldoende is gekeken naar het aspect luchtkwaliteit in relatie tot het woon- en leefklimaat en dat er geen rekening is gehouden met de toename van verkeer. Ook onderbreekt volgens indiener een onderbouwing van de conclusie dat luchtkwaliteit niet zou leiden tot belemmeringen voor het plan. <u>Beantwoording:</u> voor de beantwoording ten aanzien van woon- en leefklimaat wordt verwezen naar de beantwoording onder punt C1. In de luchtkwaliteitsparagraaf (paragraaf 4.8 van de toelichting) is gemotiveerd dat de bestaande luchtkwaliteit ruimschoots voldoet aan wettelijke normen en dat het plan Niet In Betekennende Mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit; verkeerseffecten zijn hierin meegenomen. De conclusie in de luchtkwaliteitsparagraaf is dan ook afdoende onderbouwd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
3.3 Zienswijzen die ingaan op onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan		
W	Toelichting	
W1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat gekozen is voor een verhullende woordkeuze en vraagt zich af of dit juridische gevolgen heeft of kan hebben voor het ontwerp bestemmingsplan. <u>Beantwoording:</u> door initiatiefnemer is de focus gelegd op de kwaliteitsverbetering van het recreatiepark. Dit neemt niet weg dat er sprake is van een toename in oppervlak (niet in het aantal eenheden). Zowel de toelichting, de regels en verbeelding als de uitgevoerde onderzoeken brengen wel de toekomstige feitelijke situatie, dus met uitbreiding van de oppervlakte, afdoende in beeld. De inhoudelijke verantwoording van het bestemmingsplan is dus wel correct gebeurd en uit de woordkeuze volgen geen juridische consequenties. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b84, b111
W2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de conclusie dat er geen milieueffectrapportage nodig is onvoldoende is onderbouwd in de toelichting. <u>Beantwoording:</u> in de toelichting is geconcludeerd dat op basis van de m.e.r.-beoordeling gesteld kan worden dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. Er wordt verwezen naar de m.e.r.-beoordeling (bijlage 13 bij de toelichting, <i>nu bijlage 17</i>). In de m.e.r.-beoordeling is de conclusie nader onderbouwd waarmee de motivering wel is opgenomen in het bestemmingsplan. Abusievelijk was een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd; deze is vervangen door een volledige m.e.r.-beoordeling. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt aangepast: de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gewijzigd in een volledige m.e.r.-beoordeling.	a7
W3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet alleen afhangt van de vraag of er kostenverhaal kan worden gepleegd maar dat de gemeente ook het inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan zelf had moeten toetsen. Tevens stelt indiener dat het plan niet economisch uitvoerbaar is omdat niet alle gronden in eigendom zijn van initiatiefnemer. <u>Beantwoording:</u> de gemeente dient het plan op economische uitvoerbaarheid te toetsen. Uit jurisprudentie volgt dat dit niet per definitie betekent dat een volledige beoordeling van de gehele financiële business case gemaakt en gepubliceerd moet worden: het is nodig dat de gemeente op voorhand in redelijkheid kan concluderen dat het plan economisch uitvoerbaar is. Initiatiefnemer heeft dit toegelicht aan de gemeente en voor enkele aspecten die expliciet geborgd moeten worden zijn bepalingen in de anterieure overeenkomst opgenomen. De gemeente is hiermee voldoende overtuigd van de uitvoerbaarheid van het plan en dit is afdoende. De initiatiefnemer is op dit moment geen eigenaar van de gronden maar heeft een overeenkomst met de grondeigenaar gesloten waarin een onherroepelijk recht op levering is afgesproken. Dit betekent dat vaststaat dat de initiatiefnemer op enig moment zeker kan beschikken over de gronden, waardoor de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van grondpositie is verzekerd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
X	Regels	
X1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de maximale bouwhoogte van 11 meter voor het bestemmingsvlak “sr-fv” (facilitaire voorzieningen) onacceptabel is en verzoekt dit bij te stellen naar een maximale bouwhoogte van 9 meter met een goothoogte van maximaal 4 m. Indiener wijst erop dat deze hoogten in lijn zijn met de bebouwing uit de directe omgeving. <u>Beantwoording:</u> De facilitaire voorzieningen vragen vanwege de functionaliteit om een flink gebouw. Dergelijke forse bebouwing is goed in het landschap in te passen, op vergelijkbare wijze als historische boerderijen. Juist door een vergelijkbare vorm en ordening te kiezen voegt het zich in de landschappelijke context. Ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat de historische boerderijen een zadeldak hebben en dat de maximale bouwhoogte daarmee in principe alleen benodigd is voor de nok van het gebouw. Ook het sanitair voor de camping kan zo een karakteristiek onderkomen vinden. Het geheel is opgezet als een boerenerf, compleet met erfbeplanting. Bovendien ligt er een dijk met een hoogte van ruim 3 meter tussen het park en de woningen van indiener. Daarnaast is het zo dat de huidige groensingel al meer dan 11 meter hoog is en bovendien opgedikt zal worden. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a11, a12, a13
X2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het bestemmingsplan niet gedetailleerd is ingericht waardoor niet duidelijk is welke functies exact waar gaan komen. Het bestemmingsplan geeft naar mening van indiener onvoldoende inzicht in de maximale planologische effecten die als gevolg van het niet concretiseren van functies kunnen plaatsvinden. Zo is/zijn: • de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Groen – 2 die nabij de cliënten van indiener ligt niet geconcretiseerd; • de locatie van gebouwen en bouwwerken niet vastgelegd; • de oppervlakten van gebouwen en bouwwerken in zijn totaliteit niet begrensd; • het aantal facilitaire voorzieningen niet begrensd; • het type centrumvoorzieningen niet geconcretiseerd. Tevens vraagt indiener zich af waarom 40 m² aan bijgebouwen per verblijfseenheid wordt toegestaan. <u>Beantwoording:</u> het bestemmingsplan kent een globaal karakter, in die zin dat geen concrete gedetailleerde invulling is vastgelegd in regels en verbeelding. Het is geen verplichting om dit te concretiseren, mits de planologische mogelijkheden afdoende worden onderzocht. Bij het in beeld brengen van de planologische mogelijkheden gaat het niet alleen om wat er theoretisch mogelijk is, maar ook om wat aannemelijk is. Daarnaast dient in het onderzoek met name de relatie met de omgeving in beeld te worden gebracht. Zo is het aantal kleine facilitaire voorzieningen (bouwhoogte max 3 meter, oppervlak max 20 m²) in aantal niet begrensd, maar dit betekent niet dat de situatie onderzocht moet worden dat het gehele bestemmingsvlak Recreatie – 2 ‘volgezet’ wordt met facilitaire gebouwen. Bovendien hebben deze facilitaire gebouwen geen impact op de omgeving. Dit is anders bij bijvoorbeeld het centrumgebouw, dat weliswaar centraal (op afstand van de plangrenzen) is gelegen, maar waarvoor wel specifiek totale oppervlakten en hoogten zijn vastgelegd. Voor zover het gaat om de bestemming Groen – 2 en extensief recreatief medegebruik is in de begripsbepalingen aangegeven wat hieronder wordt verstaan en is in het bestemmingsplan terecht geconcludeerd dat dit niet leidt tot onevenredige hinder of milieuoverlast op aangrenzende gronden en functies; overigens is in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming Groen – 2 verder terug gelegd vanaf de omliggende wegen. Ten aanzien van de toegestane bebouwing is weliswaar geen totaaloppervlak aangegeven maar is wel geconcretiseerd	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	hoe groot gebouwen mogen worden en is het maximale programma begrensd; hierop zijn de onderzoeken uitgevoerd. Het type centrumvoorzieningen is geconcretiseerd in de begripsbepalingen en in het toegestane oppervlak en in de Staat van Horeca-activiteiten. Deze staat is evenwel niet als bijlage aan de regels gevoegd in het ontwerpbestemmingsplan; dit wordt aangepast. De bouwregels voor bijgebouwen (waaronder de toegestane oppervlakte) voor de bestemming Recreatie – 1 zijn identiek aan het vigerende bestemmingsplan. De 40 m² aan bijgebouwen die in de bestemming Recreatie – 2 zijn toegestaan sluiten ook aan bij de vigerende mogelijkheden (waarbij opgemerkt dient te worden dat de totale mogelijkheden voor aan- en uitbouwen in de bestemming Recreatie – 2 beperkter zijn dan in het huidige bestemmingsplan). Deze ruimte is opgenomen zodat initiatiefnemer de mogelijkheid en flexibiliteit heeft om bijgebouwen te realiseren. Doordat het totale programma (het aantal eenheden en ook het aantal bedden) is/wordt vastgelegd, kan dit niet leiden tot een intensiever gebruik (meer personen) van de recreatiewoningen. De ruimtelijke gevolgen van deze bijgebouwenregeling zijn niet dusdanig dat er sprake kan zijn van onevenredige nadelen voor de omgeving. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De Staat van Horeca-activiteiten wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.	
X3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de groen- en waterstructuur niet concreet zijn vastgelegd. <u>Beantwoording:</u> de voorziene water- en groenstructuur zijn op hoofdlijnen ontworpen maar dienen uiteindelijk in een verder technisch ontwerp nader te worden ingevuld. Het bestemmingsplan legt deze hoofdlijnen vast (zie ook de beantwoording onder punt X2). Met het inrichtings- en beheerplan (<i>bijlage 2 bij de regels</i>) is op hoofdlijnen een invulling vastgelegd die nader technisch uitgewerkt wordt, maar dit laat onverlet dat de opzet van de groenstructuur uit dit plan in combinatie met de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.4 (<i>nu 8.4.4</i>) wel een duidelijk kader biedt. Dit geldt ook voor de waterstructuur: deze is ruimtelijk uitgewerkt en in de watertoets (<i>bijlage 8 bij de toelichting, nu bijlage 11</i>) getoetst en onderbouwd; de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.3 (<i>nu 8.4.3</i>) borgt dat de wateropgave goed wordt ingevuld. Uiteindelijk is hier ook een watervergunning voor benodigd waarin de concrete uitwerking wordt getoetst. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7
X4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de realisatie van de benodigde waterberging voor 5.468 m³ onvoldoende in de regels is geborgd. <u>Beantwoording:</u> de in de watertoets (<i>bijlage 8 bij de toelichting nu bijlage 11</i>) berekende benodigde waterberging is uitgevoerd op uitgangspunten die nog nader geconcretiseerd moeten worden. De watertoets laat zien dat het plan ruimtelijk uitvoerbaar is. Om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende waterberging wordt gerealiseerd, is de waterbergingseis als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 7.4.3 (<i>nu 8.4.3</i>): de verplichting dat per 100 m² afvoerend verhard oppervlak minimaal 7 m³ water geborgen moet kunnen worden is de directe vertaling van de bergingseis van 7,5 mm. Hierbij moet opgemerkt worden dat de voorwaardelijke verplichting wordt aangepast naar 7,5 m³ per 100 m² om de bergingseis volledig in te vullen. Bij de omgevingsvergunning (en watervergunning) zal met een definitief ontwerp aangetoond moeten worden hoeveel toename van verhard oppervlak er exact is en hoe dit gedetailleerd is vertaald in een waterberging.	a7



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De norm voor waterberging wordt gewijzigd van 7 m ³ naar 7,5 m ³ per 100 m ² .	
Y	Verbeelding	
Y1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener vraagt zich af hoe de verdeling tussen de bestemming Groen – 1 en Groen – 2 gemaakt is. In basis geldt de bestemming Groen – 1 voor de randen en de bestemming Groen – 2 voor structuren binnen het park, maar in de hoek Sophiaweg – Nieuweweg ligt de bestemming Groen – 2 langs de rand. Indiener vreest voor overlast en hinder. <u>Beantwoording:</u> in het bestemmingsplan wordt gewerkt met diverse bestemmingen, daarbij wordt onder andere onderscheid gemaakt in de bestemming Groen - 1 en de bestemming Groen - 2. De Groen - 1 bestemming betreft gronden die bedoeld zijn om de landschappelijk inpassing van Roompot Beachresort Kamperland te borgen en het helofytenfilter is eveneens in deze bestemming voorzien, in deze bestemming is een zeer beperkte mate van recreatief medegebruik voorzien. De Groen - 2 bestemming betreft gronden die bedoeld zijn om de inrichting van Roompot Beachresort Kamperland de gewenste kwaliteitsslag te geven, op deze gronden is een zekere mate van (extensief) recreatief medegebruik voorzien. Zie de beantwoording onder punt C1 t.a.v. mogelijke overlast en hinder. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a7
Y2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat er in het zuiden van de bestemming Recreatie – 2 een maatvoeringaanduiding is opgenomen voor een maximale bouwhoogte van 8 meter. Indiener vindt dit niet terug in de regels en vraagt zich af waarom deze aanduiding hier ligt. <u>Beantwoording:</u> Het was de bedoeling om met dit maatvoeringsvlak aan te geven dat de hogere bouwhoogten (zie artikel 7.2.3.c van de regels) op deze plek niet zijn toegestaan. Abusievelijk is dit niet vertaald in de regels. Inmiddels is het plangebied aan de zuidzijde verkleind, waardoor dit maatvoeringsvlak is komen te vervallen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Omdat de ontwikkeling aan de zuidzijde is verkleind met ca. 8 ha vervalt de maatvoeringaanduiding.	a7

4. Maatschappelijke impact van het initiatief

4.1 Impact op de sociale en fysieke leefomgeving

Z	Impact op (zorg)voorzieningen voor de lokale gemeenschap	
Z1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief leidt tot een onaanvaardbare druk op lokale gezondheidszorg. Met name het huisartsentekort leidt tot zorgen bij indiener in relatie tot het initiatief. <u>Beantwoording:</u> het aantal eenheden en slaapplekken op het recreatiepark wordt niet vergroot. De druk zal dus niet toenemen. Door een deels andere typologie van de eenheden is het wel mogelijk dat er meer jaarrond verblijfsrecreatie plaats vindt; de 'piekbelasting' (i.c. de grootste drukte tijdens het hoogseizoen) wordt hierdoor echter niet groter. Overigens is de mogelijke druk op de lokale gezondheidszorg geen ruimtelijk relevant argument voor het al dan niet planologisch toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.	b1, b17, b44, b108, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
Z2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener heeft de voorkeur voor het in stand houden van het dorpszwembad "het Wissebad" boven het initiatief van Roompot. <u>Beantwoording:</u> het functioneren van het Wissebad staat los van onderhavig initiatief, waarin het huidige zwembad op het recreatiepark wordt vervangen door een nieuw zwembad. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b17
Z3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener zienswijze stelt dat lokale voorzieningen vitaler zijn bij een gezonde toeristische economie, en wijst er daarbij op dat er wel sprake moet zijn van een gezonde balans tussen toerisme en de leefomgeving. <u>Beantwoording:</u> het initiatief voorziet niet in meer eenheden en slaappleatsen (en daardoor niet tot hogere toeristische druk tijdens het hoogseizoen), maar wel in de mogelijkheid dat een deel van de recreatieve eenheden meer jaarrond worden gebruikt. Dit heeft tot gevolg dat de vraag vanuit recreanten naar commerciële en maatschappelijke voorzieningen meer jaarrond zijn. Dit komt ten goede van deze voorzieningen. In de balans tussen toerisme en leefomgeving wordt niets gewijzigd, anders dan dat er een meer continue spreiding vanuit de toeristische sector kan worden bewerkstelligd. De verhouding tussen toerisme en leefomgeving is tevens een aspect dat belicht is in het gemeentelijke beleidskader en daar is dan ook aan getoetst. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b65, b82, b84, b108
Z4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de leefbaarheid onder druk staat doordat voorzieningen (dreigen te) verdwijnen. Indiener wijst daarbij op gebrek aan vrijwilligers voor het Wissebad, tijdelijke sluiting van restaurants vanwege een gebrek aan personeel en het permanent sluiten van de bakker. <u>Beantwoording:</u> zie ook de beantwoording onder Z3; door de differentiatie van de typen recreatieverblijven op het park zal er naar verwachting sprake zijn van een meer jaarronde aanwezigheid van recreanten. Dit kan een positieve impact hebben op lokale ondernemers, doordat de vraag vanuit recreanten zich minder beperkt tot het hoogseizoen. In andere opzichten kan het initiatief ook bijdragen aan de lokale leefbaarheid, doordat de voorzieningen op het park ook toegankelijk zijn voor de lokale bevolking. Overigens is personeelsgebrek (werknemers of vrijwilligers) niet een onderwerp dat voor onderhavig initiatief ruimtelijk relevant is. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b111
AA	Toegankelijkheid voorzieningen	
AA1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief een negatieve impact heeft op de bereikbaarheid en beschikbaarheid voor basisvoorzieningen als zorg, huisartsen, winkels en parkeren in de woonkernen. Indiener informeert hoe de gemeente dit wil oplossen. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder Z3 en Z4: het initiatief zal niet leiden tot een hogere druk tijdens piekmomenten maar juist een meer continue vraag die het beter mogelijk maken om lokale voorzieningen jaarrond te exploiteren.	b1, b12, b17, b44, b65, b84, b108, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
AA2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de beschikbaarheid van voorzieningen op het park (zoals zwembad, speeltuin, etc.) voor de lokale gemeenschap niet in verhouding staat tot de overlast die wordt ervaren door het toerisme. <u>Beantwoording:</u> het aantal eenheden en slaappleatsen op het recreatiepark wordt niet vergroot, zodat er geen sprake zal zijn van een significante toename van het aantal toeristen in de seizoenspiek (zijnde het moment waarop de meeste drukte en potentiële overlast kan ontstaan). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
AA3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener informeert of Roompot het toegangsbeleid aanpast met dit initiatief waardoor bezoekers kunnen wandelen en fietsen op het park zonder in overtreding te zijn van artikel 461 Wetboek van Strafrecht, waarmee de meldingsplicht vervalt. <u>Beantwoording:</u> Het hele park wordt openbaar voor voetgangers en fietsers. Hier-voor geldt geen meldingsplicht. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b17
AA4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener acht het wenselijk nadrukkelijker in te gaan op de toegankelijkheid van het terrein, de kust en de voorzieningen die deel uit maken van het park voor de lokale gemeenschap, dan enkel in verkeerskundig opzicht. Indiener verwijst naar voorbeeld camping Zandkreek in Kortgene en stelt dat dit hier moet worden voorkomen en dat de kustlijn voor iedereen publiek toegankelijk moet blijven. <u>Beantwoording:</u> voor zover het gaat om het buitendijkse deel van het terrein worden er geen aanpassingen in de toegankelijkheid voorzien. Binnendijks wordt voorzien in een betere toegankelijkheid en doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Bij de centrumvoorzieningen op het park wordt een afdoende grote parkeergarage gerealiseerd om bezoekers die per auto komen voldoende parkeergelegenheid te bieden. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b82
BB	Schaal van het initiatief in verhouding tot lokale gemeenschap	
BB1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de schaal van het initiatief een negatieve impact heeft op de verhouding tussen druk vanuit toerisme op de gemeenschap enerzijds, en een gezonde economie met een goed voorzieningen niveau anderzijds. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoordingen onder Z3, Z4, AA1 en AA2: doordat het aantal eenheden en slaappleatsen niet toeneemt zal in de piekmomenten geen significante toename van de toeristische druk te verwachten zijn. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaappleatsen wordt gemaximeerd.	b1, b17, b44, b65, b84, b86, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
BB2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat de grootschaligheid van het initiatief niet passend is te midden van de kleine gemeenschappen van diens omgeving. Indiener uit zorgen dat de schaal van toerisme haaks staat op de kleinschaligheid en verbondenheid van de lokale gemeenschap. <u>Beantwoording:</u> de uitbreiding in oppervlakte leidt niet tot een verhoging van het aantal eenheden en slaappleatsen waardoor de verhouding tussen het aantal toeristen en de lokale gemeenschappen niet significant wijzigt. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaappleatsen wordt gemaximeerd.	b10, b111
CC Investering in lokale gemeenschap		
CC1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief niets te maken heeft met kwaliteit toevoegen voor de lokale gemeenschap. <u>Beantwoording:</u> het goede voorzieningenniveau in de gemeente is in belangrijke mate te danken aan het toerisme. Zie ook de beantwoording onder de punten HH en JJ. De voorzieningen en faciliteiten van het recreatiepark zijn toegankelijk voor de lokale gemeenschap. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
CC2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief overkomt als een “gated community” waarbij Roompot erop inzet dat toeristen zoveel mogelijk hun geld binnen het park besteden. <u>Beantwoording:</u> het bieden van ‘eigen voorzieningen’ op het park is noodzakelijk voor het functioneren van het park en is gebruikelijk bij alle recreatieparken. Er is geen reden om te veronderstellen dat gasten geen bestedingen doen buiten het park. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b17
CC3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de Zeeuwse oorsprong van Roompot niet meer herkenbaar is door de vele overnames die hebben geleid tot een focus op winstmaximalisatie en geen waarde toevoegt voor de lokale gemeenschap. <u>Beantwoording:</u> veranderingen in de bedrijfs- en eigendomsstructuur van de initiatiefnemer hebben geen relatie met de ruimtelijke uitvoerbaarheid van onderhavig plan. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b65
DD Toename druk op de leefomgeving		
DD1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener uit zorgen voor verkeersveiligheid van diens kinderen omdat door het initiatief de wegen drukker worden. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoordingen onder Q, Z3, Z4, AA1 en AA2: doordat het aantal eenheden en slaappleatsen niet toeneemt zal in de piekmomenten geen significante toename van de toeristische druk te verwachten zijn.	a10



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken wordt gemaximeerd.	
DD2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener vreest voor een onbeheersbare en onomkeerbare aantasting van de rust, ruimte en het landschap door de toename van toerisme. Indiener geeft aan dat omliggende gemeenten vergelijkbare problemen ervaren. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoordingen onder Z3, Z4, AA1 en AA2: doordat het aantal eenheden en slaapplekken niet toeneemt zal in de piekmomenten geen significante toename van de toeristische druk te verwachten zijn. Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken wordt gemaximeerd.	b1, b7, b12, b13, b17, b44, b65, b111
DD3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst op medewerking bij recreatieve voorzieningen elders en maakt zich zorgen dat het polderlandschap van Noord-Beveland verandert in één groot vakantiepark. <u>Beantwoording:</u> ten aanzien van de uitbreiding in oppervlakte kan worden gesteld dat dit initiatief, net zoals andere initiatieven wordt afgewogen op ruimtelijke impact. De totale omvang van de uitbreiding van 29 ha (16 ha netto) was, ook al betreft dit groot oppervlak, niet dusdanig significant dat er sprake zal zijn van het verdwijnen van het polderlandschap in Noord-Beveland: de afname van het areaal landbouwgrond van ca. 29 ha is niet significant vergeleken met de oppervlakte landbouwgrond in de gemeente (ca. 7.000 ha). Naar aanleiding van de zienswijzen is de uitbreiding verkleind met 8 ha, waardoor de uitbreiding nu 21 ha bedraagt (ca. 12,4 ha netto). Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: het oppervlak t.b.v. de uitbreiding is verminderd.	a3, b17, b65
DD4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het recreatieve aanbod ruimschoots voldoende is voorzien en de omgeving geen kwantitatieve toevoeging meer verdraagt. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoordingen onder Z3, Z4, AA1 en AA2: doordat het aantal eenheden en slaapplekken niet toeneemt zal in de piekmomenten geen significante toename van de toeristische druk te verwachten zijn. Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken wordt gemaximeerd.	a3, b1, b17, b44, b65, b84, b111
DD5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener maakt zich zorgen dat door het initiatief het aantal toeristen verder toeneemt en stelt dat de het weggennet nu al niet toereikend is, waardoor de bereikbaarheid van het eiland onder druk staat. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoordingen onder Q1, Z3, Z4, AA1 en AA2: doordat het aantal eenheden en slaapplekken niet toeneemt zal in de piekmomenten geen significante toename van de toeristische druk te verwachten zijn. Aanpassing bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken wordt gemaximeerd.	b12
DD6	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt zich zorgen dat inwoners tijdens het toeristenseizoen geen rust meer kunnen vinden in de eigen woonomgeving en zich	b44



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	gedwongen voelen in deze periode elders te verblijven. Indiener wijst op voorbeelden als Venetië en Belgische kustplaatsen. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoordingen onder Z3, Z4, AA1 en AA2: doordat het aantal eenheden slaapplekken niet toeneemt zal in de piekmomenten geen significante toename van de toeristische druk te verwachten zijn. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken wordt gemaximeerd.	
DD7	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat de natuur en beleving van het Zeeuwse landschap onder druk komt te staan door het toegenomen aantal toeristen in het gebied. Indiener wijst daarbij ook op de nieuwe aan te leggen paden in nog onontgonnen duingebied als onderdeel van het initiatief. Dat de lokale gemeenschap gebruik mag maken van deze paden vergroot volgens indiener de druk op de natuur onnodig. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoordingen onder Z3, Z4, AA1 en AA2: doordat het aantal eenheden en slaapplekken niet toeneemt zal in de piekmomenten geen significante toename van de toeristische druk te verwachten zijn. Op moment is er geen sprake van aanwezig onontgonnen duingebied in het park. De ingrepen die gepland staan op het terrein ten noorden van de primaire waterkering zijn beperkt en leiden niet tot een significante toename van het aantal paden in dat gebied. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken wordt gemaximeerd.	b65
DD8	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat veel inwoners zich zorgen maken over het initiatief omdat het fysiek beslag legt op het landschap wat zich vertaalt naar beperkingen voor de agrarische sector, verandering van de leefomgeving voor inwoners en een bedreiging voor de natuur. <u>Beantwoording:</u> de effecten op landschap en natuurwaarden zijn in het kader van het bestemmingsplan onderzocht, en de conclusie is dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. De totale omvang van de uitbreiding van 29 ha (16 ha netto) was, ook al betreft dit groot oppervlak, niet dusdanig significant dat er sprake zal zijn van het verdwijnen van het polderlandschap in Noord-Beveland. De impact op de agrarische sector is niet specifiek onderzocht. Wel kan gesteld worden dat de afname van het areaal landbouwgrond van ca. 29 ha niet significant is vergeleken met de oppervlakte landbouwgrond in de gemeente (ca. 7.000 ha). Overigens is de uitbreiding naar aanleiding van de zienswijzen inmiddels verkleind naar 21 ha. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: het oppervlak met uitbreiding is verminderd.	b84, b86, b111
EE	Overlast en hinder	
EE1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener uit zorgen over overlast van ongedierte doordat een helofytenfilter dicht bij de eigen woning wordt aangebracht en vraagt de gemeente hoe deze overlast bestreden wordt. <u>Beantwoording:</u> er is geen aanleiding voor deze zorg, gezien het feit dat de habitat die hier voor soorten gecreëerd wordt reeds grotendeels aanwezig is in de directe omgeving. Wel is in het vast te stellen bestemmingsplan de uitbreiding aan de zuidelijke zijde ingeperkt waardoor het filter op grotere afstand van de woning komt te liggen.	a6



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast. Het helofytenfilter komt wel op grotere afstand van de woning te liggen doordat de uitbreiding met 8 ha is verkleind.	
4.2 Agrarische sector		
FF	Kwalitatieve gronden voor agrarisch gebruik worden aangewend voor recreatieve doeleinden	
FF1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief leidt tot aantasting van het naastgelegen boerenbedrijf waardoor verplaatsing of beëindiging noodzakelijk zou zijn. <u>Beantwoording:</u> de gemeente heeft een onafhankelijk onderzoek laten doen naar de levensvatbaarheid van dit bedrijf. Hieruit blijkt dat er een levensvatbaar bedrijf met voldoende omvang resteert. Op basis van hetgeen de initiatiefnemer heeft aangegeven te willen doen ter compensatie van het verlies aan areaal én het feit dat wettelijk volledige schadeloosstelling geregeld dient te worden concludeert de gemeente dat er geen sprake is van een noodzaak tot verplaatsing of beëindiging. De voor- en nadelen voor het boerenbedrijf zijn door de gemeente meegewogen in integrale afweging voor het initiatief. De gemeente heeft geconstateerd dat de nadelen voor het boerenbedrijf gezien het bovenstaande dusdanig zijn dat deze niet opwegen tegen de voordelen door het initiatief. Toch is er gekozen voor een aanpassing van het ruimtebeslag voor het park, zodat er aan de zuidoostzijde nog ca. 8 ha agrarisch in gebruik kan blijven. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: er wordt ca. 8 ha aan de zuidoostzijde behouden als agrarisch gebied.	a2, a7, b1, b17, b44, b111
FF2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat de fysieke uitbreiding van Roompot waardevolle agrarische gronden onttrekt aan de agrarische sector. De beschikbare agrarische ruimte is nodig voor de transitie binnen de sector. Het fysieke ruimtebeslag van Roompot acht indiener daarmee ongewenst. <u>Beantwoording:</u> Zie de beantwoording onder punt DD8. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast: 8 ha van het plangebied blijft agrarisch bestemd.	a5, b7, b86
GG	Beperking agrarische bedrijvigheid	
GG1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst erop dat diens agrarisch bedrijf niet belemmerd mag worden door de nabijheid van dit initiatief. Indiener wijst daarbij op geuremissie en geluidshinder (binnen de normering) ten gevolge van de bedrijfsvoering. Indiener maakt zich zorgen over klagende recreanten. <u>Beantwoording:</u> uit het milieuhinderonderzoek blijkt dat er geen sprake zal zijn van belemmeringen. De recreatiewoningen zijn op voldoende ruime afstand van het bedrijf gelegen. Mocht het zo zijn dat recreanten gaan klagen, dan leidt dit niet tot een beperking in de agrarische bedrijfsvoering (tenzij normeringen overschreden worden). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a6, a7, a10
GG2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat zij hinder ondervinden door recreatief verkeer. Dit belemmert de agrarische werkzaamheden van indiener.	a6, a9



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Beantwoording:</u> er worden afdoende maatregelen genomen om de verkeersintensiteiten goed af te wikkelen. De verkeerskundige situatie verbetert in ieder geval ten opzichte van de huidige situatie. Zie ook de beantwoording onder de punten Q1 en Q2. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
GG3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener vraagt de gemeente perspectief te bieden voor agrarisch bedrijf aan de Nieuweweg. Indiener stelt voor te komen tot een balans die voor het agrarische bedrijf en Roompot acceptabel is. <u>Beantwoording:</u> Het plan is aangepast zodat nog ca. 8 ha agrarisch perceel ten noorden van de Nieuweweg gehandhaafd blijft. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast.	a7, a8
GG4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat een te lage waterdruk bij hoge bezetting van het vakantiepark de agrarische bedrijfsvoering belemmert. <u>Beantwoording:</u> de waterdruk in het leidingnet wordt geborgd door de leidingbeheerder, zie ook de beantwoording onder punt R3. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a10
4.3 Overige		
HH	Ruimte voor woningbouw	
HH1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat het initiatief een obstakel vormt voor volkshuisvesting en wijst daarbij op een dringende behoefte aan woningen voor starters en doorstromers. Indiener stelt dat er 29 ha potentiële bouwgrond voor woningbouw wordt opgeofferd aan vakantie eenheden. <u>Beantwoording:</u> de uitbreiding van het recreatiepark staat los van de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling. Daarnaast is het gebied waar deze uitbreiding plaatsvindt vanuit volkshuisvestelijk en ruimtelijk perspectief ongeschikt voor woningbouw, omdat de locatie niet is gelegen in, aansluitend aan of direct nabij bestaande kernen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b12
HH2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener uit zorgen over stijgende huizenprijzen door het toerisme en het effect dat eigen inwoners daardoor geen woning meer kunnen betalen. <u>Beantwoording:</u> de gemeente heeft een beleid voor tweede woningen, waarmee het niet mogelijk is om reguliere woningen te gebruiken als tweede woning / vakantie woning. Dit betekent dat de vraag naar recreatieve verblijfsplaatsen geen invloed heeft op het woningaanbod en de woningprijzen in de gemeente. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b44



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
HH3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat gegeven de situatie rond stikstof de gemeente beter kan investeren in de ontwikkeling van betaalbare starterswoningen in plaats van de ontwikkeling van recreatiewoningen. <u>Beantwoording:</u> de toetsing aan mogelijke effecten op het gebied van stikstof dient per initiatief te gebeuren. Dit betekent dat onderhavig initiatief niet de mogelijke ontwikkeling van reguliere woningen belemmert op het aspect stikstof. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b44
HH4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener begrijpt niet waarom het niet mogelijk is om betaalbare woningen voor starters te realiseren. <u>Beantwoording:</u> de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van woningen staat los van onderhavig initiatief en heeft hier geen relatie mee. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b44
II Draagvlak en vertrouwen		
II1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de lokale bevolking onvoldoende is geconsulteerd en wijst daarbij op de bepalingen over kleinschaligheid uit de provinciale Omgevingsvisie en onderzoeken waaruit wordt geconcludeerd dat de lokale bevolking overwegend tegen verdere uitbreiding is. <u>Beantwoording:</u> tijdens de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn er meerdere momenten geweest waarin diverse belangengroepen zijn geconsulteerd. De meningen en standpunten die tijdens deze momenten naar voren zijn gekomen, zijn meegenomen in het nu voorliggende plan waarbij een integrale afweging over voor- en nadelen heeft plaatsgevonden. Het is de gemeente bekend dat er voor- en tegenstanders van het initiatief zijn. De focus op kleinschalige ontwikkelingen in de recreatieve sector provinciebreed betekent niet dat kwaliteitsverbetering en herontwikkeling van bestaande parken niet mogelijk is; het provinciale beleid is vertaald in de Omgevingsverordening en daar is aan getoetst. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
II2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat men niet consequent is in de gehanteerde uitgangspunten voor berekeningen en/of onderzoeken en ervaart dat als onbetrouwbaar. <u>Beantwoording:</u> dat uitgangspunten verschillen in onderzoeken kan deels zijn gelegen in het feit dat verschillende aspecten een eigen benadering hebben. Zo zal in het algemeen bij geluidsonderzoek worden gekeken naar de maatgevende situaties aanzien van verkeer, terwijl bij stikstofonderzoek de totale jaarlijkse impact moet worden beschouwd. De gemeente heeft evenwel geconstateerd dat sommige uitgangspunten in berekeningen en onderzoeken niet consequent zijn doorgevoerd. De uitgangspunten in bestemmingsplan en onderzoeken zijn daarom in lijn met elkaar gebracht. Overigens leiden de geconstateerde verschillen niet tot andere conclusies in deze onderzoeken. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Uitgangspunten van onderzoeken zijn waar nodig bijgesteld.	b5
II3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener uit onvrede over het taalgebruik in de communicatie over het initiatief en stelt dat door dit taalgebruik:	b1, b17, b44, b65, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	• een onvolledig beeld ontstaat van het initiatief (m.n. de fysieke uitbreiding van 29 ha is onderbelicht); • onduidelijkheid ontstaat over de inhoud van het initiatief; • vraagtekens ontstaan over de vermelde vermindering. Indiener stelt dat dit leidt tot verwarring, rechtsonzekerheid en negatieve invloed op de beoordeling en besluitvorming van het initiatief. Indiener vraagt overheid om op transparante wijze het juiste perspectief te schetsen van een initiatief. <u>Beantwoording:</u> de planologisch relevante uitgangspunten voor het initiatief zijn in het ontwerpbestemmingsplan duidelijk omschreven. Wel onderkent de gemeente dat het initiatief verder verduidelijkt kan worden, onder meer door duidelijker aan te geven welk programma (ook kwalitatief) wordt voorzien en hoe dit is opgezet. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. Ook wordt het aantal slaapplekken zodanig gemaximeerd dat er feitelijk geen sprake is van toename ten opzichte van de huidige situatie. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. In de toelichting wordt het indicatieve programma opgenomen en het aantal slaapplekken is gemaximeerd.	
II4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het in de bewonersavonden gecommuniceerde uitgangspunt “niet meer plaatsen maar betere” niet wordt gestaafd door de Ontwikkelvisie van Roompot en het ontwerp bestemmingsplan. <u>Beantwoording:</u> deze stelling is onjuist. Er komen niet meer slaapplekken, maar er komt meer ruimte per recreatieverblijf. Dit wordt nader verduidelijkt door het huidige aantal van 6.040 slaapplekken (binnendijs) als maximum te borgen in het bestemmingsplan (in de bestemming Recreatie – 2). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. Het aantal slaapplekken in de bestemming Recreatie - 2 wordt gemaximeerd.	a3, b1, b17, b44, b111
II5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt zich zorgen over belangenverstrengeling doordat gemeente en Roompot beiden gebruik maken van de dienstverlening van Antea en gegeven de onderliggende belangen van het project. Indiener benadrukt de waarde van onafhankelijkheid van inzicht, inbreng en beoordeling. <u>Beantwoording:</u> in onderhavig initiatief is Antea Group de adviseur van de initiatiefnemer en niet van de gemeente. De gemeente heeft dan ook geen gebruik gemaakt van de diensten van Antea Group bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente tevens een onafhankelijke toetsing bij een ander (niet betrokken) deskundig bureau gevraagd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b84, b111
II6	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat sprake is van jarenlang achterstallig onderhoud. Indiener vraagt zich af de noodzaak van de fysieke uitbreiding voor het toekomstbestendig maken van het park in die situatie rechtvaardig is en of het in overeenstemming is met goed ondernemerschap. <u>Beantwoording:</u> onderkend wordt dat het park inmiddels op onderdelen is verouderd, in de zin dat het park gedateerd is en niet meer aansluit bij de eisen van deze tijd. Dat is niet hetzelfde als achterstallig onderhoud, want dat is niet aan de	a3, b1, b17, b44, b65, b84, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	orde. Om het park in de toekomst goed te laten functioneren, wordt nu door Roompot voorzien in de kwaliteitsverbetering, waarvoor de uitbreiding in oppervlak nodig is. De vraag of de eigenaar in het verleden al ingrepen had kunnen of moeten doen voor de kwaliteit is geen aspect dat nu in de planologische beoordeling meegenomen kan worden. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
II7	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het initiatief gericht is op winstmaximalisatie voor de aandeelhouders en niets te maken heeft met kwaliteit van de leefomgeving en kwaliteit toevoegen aan de gemeenschap van Noord-Beveland. <u>Beantwoording:</u> de voorgenomen kwaliteitsverbetering betreft zowel het lokale landschap en de inpassing van recreatieve functies in de omgeving als het verbeteren van de kwaliteit van voorzieningen op het park die ook toegankelijk zijn voor inwoners van Noord-Beveland. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b65, b111
II8	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener wijst op de gemeentelijke deelname aan het NK tegelwippen voor het verminderen van verharding binnen de gemeente en stelt dat het initiatief leidt tot een additionele verharding van ca 72.000 m². Indiener is van mening dat de gemeente daardoor op dit punt niet geloofwaardig is. <u>Beantwoording:</u> in het plan is voorzien in een toename van verhard oppervlak doordat meer infrastructuur en daken in de toekomstige situatie aanwezig zijn. Gezien de verhardingspercentages zoals benoemd in de watertoets (bijlage 8 bij de toelichting, <i>nu bijlage 11</i>) en het ruimtelijk ontwerp (zie bijlage 1 en 2 bij de toelichting, <i>nu bijlage 2, 3 en 4</i>) is getracht om het verharde oppervlak minimaal te houden. De toename van verhard oppervlak is nodig om het park in de toekomst te laten functioneren. Dit staat los van het wegnemen van verhard oppervlak in bestaand stedelijk gebied; dit is in het verleden vaak onvoldoende klimaatbewust ontworpen waardoor er sprake is van onnodig verhard oppervlak. In onderhavig geval is deze bewuste afweging (minimalisatie van verhard oppervlak) wel gemaakt. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
II9	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat er voor dit initiatief geen draagvlak is bij de lokale gemeenschap. <u>Beantwoording:</u> gezien het aantal ingediende zienswijzen blijkt dat er vragen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent nog niet dat er geen draagvlak is bij de lokale gemeenschap. De gemeente moet een integrale afweging van alle belangen maken. Draagvlak is dan ook niet het enige aspect dat meeweegt in het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b19, b44, b65, b111
II10	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de cijfers en aannames niet kloppen, tot verwarring leiden, eenzijdig van aard zijn en toegeschreven zijn aan de doelstellingen van de Roompot.	b1, b17, b44, b65, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Beantwoording:</u> de uitgangspunten voor berekeningen, bijvoorbeeld in de onderzoeken, zijn opgesteld door een terzake deskundig ingenieursbureau en zijn beoordeeld als voldoende objectief. Het kan zijn dat sommige uitgangspunten afwijken van bijvoorbeeld een concrete meting, maar als de uitgangspunten reëel en voldoende aannemelijk zijn kunnen deze wel gebruikt worden. Zo worden uitgangspunten op onderdelen vaak <i>worst case</i> geraamd zodat er geen onderschatting plaats vindt. Een toelichting / nadere duiding van het programma maakt de voorgenomen ontwikkeling wel concreter voor de omgeving. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
II11	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het belang van de lokale gemeenschap boven het belang van de aandeelhouders van Roompot moet worden geplaatst. <u>Beantwoording:</u> bij de beslissing tot het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan dient de raad een weloverwogen en integrale afweging te maken, waarbij diverse aspecten een rol spelen (zie ook de beantwoording onder punt II9). Een integrale afweging van alle relevante belangen is hier ook onderdeel van. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
II12	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat de opzet van de informatieavond over het bestemmingsplan op 19 januari 2023 leidde tot de indruk dat het plan van Roompot volledige steun heeft van de gemeente, alvorens formele besluitvorming van de raad heeft plaatsgevonden. <u>Beantwoording:</u> het plan is door de gemeente akkoord bevonden, in die zin dat het college van burgemeester en wethouders (en het ambtelijk apparaat) het plan hebben getoetst en akkoord hebben bevonden. Daarom heeft het college het ontwerpbestemmingsplan ook vrijgegeven en ter inzage gelegd. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is echter een bevoegdheid van de raad, die daarin een zelfstandige keuze dient te maken. Het college en de raad zijn dan ook beiden zelfstandige beslissingsorganen, ook al maken zij deel uit van dezelfde 'gemeente'. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b17
II13	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener vindt het jammer dat er niet meer mogelijkheden zijn geboden voor burgerparticipatie bij dit plan dan enkel het indienen van een zienswijze. <u>Beantwoording:</u> er zijn meerdere vormen en momenten voor participatie geweest, zie ook de beantwoording onder punt A1. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b17
II14	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener geeft aan dat de stukken de indruk wekken dat enkel de omliggende dijken openbaar toegankelijk zijn, en vraagt zich af of Roompot werkelijk voornemens is het park beschikbaar te maken voor wandelen en fietsen voor bezoekers. <u>Beantwoording:</u> de plannen van de Roompot (zie bijv. bijlage 1 en 2 bij de toelichting, <i>nu bijlage 2, 3 en 4</i>) laten zien dat op diverse plekken het plangebied	a3, b17



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	openbaar toegankelijk is, voor zover het gaat om langzaam verkeer (wandelaars en fietsers). Dit is ook geborgd in de anterieure overeenkomst tussen Roompot en gemeente. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
II15	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat sprake is van smeergeld / financiële buit. <u>Beantwoording:</u> bij ruimtelijke ontwikkelingen waar sprake is van (potentiële) opbrengsten voor private partijen is het gebruikelijk dat een exploitatiebijdrage wordt betaald. Dit gaat veelal om een vergoeding van alle (ambtelijke) kosten voor de totstandkoming van een plan en om bijdragen aan gemeentelijke fondsen, bijvoorbeeld een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente kan dit geld inzetten voor gewenste aanpassingen, ingrepen of ontwikkelingen in de fysieke ruimte. Deze mogelijkheid is wettelijk vastgelegd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b10, b19
II16	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener verwijst naar een artikel in NRC waarin wordt gesteld dat gemeenten graag meewerken aan plannen van Roompot omdat deze partij dan €1 miljoen euro aan de gemeente betaalt. Naar aanleiding van het artikel maakt indiener zich zorgen over de objectiviteit van de gemeente. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder punt II15 ten aanzien van de reden voor de bijdrage van Roompot aan de gemeente. Het enkele feit dat er al dan niet een bijdrage is verschuldigd maakt niet dat er bijvoorbeeld minder strikt aan beleid of normen getoetst mag en kan worden. De objectiviteit van de gemeente staat dan ook los aan bijdragen vanuit een initiatiefnemer. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b12, b65, b84
II17	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt dat Roompot geen openheid van zaken geeft en middels (smeer)geld en loze beloften partijen naar haar hand zet. <u>Beantwoording:</u> zie de beantwoording onder punt II15 ten aanzien van de reden voor de bijdrage van Roompot aan de gemeente. Naar mening van de gemeente heeft de initiatiefnemer voldoende duidelijk gemaakt welke plannen zij heeft en hoe zij dit gaat realiseren. Daar waar het gaat om belangrijke onderdelen over onder meer de inrichting en het gebruik van het park zijn tevens specifieke afspraken gemaakt (bijvoorbeeld in de regels van het bestemmingsplan of in de anterieure overeenkomst). <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b65
II18	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat de nieuwe ruimte voor jaarplaatshouders geen oprecht onderdeel is van het initiatief, maar ontstaan is om schade aan het imago van Roompot en gemeente zoveel mogelijk te beperken en door de initiatiefnemer wordt gezien als een middel om de realisatie van ruim 200 luxe vakantiewoningen te kunnen realiseren. Indiener vermeldt dat uit contact met meerdere jaarplaatshouders blijkt dat hun vakantieverblijf te oud is en daarom niet mee kan verhuizen.	b65



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<u>Beantwoording:</u> de jaarplaatsen maken in de huidige situatie en in de toekomstige situatie onderdeel uit van het park. De belangen en positie van de jaarplaatshouders zijn in dit proces afdoende geborgd. Dit laat onverlet dat een (beperkte) verschuiving van jaarplaatsen naar andere typen recreatieve verblijven kan plaatsvinden als er geen behoefte is aan jaarplaatsen. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	
II19	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener refereert naar de woordkeuze in de gemeentelijke stukken over het initiatief en wijst op het belang van een onafhankelijke beoordeling van het plan op basis van onderbouwde feiten. <u>Beantwoording:</u> de gemeente heeft alle planvorming, -beoordeling en -toetsing zo objectief mogelijk uitgevoerd. Tevens heeft de gemeente vastgesteld dat een onafhankelijke toetsing van het bestemmingsplan wenselijk is omdat dit meer duidelijkheid biedt over (de onderbouwing van het) bestemmingsplan. Daarom heeft de gemeente een onafhankelijk bureau ingeschakeld dat een zelfstandige onafhankelijke toetsing op het bestemmingsplan heeft uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan, voor zover uit deze toetsing bleek dat er onderdelen aangepast dienden te worden. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt wel aangepast. De conclusies uit de onafhankelijke toetsing worden verwerkt.	b111
JJ	Borging	
JJ1	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener belicht de kans dat in de toekomst meer drijvende eenheden kunnen worden toegevoegd in het Natura 2000 gebied. <u>Beantwoording:</u> met dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om meer drijvende eenheden te realiseren dan nu is toegestaan. Indien de initiatiefnemer in de toekomst meer drijvende eenheden wil gaan realiseren, dan zal daartoe een herziening van het planologisch kader nodig zijn: er moet dan (wederom) volledig getoetst worden of een toename van eenheden past binnen het dan vigerende beleid en dan geldende normen vanuit wet- en regelgeving. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b5
JJ2	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt zich zorgen dat Roompot de in het plan vermelde ambitie voor een robuuste groen- en waterstructuur niet realiseert en informeert naar de borging van de realisatie van dit onderdeel van het plan. <u>Beantwoording:</u> de realisatie van de groen- en waterstructuur, zoals opgenomen in het Inrichtings- en beheersplan (bijlage 2 bij de toelichting (<i>nu bijlage 4</i>) en bijlage 1 bij de regels, <i>nu bijlage 2</i>) is verplicht. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting (artikel 7.4.4, <i>nu 8.4.4</i>) én in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Roompot. Vanuit de voorwaardelijke verplichting in de regels is het mogelijk dat het gebruiken van het park verboden wordt als het inrichtings- en beheersplan niet tijdig genoeg is gerealiseerd. In de anterieure overeenkomst is hierover een boetebepaling opgenomen. Dit is afdoende borging voor de gemeente. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b1, b17, b44, b111



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
JJ3	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener stelt dat het plan onvoldoende openheid biedt over de afspraken rond verkoop van jaarplaatsen, waardoor indiener zich zorgen maakt dat de jaarplaatsen in de toekomst allemaal gekocht worden door beleggers of kapitaalkrachtige toeristen en daardoor niet meer beschikbaar zijn voor de houders van jaarplaatsen. <u>Beantwoording:</u> de jaarplaatsen zijn beschikbaar voor huidige en toekomstige jaarplaatshouders. Dit kan in de loop der tijd gaan wisselen, waardoor er nieuwe jaarplaatshouders komen. Met de huidige jaarplaatshouders zijn duidelijke afspraken gemaakt duidelijke afspraken gemaakt over de verplaatsing naar het nieuwe deel van Roompot Beachresort Kamperland, daarmee blijft een significant deel van de huidige jaarplaatshouders aanwezig op het park. In artikel 7.4.1 van de regels (<i>nu 8.4.1</i>) zijn diverse zaken rondom het programma geborgd. Zo is het minimum aantal recreatieve nachtverblijven (oppervlak < 70 m²) vastgelegd. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b1, b17, b44, b111
JJ4	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt zich zorgen dat de gronden met een recreatieve bestemming in de toekomst verdicht kunnen worden door de toevoeging van vakantieverblijven en er zo in de toekomst nog meer uitbreiding kan worden gerealiseerd. <u>Beantwoording:</u> het programma, zowel in aantal en typen eenheden als in het aantal slaapplekken, is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen extra recreatieve verblijven op dit programma toegevoegd kunnen worden binnen het bestemmingsplan. Mocht er in de toekomst een nieuwe uitbreiding worden voorgesteld (zowel in het oppervlak als in het aantal eenheden) dan zal daartoe een volledig nieuw planologisch proces gevolgd moeten worden. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a3, b17
JJ5	<u>Samenvatting zienswijze:</u> indiener maakt namens tientallen jaarplaatshouders zorgen kenbaar over toekomst van jaarplaatsen. Indiener wijst op reactie van Roompot naar aanleiding van de vraag van jaarplaatshouders naar garanties. Roompot overweegt een garantie dat jaarplaatshouders minimaal 5 jaar kunnen blijven staan. Indiener geeft aan dat dat voor Roompot ruimte biedt om de contracten op te zeggen. Omwille van de investeringen en recreatief perspectief vragen jaarplaatshouders om een garantie op de contracten van 10 jaar na de verhuizing door Roompot. Indiener informeert naar de mogelijkheden die de gemeente heeft om in deze van betekenis te zijn. <u>Beantwoording:</u> de afspraken tussen Roompot en jaarplaatshouders zijn in principe privaatrechtelijke afspraken waar de gemeente formeel geen invloed op heeft. Wel onderkent de gemeente het belang en de positie van de jaarplaatshouders en heeft de gemeente bij Roompot aangegeven dat er voor de jaarplaatshouders voldoende toekomstperspectief dient te zijn. Roompot heeft in gesprek met de jaarplaatshouders een garantie van 10 jaar toegezegd. Tevens is in de regels van het bestemmingsplan het minimum aantal recreatieve nachtverblijven (< 70 m²) vastgelegd. Roompot heeft de gemeente geïnformeerd over deze toezegging. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	a4



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
JJ6	<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener stelt vraagtekens bij de door gemeente gekozen bewoording over een “belangrijke herinrichting” en wijst op de onafhankelijke rol van de gemeente. Indiener is van mening dat de kwalificatie “belangrijk” niet getuigt van onafhankelijkheid en ook geen recht doet aan de impact voor de gemeenschap. <u>Beantwoording:</u> de gemeente heeft het initiatief onafhankelijk en zonder vooringegenomen houding beoordeeld. De gemeente vindt het initiatief belangrijk omdat met dit initiatief een kwaliteitsverbetering van het gehele park wordt gerealiseerd waarmee het recreatieve aanbod in de gemeente verder wordt versterkt. Maar zeker zo belangrijk vindt de gemeente welke impact het initiatief heeft op de gemeente – in fysiek, sociaal en economisch opzicht. <u>Aanpassing bestemmingsplan:</u> het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast.	b111



4 Aanpassingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt het bestemmingplan op de volgende punten aangepast danwel aangevuld:

- Programma: in aanvulling op het maximale aantal eenheden wordt het maximale aantal slaapplekken vastgelegd in de regels;
- Programma: ter verduidelijking van het toekomstige programma wordt de toelichting aangevuld met een overzicht van het voorziene (indicatieve) programma;
- Planomvang: aan de zuidzijde wordt het plangebied anders ingevuld zodat ca. 8 ha aan perceel gehandhaafd blijft voor agrarisch gebruik;
- Verkeer: in de toelichting wordt de verkeersparagraaf aangevuld met de conclusies en resultaten die zijn benoemd in het Mobiliteitsplan. Het Mobiliteitsplan wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd;
- Ladder voor duurzame verstedelijking: in de toelichting wordt de verantwoording van de Ladder voor duurzame verstedelijking nader geconcretiseerd en uitgebreid;
- Natuur: de natuurtoets en het stikstofonderzoek worden geactualiseerd als bijlage bij de toelichting opgenomen. De relevante paragrafen in de toelichting worden hierop aangepast;
- M.e.r.-beoordeling: de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt vervangen door een m.e.r.-beoordeling;
- Water: de waterparagraaf in de toelichting wordt verduidelijkt op basis van de uitgevoerde watertoets;
- Regels: de Staat van Horeca-activiteiten wordt als bijlage bij de regels gevoegd;
- Regels: de voorwaardelijke verplichting voor waterberging wordt in overeenstemming gebracht met het beleid. Dit betekent dat de voorwaardelijke verplichting van 7 m³ berging per 100 m² verharding wordt gewijzigd in 7,5 m³ per 100 m² verharding;
- Regels: de maatvoeringsaanduiding van 8 meter op de verbeelding is verwijderd als gevolg van de plaanpassing aan de zuidzijde;
- Algemeen: de conclusies uit de onafhankelijke beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er nog diverse ambtshalve aanpassingen. In de Nota van Wijzigingen is een uitgebreid overzicht opgenomen van alle aanpassingen.



Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Roompot Beachresort Kamperland”

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 4 juli 2024

Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Roompot Beachresort Kamperland”

1. De plantoelichting wordt op de volgende punten aangepast of aangevuld:
 - a. Een zone van 8 hectare aan de zuidzijde behoudt een agrarische bestemming. Het inrichtingsplan is hierop aangepast. Deze wijziging wordt verwerkt in alle relevante paragrafen van de toelichting.
 - b. In paragraaf 2.2 wordt een uitgebreidere toelichting op het plan gegeven:
 - er wordt meer informatie uit het inrichtingsplan (bijlage 2) overgenomen;
 - het indicatieve programma voor de bestemming R-2 wordt opgenomen.
 - c. In paragraaf 3.2.4 wordt de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking aangevuld. Met een kwalitatieve onderbouwing wordt nader gemotiveerd dat er dringend behoefte is aan een kwaliteitsslag om Roompot Beachresort toekomstbestendig te maken.
 - d. In paragraaf 3.5 wordt concreter uitgewerkt hoe het plan invulling geeft aan het gemeentelijk beleid.
 - e. Paragraaf 4.4 wordt aangevuld met de informatie uit de watertoets in bijlage 8. Ook worden de mogelijke effecten op het nabijgelegen verdrogingsgevoelige Natuurnetwerk aangevuld, en wordt een analyse over de beschermingszones van watergangen en dijklichamen toegevoegd.
 - f. In paragraaf 4.5 worden de uitkomsten toegevoegd van de nadere onderzoeken naar Haas, Konijn, Ransuil en Vleermuis.
 - g. Paragraaf 4.6 wordt aangevuld:
 - er wordt een analyse op hoofdlijnen opgenomen van de verkeersgeneratie: hoeveel verkeer is er nu en gaat er komen, hoe rijdt dit verkeer en wat zijn seizoensinvloeden. Het Mobiliteitsplan wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In het Mobiliteitsplan is een analyse gemaakt van de verkeersgeneratie. Er zijn vier scenario's beschouwd: huidige situatie, huidige planologische situatie, nieuwe indicatieve programma en nieuwe planologische situatie. Hierbij is uitgegaan van een worst-case-scenario bij 100 % bezetting;
 - er wordt inzicht gegeven hoe parkeren in het park wordt opgelost: hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig en waar worden deze gerealiseerd.
 - h. Paragraaf 4.11 wordt aangepast, omdat de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gewijzigd in een m.e.r.-beoordeling.
 - i. In bijlage 11 wordt een actueel stikstofonderzoek opgenomen.

2. De regels worden op de volgende punten aangepast of aangevuld:

a. De verwijzingen naar de Wabo en de Wro worden aangepast.

Motivering: Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, en zijn de Wabo en Wro vervallen. Het bestemmingsplan zelf valt onder het overgangsrecht ingevolge de Invoeringswet Omgevingswet.

b. In artikel 1 wordt de definitie van 'recreatiewoning' als volgt aangepast:

*een permanent ter plaatse aanwezig gebouw met een ~~vloer~~oppervlakte groter dan 70 m² **en/of** een hoogte van meer dan 5,5 meter, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om door wisselende gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende het jaar verblijfsrecreatief te worden gebruikt.*

Motivering: Deze correctie is bedoeld om te zorgen dat de begrippen 'recreatiewoning' en 'recreatief nachtverblijf' naadloos op elkaar aansluiten. Een 'recreatief nachtverblijf' is kleiner dan 70 m² en lager dan 5,5 meter. Alles wat groter is dan 70 m² **en/of** hoger is dan 5,5 meter, wordt aangemerkt als 'recreatiewoning'.

c. In artikel 1 wordt een definitie opgenomen van 'bed':

een bed met een lengte van tenminste 1,80 meter voor 1 persoon.

Motivering: Het aantal bedden in de bestemming R-2 wordt gemaximeerd op 6.040. Baby- en kinderbedjes tellen hierbij niet mee. Daarom wordt de definitie van een bed vastgelegd in artikel 1.

d. Er wordt een artikel voor de bestemming 'Agrarisch' toegevoegd. Dit wordt artikel 3. De regels van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 2013" worden hierin volledig overgenomen. De bijbehorende begripsbepalingen worden ook overgenomen in artikel 1. De overige artikelen worden hernummerd. In deze Nota van Wijzigingen wordt de oude nummering (uit het ontwerpbestemmingsplan) tussen haakjes vermeld.

Motivering: Een zone van 8 ha aan de zuidzijde wordt bestemd tot Agrarisch; zie de toelichting in het raadsvoorstel.

e. Artikel 4.1 (was 3.1):

- sub a wordt gewijzigd in **openbare** groenvoorzieningen,
- sub d wordt gewijzigd in **openbare** voet- en fietspaden.

Motivering: De groenvoorzieningen en paden zijn voor openbaar gebruik bedoeld.

f. Artikel 5.1 (was 4.1):

- sub a wordt gewijzigd in **openbare** groenvoorzieningen,
- sub c wordt gewijzigd in **openbare** voet- en fietspaden.

Motivering: De groenvoorzieningen en paden zijn voor openbaar gebruik bedoeld.

- g. Artikel 4 (was 3): er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van waterberging, gelijkloidend aan artikel 8.4.3 (was 7.4.3).

Motivering: Binnen de groenbestemmingen zijn ook wegen en paden voorzien, waardoor er sprake kan zijn van verhard oppervlak. Daarvoor geldt ook de compensatie-eis voor waterberging, dus de voorwaardelijke verplichting moet ook in de groenbestemmingen opgenomen worden.

- h. Artikel 5 (was 4): idem als punt g.

Motivering: idem

- i. Artikel 7.2.1 sub b (was 6.2.1 sub b) wordt als volgt aangepast:
het bepaalde in sub a geldt niet voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – drijvende recreatieve verblijfseenheden' en de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – strandslaaphuis';

Motivering: De algemene regel is dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. Een uitzondering geldt voor de drijvende recreatieverblijven en de strandslaaphuisjes, want hiervoor is geen bouwvlak opgenomen.

- j. Artikel 7.4.6 (was 6.4.6): de norm voor groene afscherming wordt gewijzigd van minimaal 1 meter in minimaal 5 meter.

Motivering: Dit is bedoeld voor een goede landschappelijke inpassing van de beoogde uitbreiding van de botenloods aan de Anna Frisoweg 2.

- k. Artikel 8.4.1 (was 7.4.1) wordt als volgt aangepast:
- a. *het aantal recreatieve verblijfseenheden bedraagt maximaal 1399;*
 1. *waarvan het aantal mobiele kampeereenheden, met inbegrip van safaritenten, yurts en tipitenten, minimaal 85 bedraagt;*
 2. *waarvan het aantal recreatieve nachtverblijven minimaal 450 bedraagt;*
 - b. *het gezamenlijk aantal bedrijfswoningen binnen de bestemmingen Recreatie - 1 en Recreatie - 2 bedraagt maximaal 6.*

Motivering: Het minimum aantal mobiele kampeermiddelen wordt verhoogd van 50 naar 85. Het minimum aantal recreatieve nachtverblijven (chalets, stacaravans) wordt verhoogd van 100 naar 450. Daarnaast wordt het gehele artikel redactioneel aangepast, om misverstanden over het totaal aantal eenheden te voorkomen.

- l. In artikel 8.4.1 (was 7.4.1) wordt een bepaling toegevoegd, waarmee het aantal **bedden** in de bestemming R-2 wordt gemaximeerd op 6.040.

Motivering: Zie de toelichting in het raadsvoorstel.

- m. Artikel 8.4.3 sub a (was 7.4.3 sub a): de norm voor waterberging wordt gewijzigd van 7 m³ in 7,5 m³.

Motivering: Ingevolge het beleid van het waterschap geldt er een retentie-eis van 75 mm.

- n. Artikel 8 (was artikel 7): er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat het gasverbruik zoals omschreven in het 'Stikstofdepositie-onderzoek' leidend is bij de realisatie van de gebouwen.

Motivering: Deze wijziging volgt uit het ingediende amendement van PvdA/Groenlinks.

- o. Artikel 11 (was 10): de vrijstellingsoppervlakte en vrijstellingsdiepte worden gewijzigd in 250 m² respectievelijk 150 cm.

Motivering: Deze wijzigingen volgen uit het archeologisch onderzoek en het advies van OAS.

- p. Artikel 11 en 12 (oude nummering) worden geschrapt. De overige artikelen worden hernummerd.

Motivering: Deze wijzigingen volgen uit het archeologisch onderzoek en het advies van de archeoloog.

- q. In artikel 12 (was 13) worden de volgende bepalingen toegevoegd:

12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

12.2 Bouwen voor andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Motivering: De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' was zo opgezet, dat er helemaal niet kon worden gebouwd (ook niet na een natuurtoets). Dit zou betekenen dat de bestaande bouwwerken op het Sophiastrand zouden worden wegbestemd. Dat is niet de bedoeling. Op advies van De Essentie is dit aangepast. Eventuele uitbreiding van het aantal eenheden is niet mogelijk.

- r. De Staat van Horeca-activiteiten wordt als bijlage 1 bij de regels opgenomen.

Motivering: Artikel 8.1 bevat een verwijzing naar de Staat van Horeca-activiteiten, maar abusievelijk was deze staat niet opgenomen.

- s. In bijlage 2 wordt het gewijzigde inrichtingsplan opgenomen.

Motivering: Een zone van 8 hectare aan de zuidzijde behoudt de agrarische functie. Het inrichtingsplan is hierop aangepast.

3. De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

- a. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een zone van 8 hectare bestemd tot Agrarisch. In verband daarmee worden de bestemmingen Recreatie-2, Groen-1 en Groen-2 aangepast.

Motivering: Zie de toelichting in het raadsvoorstel.

- b. Ter plaatse van het aan te leggen helofytenfilter (oppervlak 3 hectare) wordt de nadere aanduiding 'ecologische waarde' opgenomen.

Motivering: Met deze aanduiding wordt het helofytenfilter expliciet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het helofytenfilter heeft ecologische waarde.

- c. Het nieuwe fietspad langs de Sophiaweg wordt bestemd tot Verkeer.

Motivering: Dit betreft een openbaar fietspad en maakt dus geen deel uit van het park. De bestemming Verkeer doet meer recht aan het beoogde gebruik. Het fietspad inclusief de nieuwe berm-sloot wordt in eigendom en beheer overgedragen aan het Waterschap.

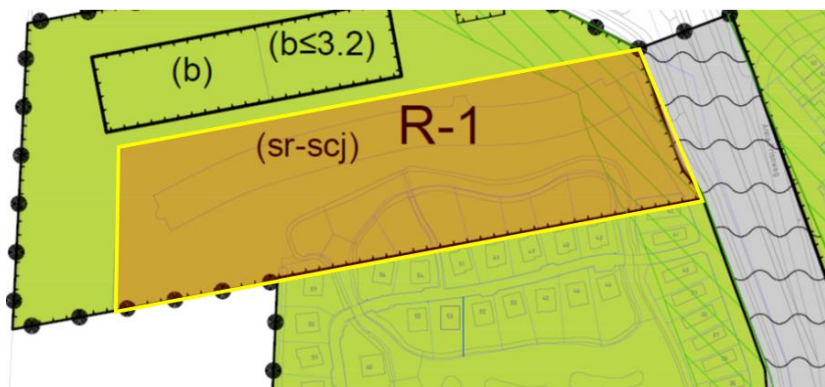
- d. Aan de zuidwestzijde van het plan – aan de Sophiaweg – wordt een locatie aangeduid ten behoeve van de plaatsing van propaantanks.

Motivering: In het kader van de herstructurering worden de propaantanks verplaatst naar een locatie aan de zuidwesthoek van het park, aan de Sophiaweg. De locatie wordt ingepast met groen.

- e. De archeologische dubbelbestemmingen worden aangepast aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken.

Motivering: Uit de archeologische onderzoeken blijkt dat in het noordelijk deel van het plangebied geen archeologische waarden voorkomen, dus hier kan de dubbelbestemming worden geschrapt. In het zuidelijk deel kan de begrenzing van de dubbelbestemmingen worden aangepast op grond van het uitgevoerde booronderzoek.

- f. De bestemming van een perceel bij de botenloods wordt gewijzigd van R-1 in R-2. Dit betreft het geel omlijnde perceel hieronder.



Motivering: Het betreffende perceel behoort feitelijk bij Water Village.