



2016.01525



Voorstraat 31, Wissenkerke 4491 EV  
 Postbus 3, 4490 AA Wissenkerke  
 Tel 14 0113 • Fax 0113 377 300

Advies B&W						
<b>Onderwerp:</b> Principeverzoek voor herstructurering camping De Strandjutter						
Beleid & Projecten	Steller:	██████████	Datum:	1 februari 2016	Nummer	1
	akkoord	opmerking	Portefeuillehouder:	wethouder Van der Maas		
Leidinggev.	██████████		Behandelen OR:			
Controller			Beh. in informatieve raad van:			
<b>Overleg met:</b>			Beh. in besluitvorm. raad van:			
Afd. Middelen			Behandelen als:			
Afd. Beleid				a.v.k.	akk.	bespr.
Afd. Beheer			Secretaris			
Afd. Dienstverl.			Burgemeester			
Stafafd. BMO			A.P.L.M. Slenter			
Financiële consequenties:	Nee		P.L. de Putter			
Dekking binnen begroting:			A.G. van der Maas			
Verordening gecheckt:	Nee		Mandataris			
Besluit d.d.		conform advies:				
- 9 FEB 2016						

### Voorstel

In principe medewerking verlenen, onder voorbehoud van instemming van de Raad.

## Inleiding

De heer [REDACTED] heeft namens zijn ouders een principeverzoek ingediend voor het omzetten van camping De Strandjutter naar een huisjespark. Het is de bedoeling om hierbij samen te werken De Roompot. Er is ruimte voor 20 à 30 recreatiewoningen op percelen van minimaal 600 m<sup>2</sup>. Deze kunnen onderdeel worden van Noordzee Résidence De Banjaard, waarbij ze ook gebruik kunnen maken van de centrale voorzieningen. De toegang van camping De Strandjutter zou kunnen vervallen, zodat de geluidswal kan worden doorgetrokken. De heer [REDACTED] heeft al overleg gevoerd met de directie van de Roompot.

## Argumenten bij beslispunt

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard". Camping De Strandjutter is bestemd als kampeerterrein voor maximaal 40 kampeermiddelen. Het plan voor de recreatiewoningen past niet in het bestemmingsplan.

Het plan is wel in lijn met de Structuurvisie Noord-Beveland, aangezien het accent ligt op "kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie".

In de Structuurschets Rndom Kamperland worden geen relevante uitspraken gedaan.

De concept-Kustvisie kan mogelijk relevant zijn voor de landschappelijke inpassing van het plan, maar het is nog wat prematuur om nu al uitspraken te doen.

Het plan is in lijn met het provinciaal beleid, dat eveneens inzet op kwaliteitsverbetering.

Het omvormen van kampeerplaatsen naar hoogwaardiger vormen van verblijfsrecreatie wordt gefaciliteerd. Er zijn een aantal randvoorwaarden:

- een bedrijfsmatige exploitatie is verplicht,
- de bruto perceelsoppervlakte per recreatiewoning moet tenminste 600 m<sup>2</sup> bedragen, dus er is ruimte voor maximaal 25 woningen op het terrein van 1,5 hectare,
- er moet worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing; hierbij is het met name van belang om aansluiting te zoeken bij de beoogde Kustvisie.

Daarnaast zijn er nog enkele algemene planologische randvoorwaarden van belang:

- economische uitvoerbaarheid,
- watertoets (m.n. capaciteit van riolering en zuivering),
- akoestisch onderzoek / geluidwerende voorzieningen.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient aan bovengenoemde voorwaarden te worden voldaan.

## Procedure

Wat betreft de planologische procedure zijn er twee opties:

- herziening bestemmingsplan,
- uitgebreide Wabo-procedure (projectbesluit).

Beide procedures duren ongeveer 6 maanden, exclusief de voorbereidingen.

### **Exploitatieovereenkomst**

Alvorens de planologische procedure te starten, dient met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst te worden afgesloten. Daarin worden afspraken gemaakt over kostenverhaal, nutsvoorzieningen, schade aan openbare ruimte en planschade.

#### Communicatie

-

#### Financiën

Kostenverhaal wordt geregeld in de exploitatieovereenkomst.

#### Mogelijke risico's

Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

#### Vervolg

-

#### Bijlagen

- Principeverzoek van [REDACTED]