

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 5 maart 2021 13:40  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: De Banjaard | Vredenhofweg 1  
**Bijlagen:** Besluit 2016.01525\_1.pdf

Hoi [REDACTED]

Naar aanleiding van de terugkoppeling van [REDACTED] van het gesprek met [REDACTED] hieronder een mailwisseling met:

- de vraag vanuit Roompot naar de planologische mogelijkheden
- het antwoord hierop van [REDACTED] (niet doorgestuurd aan de Roompot)

Bijgevoegd het principebesluit uit 2016. En hieronder ook de reactie van [REDACTED] hierop.

Het lijkt me goed dat we een (ambtelijk/bestuurlijk?) gesprek voorbereiden met Roompot.

Aandachtspunten/vragen:

- We gaan als gemeente niet aan meerdere Roompot projecten trekken; óf verder met herontwikkeling Roompot Beach Resort óf herontwikkeling camping De Strandjutter
- In hoeverre is het principebesluit uit 2016 nog steeds van kracht? Of houden we Roompot aan het bestaande bestemmingsplan?
- In hoeverre is de herontwikkeling van camping de Strandjutter passend binnen de integrale gebiedsvisie De Banjaard? Welke extra eisen kunnen we stellen aan deze herontwikkeling?

Misschien goed om dit eens in een wat bredere groep te bespreken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 januari 2021 09:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: De Banjaard | Vredenhofweg 1

Beste [REDACTED]  
Ik heb kennis genomen van dit collegeadvies van 2016.

Was wel vertrouwelijk, overigens op hun verzoek, dus dat vraagt nu even voorzichtigheid.  
Als ik kijk naar de mogelijkheden, zie ik niet zoveel bezwaren.  
Wat wel veranderd is, we hebben toekomstvisie en ander politiek krachtenveld.

Als we ermee verder willen, moet dat wel weer van onderop met dezelfde conclusie als toen dat de Raad erover gaat.

Als de Roompot dit gaat doen kunnen we misschien nog extra eisen stellen zoals in ieder geval het weghalen van dat smerige bord....

En het lijkt me ook niet verstandig dat we in 1 jaar straks 3 plannen hebben;

Deze

Uitbreiding van de Roompot zelf

En de nieuwe planontwikkeling van de Banjaard.

Met vriendelijke groet,

Wethouder



Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 14 januari 2021 16:28

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: De Banjaard | Vredenhofweg 1

Goedemiddag [redacted]

Zoals vanmorgen tijdens het projectenoverleg aangegeven werd ik vorige week gebeld door de Roompot. Er werd gevraagd naar de mogelijkheden op locatie Vredenhofweg 1. Hieronder de mails van Roompot en van [redacted]

Op deze locatie mogen volgens het bestemmingsplan max. 40 chalets, met een max. oppervlakte van 45 m2 gerealiseerd worden.

Maar daarnaast ligt er het collegebesluit (bijgevoegd) uit 2016 die het mogelijk maakt om er max. 25 recreatiewoningen op percelen van minimaal 600 m2 te realiseren. Deze kunnen onderdeel worden van Noordzee Residence 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.

Ik heb toegezegd eea terug te koppelen aan Roompot. Ik neem aan dat bijgevoegd collegebesluit nog steeds van kracht is. Aandachtspunt is nog veranderend beleid: Kustvisie, Toekomstvisie/Omgevingsvisie. Hoe kijken jullie hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]



**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** woensdag 13 januari 2021 17:23

**Aan:** [Redacted]

**Onderwerp:** RE: De Banjaard | Vredenhofweg 1

Hoi [Redacted]

Er mogen chalets of stacaravans worden geplaatst, mits deze voldoen aan de afmetingen in artikel 8.2.2 van het bestemmingsplan.

De chalets zijn vergunningvrij, als ze voldoen aan die afmetingen. Als ze grotere chalets of huisjes willen, ontstaat er strijdigheid met het bestemmingsplan, zodat er dan geen sprake meer is van vergunningvrij bouwen. In het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 3 lid 2 zijn wel ruimere afmetingen vastgelegd, maar die gelden alleen indien en voor zover het bestemmingsplan dit toelaat.

Op Watervillage gelden andere afmetingen ingevolge het bestemmingsplan (opp. 70 m2 en hoogte 5,50 meter). Die chalets zijn vergunningvrij, omdat ze voldoen aan de ruime afmetingen van het bestemmingsplan.

Kortom:

- op Vredenhofweg 1 mogen chalets,
- ze moeten voldoen aan de afmetingen van artikel 8.2.2,
- ze zijn vergunningvrij.

Maar dit is nog niet het hele verhaal. Op 9 februari 2016 heeft het college bijgevoegd principebesluit. De inhoud spreekt voor zich.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]





Bezoek ons op: Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 13 januari 2021 14:37

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: De Banjaard | Vredenhofweg 1

Ha [REDACTED],

Vorige week werd ik gebeld door de Roompot en ontving ik ook onderstaande mail. Roompot vraagt naar de interpretatie van definities in het bestemmingsplan. Ik ben op mn hoede...

Voor de locatie Vredenhofweg 1 Kamperland wordt gekeken naar de mogelijkheden. Specifiek vraagt Roompot naar interpretatie van het begrip kampeermiddelen. Dat hier tenten, caravans mogen staan is duidelijk. Maar Roompot zoekt naar een mogelijkheid om hier lodges, stacaravans en natuurlijk liefst huisjes neer te zetten.

Vraag: Wat wordt bedoeld met de zinsnede in artikel 1.39: *hiermee gelijk te stellen onderkomens?*

Daarnaast begon [REDACTED] van Roompot ook over Roompot Watervillage. De toch wel volwaardige huisjes die hier staan waren niet bouwvergunningplichtig (toch?). Uit zijn verhaal begreep ik dat naar een soortgelijke constructie wordt gezocht om hier huisjes/lodges te realiseren.

Hoe kijk jij hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]



Bezoek ons op: Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 7 januari 2021 14:30

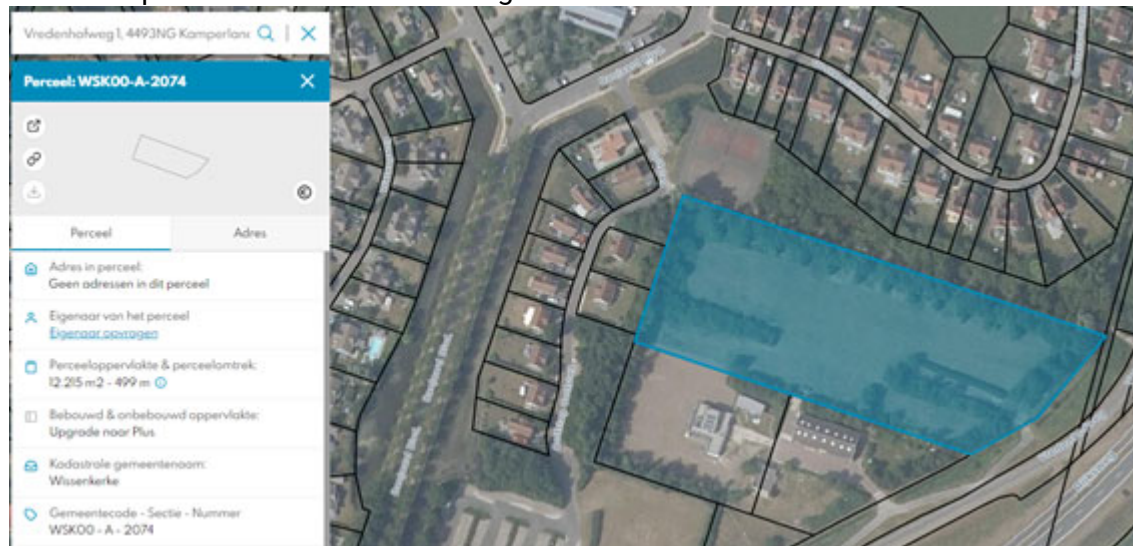
Aan: [REDACTED]

Onderwerp: De Banjaard | Vredenhofweg 1

Hoi [REDACTED],

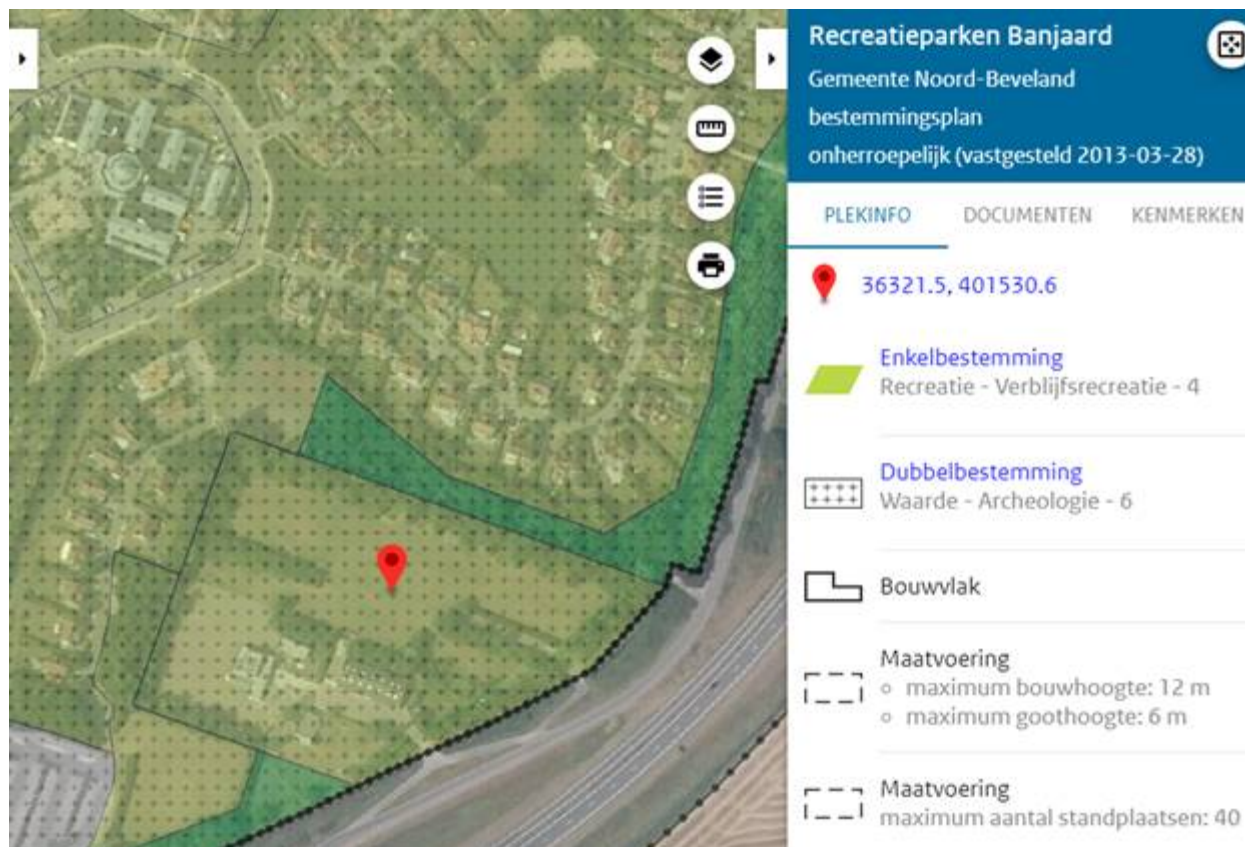
Onze verbinding werd verbroken, als je tijd hebt wil jij mij bellen [REDACTED]

Gaat over perceel naast Vredenhofweg 1 als hieronder:



De eigenaar is met een andere ontwikkelaar de gesprekken gestart, waarop [REDACTED] heeft voorgesteld dat wij als Roompot ook eens kijken.

Als ik de plan regels erbij pak stuit ik op de definitie kampeermiddel. Hoe kan dit bij gelezen worden als stacaravan ? en is het daarbij mogelijk om recreatieve nachtverblijven te bouwen ?



- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Specifieke gebruiksregels](#)

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kampeerterrein;
- gebouwen ten behoeve van caravan- en/of botenstalling;
- één bedrijfswoning;
- randbeplanting met een breedte van niet minder dan 5 meter;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- op deze gronden mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd:
  - hoofdgebouwen;
  - aan- en uitbouwen;
  - bijgebouwen;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- op deze gronden mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd:
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 8.2.2 Maatvoering

Het aantal, de oppervlakte, inhoud, goothoogte, bouwhoogte en afstanden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer of niet minder dan de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	max. aantal	max. oppervlakte / inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	min. afstand perceels-grens
a.	kampeermiddelen	zie maatvoerings-aanduiding	45 m <sup>2</sup>	3,2 m	3,5 m	5 m
b.	beheers- en dienstgebouwen		700 m <sup>2</sup>	6 m	10 m	2 m
c.	sanitaire voorzieningen		40 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	5 m
d.	bedrijfswoning (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen)	1	750 m <sup>3</sup>	6 m	10 m	5 m
e.	bijgebouwen bij bedrijfswoning		50 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	5 m
f.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m	

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden gelden de volgende regels:

- het permanent bewonen of laten bewonen van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
- de oppervlakte voor sport- en spelvoorzieningen bedraagt niet minder dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Definitie:

### 1.39 kampeermiddelen

niet als bouwvergunningplichtig bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en voor de tijdelijke huisvesting van op het bedrijf werkzaam zijnde recreatiepersoneel en seizoenswerkers,

Van <[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01/r\\_NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01\\_1.1.html#\\_1.39\\_kampeermiddelen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01/r_NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01_1.1.html#_1.39_kampeermiddelen)>

### 1.51 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben

Van <[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01/r\\_NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01\\_1.1.html#\\_1.51\\_stacaravan](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01/r_NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01_1.1.html#_1.51_stacaravan)>

Met vriendelijke groet / Mit freundlichen Grüßen / Kind regards / Cordialement,

[Redacted signature]



Postbus 6, 4460 AA Goes

[Redacted address]



Bezoek ook eens onze website <https://www.roompotprojects.nl>

**Meer info op de website** Slim beleggen: Investeer nu in recreatief vastgoed met een toprendement! >

