

Voorstel raad

Nummer

C.7

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 april 2026	16 december 2025

Onderwerp
Wijzigen omgevingsplan Dam 7 te Westerland

Kern van het voorstel
<p>De eigenaren van camping Terra Incognito aan de Dam 7 in Westerland willen hun huidige kampeerterrein herinrichten en opwaarderen naar een eigentijdse camping met een natuurlijke uitstraling en met landschappelijke en ecologische waarde. Het initiatief omvat een uitbreiding van het aantal kampeerplekken en verhuuraccommodaties op het bestaande campingterrein. De totale oppervlakte van het kampeerterrein blijft gelijk. De uitbreiding past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan. Met voorliggend TAM-Omgevingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.</p>

Voorgesteld besluit
<p>Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. het TAM-Omgevingsplan Camping Terra Incognito Westerland ongewijzigd vast te stellen;2. te bepalen dat dit TAM-Omgevingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand identificatienummer NL.IMRO.1911.TAMDam7WstrInd-va01 van de gemeente Hollands Kroon en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;3. geen publiekrechtelijke regeling voor kostenverhaal vast te stellen op grond van artikel 13.11 Omgevingswet, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten waarin onder andere de nadeelcompensatie is geregeld.

Wettelijke grondslag

artikel 2.4 Omgevingswet

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 april 2026.

Griffier

Burgemeester (wnd)

Aanleiding

De eigenaren van camping Terra Incognito aan de Dam 7 in Westerland hebben het voornemen hun huidige kampeerterrein te herinrichten en te opwaarderen naar een eigentijdse camping met een natuurlijke uitstraling en met landschappelijke en ecologische waarde. De totale oppervlakte van het kampeerterrein blijft gelijk.

Het nieuwe plan omvat een uitbreiding van het aantal kampeerplekken en de realisatie van 15 verhuuraccommodaties op het bestaande campingterrein. De huidige camping heeft op dit moment 15 *standplaatsen*. In oppervlakte blijft de camping gelijk. Uiteindelijk zal het terrein na herinrichting bestaan uit:

- 40 kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen;
- 15 A-frame vakantiewoningen/verhuuraccommodaties;
- Aanleg tuinwallen;
- Extra parkeerplekken (op eigen terrein).

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Het initiatief vormt een aanvulling op het bestaande aanbod aan overnachtingsplekken en is onderscheidend ten opzichte van het bestaande toeristische aanbod. De Regionale Advies Commissie (RAC) heeft aangegeven dat deze kleine logiesontwikkeling positief is voor Wieringen en omstreken. Hiermee draagt het initiatief bij aan het versterken van het toerisme in onze gemeente. Het initiatief sluit dan ook aan bij Ambitie 3 "Ruimte om te beleven" van de Omgevingsvisie.

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling draagt bij aan versterken overnachtingsaanbod

Camping “Terra Incognito” ligt in het recreatieve cluster rond de Dam en de Quarantaineweg in Westerland op Wieringen waar ook Camping “Zeezicht” en de recreatiewoningen van “Wad Zout ’t” zijn gevestigd. Deze drie locaties van verblijfsrecreatie liggen aan en nabij de Waddenzee wat het toeristisch en recreatief aantrekkelijke locaties maakt. De voorgenomen ontwikkeling vormt met de kampeerplekken voor mobiele kampeermiddelen, de A-frame woningen en de landschappelijke inrichting een onderscheidende en kwalitatieve toevoeging in dit cluster.

Het initiatief is voorgelegd aan de RAC (Recreatie Advies Commissie). De RAC heeft geoordeeld dat het initiatief past binnen de regionale afspraken voor recreatie en toerisme. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.25.1 van de Provinciale omgevingsverordening.

1.2. Ontwikkeling draagt bij aan een efficiënte benutting van de ruimte

Het bestaande kampeerterrein behoudt de huidige omvang en breidt niet verder uit. Wel wil de initiatiefnemer het bestaande terrein herinrichten met aandacht voor en versterking van landschappelijke en ecologische waarden. Zo leggen ze tuinwallen aan en houden ze met de beplanting van het perceel rekening met inheems struweel/heesters. Hiermee versterkt het kenmerkende landschap van dit deel van Wieringen.

1.3 Maatschappelijk draagvlak is aangetoond

Initiatiefnemer heeft participatie uitgevoerd. De directe burens zoals de eigenaren van omliggende campings, eigenaren van woningen in de omgeving, de eigenaar van de naastgelegen weilanden en Stichting Landschapszorg Wieringen zijn persoonlijk over de voorgenomen uitbreiding geïnformeerd en geven aan geen bezwaren te hebben. Enige praktische tips over bijvoorbeeld de beplanting nemen de eigenaren mee in de definitieve uitvoering. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Omgevingsplanplan voldoet aan de technische en digitale vereisten voor vaststelling

Voor het TAM-Omgevingsplan “TAM-Omgevingsplan Westerland” is een uniek GML-bestand aangemaakt. Hiermee kan het langs elektronische weg beschikbaar gesteld worden volgens de wettelijke normen van de Omgevingswet.

3. Het kostenverhaal is geborgd

Het omgevingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften van het omgevingsplan hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een nieuwe planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de

nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van nadeelcompensatie. Met de initiatiefnemer is dit in de anterieure overeenkomst opgenomen. Een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	

Toelichting: Er is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie worden op de initiatiefnemer verhaald.

Communicatie

De wettelijke bekendmaking van een TAM-omgevingsplan verloopt het Gemeenteblad, waarmee wordt voldaan aan de bekendmakingsplicht onder de Omgevingswet.

Participatie

Het participatieverslag is opgenomen als bijlage bij het TAM- omgevingsplan "Camping Terra Incognito Westerland".

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Camping Terra Incognito Westerland (met bijlagen)
2. Verbeelding
3. Participatieverslag