Kleinschalig kamperen in de gemeente Sluis

Beleidsvoorstel



Gemeente Sluis

Geamendeerd vastgesteld - 18 september 2025

Geactualiseerd n.a.v. behandeling Omgevingsverordening Zeeland
Vergadering Provinciale Staten – 12 december 2025

Inhoud

Inleiding 2

Aanleiding 4

Denkrichting en inspraakreacties 6

Huidige situatie 9

Provinciaal kader 13

Beleidsvoorstel kleinschalig kamperen 17

Implementatie en borging in ruimtelijke regels 22

Bijlage 1: overzicht uitgegeven vergunningen kleinschalige kampeerterreinen 24

Inleiding

In de periode van 12 december 2024 tot en met 23 januari 2025 lag de richtingennotitie kleinschalig kamperen ter inzage. In deze richtingennotitie had het college van burgemeester en wethouders een denkrichting geformuleerd, onder andere over het eventueel toestaan van verruiming van het aantal standplaatsen en het toestaan van vaste kampeermiddelen. Met het ter inzage leggen van deze richtingennotitie nodigde het college inwoners, organisaties en ondernemers uit om hun visie op de voorgestelde denkrichting te ventileren.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn in totaal 9 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn zowel door belanghebbenden uit de branche als door maatschappelijke partners ingediend. Deze geven zodoende een goed beeld van het draagvlak voor de denkrichting. Een samenvatting van de inspraakreacties met een reactie daarop vanuit het college is als bijlage opgenomen bij het uiteindelijke beleidsvoorstel.

In dit beleidsvoorstel geeft de gemeente Sluis aan hoe zij aankijkt tegen het kleinschalig kampeerproduct en welke ruimte zij hiervoor richting de toekomst wil geven. De voorgestelde denkrichting is, mede gevoed vanuit de verschillende inspraakreacties, vertaald naar concrete beleidsvoorstellen.

Samenhang lokaal beleid met provinciale instructieregels

Behandeling van het beleidsvoorstel is uitgesteld tot na de zomer van 2025. Reden hiervoor is een voorgestelde wijziging van het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland. Deze beleidswijziging komt voort uit het traject om te komen tot een provinciaal afwegingskader verblijfsaccommodaties. Hoewel de gemeente Sluis niet actief participeert in dit traject, hebben wijzigingen in de Omgevingsverordening Zeeland wel invloed op de lokale beleidsruimte. De Omgevingsverordening Zeeland bevat namelijk instructieregels welke, bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan, verankerd moeten worden in lokaal vastgelegde planologische regels.

Als gemeente mogen we geen ruimere regels vastleggen dan de provinciale instructieregels, we mogen wel strenger zijn.

De voorgestelde wijzigingen van de Omgevingsverordening Zeeland hebben onder andere betrekking op kleinschalig kamperen. Deze wijzigingen ~~liggen~~ lagen ter inzage in de periode van 29 juli tot en met 8 september 2025 ~~en dienen in het najaar door Provinciale Staten bekrachtigd te worden~~ en is ter behandeling besproken in de provinciale Commissie Ruimte van 21 november 2025 en (gewijzigd) vastgesteld in de vergadering van Provinciale Staten van 12 december 2025. Hoewel de instructieregels welke hieruit voortvloeien, bij behandeling van het raadsvoorstel in september 2025, nog niet ~~vastliggen nemen~~ waren vastgelegd hebben we deze wel als basis genomen voor het gewijzigde beleid. Enerzijds vanuit de verwachting dat de voorgestelde wijzigingen resulteren in de uiteindelijke regels, anderzijds vanuit de overweging dat de voorgestelde wijzigingen een goede basis vormen onder het lokaal beleid. Over de voorgestelde wijzigingen bestaat onder de Zeeuwse gemeenten en partijen die betrokken zijn bij het Zeeuws afwegingskader logiesaccommodaties (breed) draagvlak.

Behandeling van zowel het raadsvoorstel in de gemeenteraad van 18 september 2025, als van de Omgevingsverordening Zeeland in Provinciale Staten van 12 december 2025, hebben erin geresulteerd dat er bij de mogelijke uitbreiding tot maximaal 35 kampeermiddelen geen onderscheid wordt gemaakt tussen agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

Leeswijzer

Dit beleidsvoorstel is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt de **aanleiding** geschetst en wordt de **denkrichting** welke in de richtingennotitie was benoemd samengevat met daarbij de rode draad uit de inspraakreacties. Vervolgens volgt een schets van de **huidige situatie** en het huidige beleid en planologisch regime. Gelet op de samenhang met het provinciaal beleid gaan we in het hoofdstuk '**provinciaal kader**' in op de provinciale regels zoals deze ~~worden voorgesteld in de~~ per 1 januari 2026 zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland. Vervolgens gaan we in op **het voorgestelde beleid**. Dit beleidsvoorstel sluit af met het hoofdstuk **implementatie en borging in ruimtelijke regels**.

Aanleiding

Provinciaal beleid

In oktober 2022 verhoogde Provinciale Staten bij de behandeling van de Omgevingsverordening Zeeland, naar aanleiding van een ingediend amendement, het maximaal aantal standplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen naar 35 eenheden. Dit in tegenstelling tot de concepttekst van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Tot dat moment gold voor de gehele provincie een maximale bovengrens van 25 eenheden. Dit aantal was door het gros van de gemeenten ook overgenomen in lokaal beleid of bestemmingsplannen.

Naar aanleiding van de verhoging van deze bovengrens in de omgevingsverordening is vanuit de sector van kleinschalige kampeerbedrijven aan het gemeentebestuur gevraagd of en wanneer deze verhoging in Sluis kon worden doorgevoerd. Mede gelet op het verdwijnen van toeristische kampeerplaatsen was de sector van mening dat een verhoging van het plafond een antwoord was op de marktvraag naar kampeerplaatsen, maar ook een belangrijke factor was met oog op de economische levensvatbaarheid van kleinschalige kampeerbedrijven.

Het was en is aan iedere individuele gemeente om een afweging te maken of het planologisch plafond in het lokale bestemmingsplan wordt verhoogd. Een gemeente mag geen ruimere regels vastleggen dan vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland, maar mag wel strengere regels hanteren vanuit een lokale afweging. In eerste instantie is bezien of de kustgemeenten één eenduidig beleid konden voeren. Gelet op de grote verschillen tussen de gemeenten langs de Zeeuwse kust, bijvoorbeeld ten aanzien van de samenstelling van het verblijfsaanbod, maken de individuele gemeenten uiteindelijk een eigen beleidsafweging.

Door de Provincie Zeeland, een groot aantal gemeenten, de toeristische sector en natuurorganisaties wordt gewerkt aan de totstandkoming van een Zeeuws afwegingskader verblijfsaccommodaties. De gemeente Sluis heeft niet actief geparticipeerd in dit traject. Dit besluit is genomen omdat de gemeente Sluis geen onderzoek meer wenste te doen naar onder andere de wijze waarop toeristische verhuur gereguleerd kan worden. Deze afweging heeft de gemeente Sluis al gemaakt na een lang en zorgvuldig proces en is opgenomen binnen ons gemeentelijk Woonbeleid. Het proces wordt wel met interesse gevolgd. Gelet op de verschillen tussen de verschillende gemeenten is de uitkomst van dit traject nog ongewis. Bestuurlijk is wel deelgenomen aan overleggen over het afwegingskader en zijn zorgen geuit over de autonomie van gemeenten. Gezamenlijk is verkend over welke onderwerpen er brede concessie bestaat. De onderwerpen waarover deze concessie bestaat zijn verwerkt in de voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland. Dit betreft een aanscherping van de eerdere verruiming en een nadrukkelijkere koppeling tussen de ontwikkelmogelijkheden voor kleinschalig kamperen en andere vormen van verblijfsrecreatie. Door Provinciale Staten zijn de voorgestelde aanscherpingen, bij behandeling van het voorstel op 12 december 2025, niet volledig overgenomen.

Uitvoering geven aan coalitieakkoord

In het coalitieakkoord “Strategie met ambitie” staat dat “Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet wenselijk” is en dat het “Bestaande beleid m.b.t. kwaliteitsslagen (met beperkte uitbreidingsmogelijkheden) van kracht blijft”. In afwijking hierop is in het addendum op het coalitieakkoord opgenomen dat:

- Nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie onder voorbehoud mogelijk moet zijn. Daarbij wordt met name gedacht aan initiatieven in het binnen-/achterland en/of

initiatieven die gericht zijn op seizoensverlenging. De ambitie is ook hier het streven naar meer diversiteit in het aanbod
- Met de ruimte aan de kust moet zorgvuldig worden omgegaan. Zogenaamde kwaliteitsslagen mogen niet als excuus dienen om (grootschalige) uitbreidingen te faciliteren. Er moeten dan aantoonbare kwaliteitsverbeteringen plaatsvinden en de uitbreidingen mogen niet te groot zijn.

Het voorliggende beleidsvoorstel geeft ten aanzien van kleinschalig kamperen een uitwerking van de coalitieafspraken. Waarbij wordt ingegaan op nieuwvestiging en uitbreiding, zowel in het kustgebied als in het binnen- / achterland en op kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod.

Niet alleen op kleinschalige kampeerterreinen maar ook in (voormalige) bijgebouwen worden verblijfsmogelijkheden aangeboden in het buitengebied. In de nog op te stellen omgevingsvisie schetsen we de mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsmogelijkheden in de gemeente Sluis (waaronder de regeling voor Nieuwe Economische Dragers, NED). Hiermee komen we tot een ruimtelijke integrale afweging ten aanzien van de wens van de coalitie om kleinschalige verblijfsaccommodaties mogelijk te maken.

Het beleid voor kleinschalig kamperen loopt hierop vooruit. Dit is mogelijk omdat deze gekoppeld is aan bestaande ruimtelijke regels en bestaand ruimtegebruik.

Denkrichting en inspraakreacties

In de richtingennotitie welke in december 2024 vrij is gegeven voor inspraak was de volgende denkrichting opgenomen:

1. Uitbreiding planologisch plafond van 25 naar 35: We staan onder voorwaarden uitbreiding van het maximumaantal eenheden toe tot 35 plaatsen in lijn met de Omgevingsverordening Zeeland.
2. Toestaan vaste eenheden: We staan vestiging van maximaal 20% vaste eenheden (tot een maximum van vijf) toe op kleinschalige kampeerterreinen. Dit dienen bijzondere overnachtingsobjecten te zijn, chalets of stacaravans worden niet toegestaan.
3. Nieuwvestiging kleinschalige kampeerterreinen: Nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein staan we alleen nog toe wanneer deze onderdeel uitmaakt van een actief agrarisch bedrijf. Stopt het agrarisch bedrijf binnen een termijn van vijf jaar dan stopt ook het kleinschalig kampeerterrein. In de toekomst is nieuwvestiging dus niet meer mogelijk op een voormalig agrarisch terrein (Wonen-2).
4. Toepassen maximumvergunningstelsel in kustzone: We laten het maximum vergunningstelsel voor de kustzone los. Dit doen we gelet op de beperkte verwachting van het aantal nieuw te realiseren kleinschalige kampeerterreinen in de kustzone en de juridische complexiteit van een maximumvergunningstelsel.
5. Inspelen op veranderende kampeermarkt: Met het voorstel om vaste eenheden toe te staan spelen we in op de veranderende kampeermarkt. Daarbij staan we het plaatsen van privésanitair onder voorwaarden toe, maar dit mag niet leiden tot een toename van bebouwing boven het plafond). Bij voorkeur wordt privésanitair geclusterd. Ook het funderen van kampeerplaatsen mag niet leiden tot een toename van verharding.

Bij de voorgestelde denkrichting plaatsten we een aantal kanttekeningen:

- Onderscheid tussen kampeermiddelen: De definitie van een vast kampeermiddel wat jaarrond op de plaats aanwezig mag zijn dient voldoende sluitend te zijn. Hiermee voorkomen we eigen interpretatie van regels of ongewenste effecten van te ruime of te beperkende regels.
- Overtreding en handhaving: Met name in de kustzone heeft een deel van de kleinschalige kampeerterreinen meer eenheden gerealiseerd dan vergund. Bij het toestaan van uitbreiding is het mogelijk deze situaties, binnen een termijn van 2 jaar, te legaliseren. Hierbij moeten ondernemers wel voldoen aan de diverse voorwaarden zoals deze gelden om in aanmerking te komen voor uitbreiding. Na deze periode is het van belang te handhaven op situaties die niet in overeenstemming zijn met de vergunning en de verordening.
- Omzetten gedoogbeschikking naar vergunning: Niet alle bestaande terreinen beschikken over een juiste vergunning. Kleinschalige kampeerterreinen die voorheen toegestaan waren via een gedoogbeschikking hebben niet allemaal een vergunning ontvangen. Deze omissie repareren we, zonder extra voorwaarden, zodat we ervoor zorgen alle terreinen op de juiste manier vergund zijn.

Vanuit de inspraakreacties kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

1. Uitbreiding planologisch plafond van 25 naar 35
    a. Er bestaat over het algemeen draagvlak voor uitbreiding. Vanuit de inspraakreacties namens exploitanten van een kleinschalig kampeerterrein is benadrukt dat de voorwaarden welke daarmee samenhangen haalbaar en betaalbaar moeten zijn. Er moet worden gewaakt voor betuttelende regels. De

voorwaarden zoals opgenomen in de richtingennotitie gingen te ver. In de inspraakreactie wordt gepleit voor het toestaan van meer uitbreidingsruimte naar bijvoorbeeld 75 of 100 plaatsen. Ook in individuele reacties wordt deze wens geuit.

b. Brancheorganisatie HISWA-RECRON is kritisch omdat er buiten het hoogseizoen voldoende aanbod aan kampeerplaatsen is. Men vreest dan ook dat er overaanbod ontstaat. Daarbij wijst zij op ongelijke marktkansen wanneer kleinschalige kampeerterreinen verhoudingsgewijs meer mogen uitbreiden dan reguliere campings.
c. Natuurvereniging 't Duumpje is kritisch en terughoudend als het gaat om het toestaan van uitbreiding. Ze stelt dat er sprake moet zijn van een duidelijke onderbouwing waarbij aandacht is voor de draagkracht van de leefomgeving. Ook pleit ze voor inachtneming van de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie, ook voor kleinschalig kamperen.
d. De RMDO laat zich positief uit over de voorgestelde uitbreiding gelet op het aantal kampeerplaatsen wat is verdwenen. Ze wijst het college op de balans tussen leefbaarheid en toerisme en vraagt hier ook in de uitwerking aandacht voor.

2. Toestaan vaste eenheden
    a. Ten aanzien van het toestaan van vaste eenheden spreken partijen zich niet expliciet uit tegen het voorstel. Wel worden in algemene zin door 't Duumpje zorgen geuit over de ruimtelijke impact van uitbreiding en gepleit voor strenge landschappelijke inpassing.
    b. Vanuit de Vekabo (namens gezamenlijke ondernemers) is men van mening dat kan worden volstaan met de bepaling dat er geen sprake mag zijn van chalets of stacaravans. Verder pleit ze ervoor om geen toetsingscommissie op te tuigen en ondernemers te dwingen om steeds mee te moeten in modetrends.
    c. Eén individuele ondernemer pleit juist wel voor het toestaan van chalets en stelt dat kwaliteit kan worden geborgd door een minimale perceel grootte van 1.000 m2 per standplaats vast te leggen.
    d. De RMDO is akkoord met het voorstel om permanente eenheden toe te staan, in algemene zin heeft zij haar zorg geuit over verchaletisering van het landschap.
3. Nieuwvestiging kleinschalige kampeerterreinen
    a. Ten aanzien van nieuwvestiging zijn Vekabo en individuele ondernemers positief, maar de beperking dat dit enkel geldt voor agrariërs gaat te ver. Gepleit wordt voor een regel waarbij een minimale afstand tot een woonlocatie wordt vastgelegd.
    b. Natuurvereniging 't Duumpje is geen voorstander van de mogelijkheid tot nieuwvestiging, met name in de kustzone. Daarbij merkt ze op dat de verplichting tot stopzetten van een nieuw gevestigd kampeerterrein van 5 jaar (in geval van het beëindigen van de agrarische activiteiten) moet worden verlengd tot 10 jaar.
    c. De RMDO mist beleid waarbij een kleinschalig kampeerterrein na een termijn van 5 jaar niet alsnog kan worden omgezet naar een regulier terrein.
4. Quotum in de kustzone
    a. Met name de RMDO en 't Duumpje spreken zich uit over het voornemen om het quotum in de kustzone los te laten. De RMDO mist een overkoepelend toeristisch beleid en is van mening dat het beleid niet gebaseerd kan worden op verwachtingen en aannames. 't Duumpje pleit voor een lager quotum, namelijk

14 in plaats van 20 waardoor na uitbreiding er eenzelfde aantal kampeerplaatsen is in de kustzone.

5. Inspelen op veranderende kampeermarkt
    a. De meeste inspraakreacties gaan niet expliciet in op dit punt. Enkel met betrekking tot verharding lopen de reacties uitéén. Waar de Vekabo pleit voor het niet opnemen van beperkende regels en een en ander vooral aan ondernemers over te laten, geeft RMDO juist aan akkoord te zijn mits er geen toename is van verharding en er sprake is van duurzaam watergebruik.

Het complete rapport met de samengevatte inspraakreacties en de reactie op de aangedragen punten is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

Huidige situatie

Kleinschalige kampeerterreinen in de gemeente Sluis

In de gemeente Sluis zijn in totaal 43 vergunningen (of gedoogbeschikkingen) uitgegeven voor kleinschalige kampeerterreinen. In de kustzone is het maximale aantal vergunningen van 20 stuks uitgegeven. Echter niet alle vergunninghouders exploiteren daadwerkelijk (nog) een kleinschalig kampeerterrein. Een blik op alle kleinschalige kampeerterreinen geeft het volgende algemene beeld. Op de kaart op de volgende pagina is de bestaande situatie (anno 2025) verbeeld, een overzicht met uitgegeven vergunningen is opgenomen in de bijlage.

- Uitgegeven vergunningen / gedoogbeschikkingen: 43, waarvan 20 in de kustzone
- Aantal opengestelde kleinschalige kampeerterreinen: 32

Wanneer we inzoomen op de kustzone en op het achterland dan geeft dit het volgende beeld. Deze analyse is gemaakt op basis van de websites van bedrijven en op basis van luchtfoto's

Kustzone

Van de 20 uitgegeven vergunningen / gedoogbeschikkingen voor kleinschalige kampeerterreinen in de kustzone is er bij een vijftal campings geen sprake van openstelling. Voor twee campings geldt dat deze in een transformatie zitten naar een regulier kampeerterrein. Alle uitgegeven vergunningen zijn nog wel van toepassing en dus actief zolang deze niet worden ingetrokken door het college.

Het grootste deel van de actieve minicampings is gekoppeld aan een agrarische bestemming en aan een agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er vijf actieve minicampings aan een woonbestemming gekoppeld (op een voormalig agrarisch terrein).

Ook al is het toegestaan om jaarrond open te zijn, in de praktijk maken hier slechts enkele campings gebruik van. Het gros van de kleinschalige kampeerterreinen is geopend van 1 april tot 31 oktober.

Meest opvallend is het feit dat een groot deel van de kleinschalige kampeerterreinen in de kustzone over meer plaatsen lijkt te beschikken dan dat er aan hen vergund zijn. Een deel van deze campings heeft op de plattegrond op de website ook aangegeven over meer plaatsen te beschikken. Daarnaast wordt er in de praktijk (op basis van luchtfoto's) ook buiten de eigenlijke camping gekampeerd (bijvoorbeeld door de toevoeging van camperplaatsen op verharding). De maximale (en soms feitelijke waardoor de feitelijke) bezetting loopt hierdoor op tot 35 of hoger.

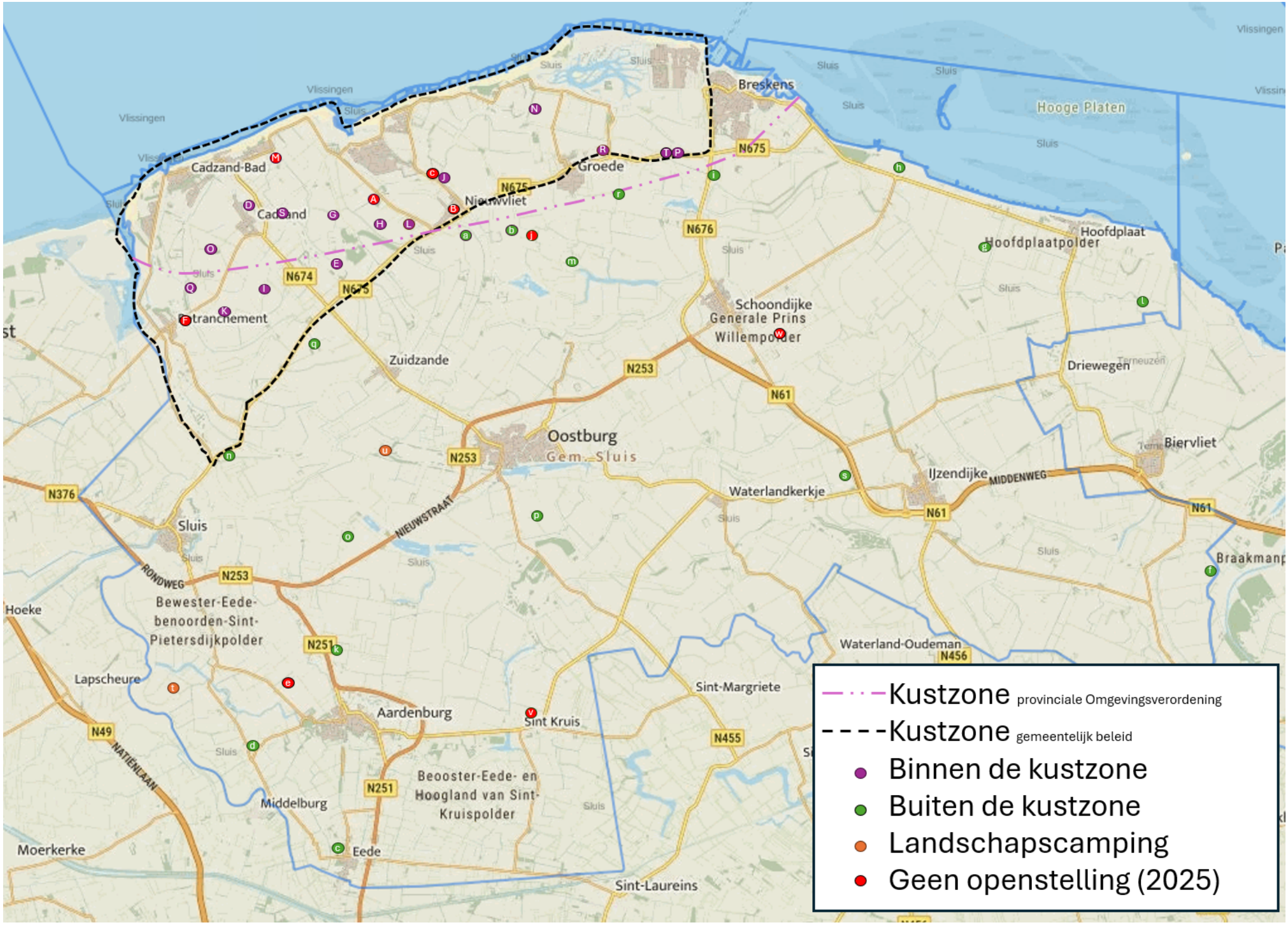
Vanuit de gemeente is hierop afgelopen jaren niet actief gecontroleerd of gehandhaafd.

Buiten de kustzone (achterland)

Van de 23 uitgegeven vergunningen (of gedoogbeschikkingen) voor kleinschalige kampeerterreinen buiten de kustzone zijn een viertal bedrijven inmiddels gestopt. Voor twee campings geldt dat deze zijn omgezet naar (of opgegaan in) een landschapscamping.

Het grootste deel van de actieve kleinschalige kampeerterreinen is gekoppeld aan een agrarische bestemming, daarnaast zijn er vier terreinen aan een woonbestemming gekoppeld (veelal op een voormalig agrarisch terrein). Voor twee bedrijven is de bestemming aangepast naar recreatie (samenhangend met omvorming naar landschapscamping).

Buiten de kustzone is er één bedrijf die meer plaatsen heeft gerealiseerd dan vergund, dit door het aanbieden van camperplaatsen naast de reguliere kampeerplaatsen.



Figuur 1: Overzicht uitgegeven vergunningen kleinschalig kamperen (gekoppeld aan bijlage 1)

Huidig beleid

Het beleid voor kleinschalig kamperen in de gemeente Sluis is vastgelegd in een tweetal documenten: het bestemmingsplan buitengebied (2e herziening) (tegenwoordig het omgevingsplan) en de Verordening Kleinschalig Kamperen.

Bestemmingsplan buitengebied 2e herziening

De mogelijkheid om een kleinschalig kampeerterrein te vestigen met bijbehorende bouwregels is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2e herziening. Hierin is voor verschillende bestemmingen (agrarisch, agrarisch-1, agrarisch met waarden – Landschapswaarden, agrarisch met waarden – Landschapswaarden-1, wonen-2, wonen[1] en horeca[2]) de mogelijkheid voor het vestigen van een kleinschalig kampeerterrein opgenomen. Bij alle bestemmingen (m.u.v. wonen en horeca, zie voetnoot) staat hierover specifiek opgenomen:

> De voor (de specifieke bestemming) aangewezen gronden zijn bestemd voor (o.a.) kleinschalig kamperen voor zover in overeenstemming met de Verordening kleinschalig kamperen Sluis;

In het bestemmingsplan zijn de regels met betrekking tot bouwen, afwijking van de bouwregels ten aanzien van het plaatsen van sanitair en / of recreatieruimten opgenomen. In (afhankelijk van de bestemming) respectievelijk artikel 3.2 / 4.2 / 8.2 / 9.2 en 28.2 zijn de bouwregels vastgelegd ten aanzien van gebouwen en overkappingen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein en trekkershutten ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein (maximaal 3 stuks à maximaal 15 m^2)

In de definities is vastgelegd wat een kleinschalig kampeerterrein is. De relevante definities zijn als volgt:

- Kleinschalig kampeerterrein: een terrein of plaats, gelegen op een (voormalig) agrarisch bouwvlak en/of op direct daaraan grenzende en volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarische bestemde gronden, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen van maximaal 25 standplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
- Standplaats: een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.
- Kampeermiddelen: tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Verordening kleinschalig kamperen

In de verordening kleinschalig kamperen Sluis zijn de specifieke regels vastgelegd met betrekking tot de inrichting van een kleinschalig kampeerterrein. Deze verordening is specifiek ingesteld om het maximaal aantal van 20 kleinschalige kampeerterreinen in het kustgebied vast leggen daarnaast zijn in de verordening regels met betrekking tot de minimale perceel oppervlakte, vereveningsbijdrage en landschappelijke inpassing opgenomen. Een vergunning

---

[1] Bij de bestemming wonen en horeca is dit enkel toegestaan: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping': een kampeerterrein - overeenkomstig de Verordening kleinschalig kamperen Sluis - voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen en 2 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer waaronder detailhandel

[2] Zie voetnoot 1

moet voldoen aan de bepalingen uit het bestemmingsplan en de bepalingen uit de verordening, waarbij het bestemmingsplan het planologisch kader vormt. De verordening is gelijktijdig met de 2e herziening van het bestemmingsplan (2015) vastgesteld. In 2020 is de verordening gewijzigd.

De meest in het oog springende bepalingen uit de verordening zijn:

- Op een kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal van 25 plaatsen van minimaal 100 m^2 toegestaan. Het terrein heeft een minimale oppervlakte van 7.500 m^3.
- Wanneer een kleinschalig kampeerterrein wenst uit te breiden van 15 naar 25 plaatsen dan dient er een vereveningsbijdrage te worden voldaan van € 800,- per uit te breiden plaats. In een vereveningsplan wordt vastgelegd op welke manier deze bijdrage wordt ingezet.
- Een kleinschalig kampeerterrein is voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Een en ander zoals is vastgesteld in de beleidsnota "Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis";
- In de kustzone (het gebied ten noorden van de provinciale weg N675) geldt een maximum van 20 uit te geven vergunningen voor kleinschalig kamperen.

Daarnaast regelt de verordening ook de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor groepskamperen waardoor het maximaal aantal kampeermiddelen tijdelijk met ten hoogste 5 eenheden mag worden overschreden.

Een aantal definities die in beide documenten gebruikt worden komen niet overeen met elkaar. Met name de definitie van kampeermiddelen zoals opgenomen in de verordening verschilt van de definitie in het bestemmingsplan. Ook stacaravans worden hier benoemd. Hierdoor biedt de verordening (in strijd met het bestemmingsplan) onbedoeld ruimte voor het plaatsen van een stacaravan[4]. Dit terwijl het bestemmingsplan aangeeft dat er qua permanent aanwezige verblijfsobjecten slechts ruimte is voor maximaal 3 trekkershutten van maximaal 15 m^2. Het bestemmingsplan vormt hier echter het leidend planologisch kader.

Het niet toestaan van vaste eenheden zorgt in de praktijk voor onduidelijkheid omdat de verordening ruimte lijkt te bieden welke het bestemmingsplan niet geeft. Zo bestaat er bijvoorbeeld onduidelijkheid of een glampingtent moet worden aangemerkt als kampeermiddel (gelet op de bepaling *of hiermee gelijk te stellen onderkomen*) of als trekkershut. Door de toevoeging stacaravan is deze discussie gevoed.

[3] Deze minimale afmeting is niet opgenomen in het bestemmingsplan.
[4] Stacaravan: een kampeermiddel uit één niet- samengesteld geheel, dat in zijn geheel (over de weg) vervoerd kan worden.

Provinciaal kader

Verhouding tussen lokaal omgevingsplan en provinciale omgevingsverordening

Gewijzigd beleid rondom kleinschalig kamperen dient te worden vastgelegd in het omgevingsplan. De Omgevingswet beoogd om alle wet- en regelgeving voor de fysieke leefomgeving te vereenvoudigen, verbeteren en integreren. De verschillende geldende bestemmingsplannen worden stap voor stap opgenomen in het omgevingsplan gemeente, ook aparte regels zoals deze nu zijn opgenomen dienen te landen in het omgevingsplan. Gemeenten hebben hier tot en met 2032 de tijd gekregen. Iedere gemeente doorloopt hierin een eigen tempo, afhankelijk van door de gemeenteraad gestelde prioriteiten. Omzetting (en aanpassing) van het bestemmingsplan buitengebied naar het omgevingsplan volgt pas nadat de verschillende bestemmingsplannen voor de gebouwde omgeving zijn omgezet. Dat betekent dat vooralsnog de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2e herziening en de verordening kleinschalig kamperen onverminderd van kracht zijn.

De Provincie Zeeland is de gebiedsregisseur voor het landelijk gebied. In de Omgevingsverordening Zeeland zijn regels opgenomen voor het buitengebied welke vanwege hun impact als provinciaal belang zijn aangemerkt. Gezien het grote aantal kleine kampeerterreinen in de provincie, de betekenis voor de bijdrage aan de differentiatie van het toeristisch product en het behoud van een landschappelijk aantrekkelijke omgeving (ruimtelijke kwaliteit) worden deze onderdelen van het recreatiebeleid als provinciaal belang aangemerkt.

De regels voor kleinschalig kamperen zijn opgenomen als instructieregels voor gemeenten in de Omgevingsverordening Zeeland. Deze vormen het ruimtelijk kader waaraan een nieuw of gewijzigd gemeentelijk omgevingsplan moet voldoen. De gemeente mag strenger beleid voeren, maar mag geen ruimhartiger beleid voeren dan vastgelegd in de instructieregels (bijvoorbeeld ten aanzien van het maximumaantal standplaatsen).

Een voorstel tot wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland ~~ligt~~ heeft ter inzage gelegen in de periode van 29 juli tot en met 8 september 2025 en ~~dienen in het najaar door Provinciale Staten bekrachtigd te worden~~ en is ter behandeling besproken in de provinciale Commissie Ruimte van 21 november 2025 en (gewijzigd) vastgesteld in de vergadering van Provinciale Staten van 12 december 2025. Hoewel de instructieregels welke hieruit voortvloeien, bij behandeling van het raadsvoorstel in september 2025, nog niet ~~vastliggen nemen~~ waren vastgelegd hebben we deze wel als basis genomen voor het gewijzigde beleid. Enerzijds vanuit de verwachting dat de voorgestelde wijzigingen resulteren in de uiteindelijke regels, anderzijds vanuit de overweging dat de voorgestelde wijzigingen een goede basis vormen onder het lokaal beleid.

Behandeling van zowel het raadsvoorstel in de gemeenteraad van 18 september 2025, als van de Omgevingsverordening Zeeland in Provinciale Staten van 12 december 2025, hebben erin geresulteerd dat er bij de mogelijke uitbreiding tot maximaal 35 kampeermiddelen geen onderscheid wordt gemaakt tussen agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

In dit hoofdstuk zijn de artikelen met betrekking tot kleinschalig kamperen (inclusief relevante toelichting) opgenomen zoals deze zijn opgenomen in de ~~voorgestelde~~ vastgestelde wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland. De belangrijkste uitgangspunten welke van invloed zijn op het beleidsvoorstel zijn onderstreept. ~~Wanneer deze door Provinciale Staten worden overgenomen worden deze per 1 januari 2026 van kracht als instructieregel.~~ De door Provinciale Staten vastgestelde wijzingen zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Deze gelden per 1 januari 2026 als instructieregel.

Omgevingsverordening Zeeland

Onderscheid agrarisch en voormalig agrarisch

Artikel 5.27 Kleinschalig kamperen

1. ~~In e~~Een omgevingsplan dat betrekking heeft op n~~ieuwvestiging of uitbreiding van~~ een kleinschalig kampeerterrein ~~bij een **agrarisch bedrijf** met bedrijfsmatig grondgebruik voor het telen van gewassen dan wel veeteelt worden niet meer dan **35** kampeermiddelen toegestaan,~~ laat niet meer dan 35 kampeermiddelen toe, waarvan ten hoogste 20% permanente kampeermiddelen met een maximum van 5.
2. ~~In een omgevingsplan dat betrekking heeft op nieuwvestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein bij een **voormalig agrarisch bedrijf**, bij een ander bedrijf of bij een woning worden niet meer dan **25** kampeermiddelen toegestaan, waarvan ten hoogste 20% permanente kampeermiddelen met een maximum van 5.~~
2. In een omgevingsplan dat betrekking heeft op nieuwvestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein zoals bedoeld in ~~lid 1 en 2~~ het eerste lid wordt in de motivering aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage IV, onder 1, B tot en met D (binnen de kustzone) opgenomen uitgangspunten, dan wel aan de in bijlage IV, onder 3, B tot en met D (buiten de kustzone), opgenomen uitgangspunten ~~en dat wordt voldaan aan~~ en dat er gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing ~~doordat onder meer maar niet uitsluitend het nieuwe of uit te breiden terrein integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap,~~ waarbij de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap. ~~en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is.~~
3. In afwijking van het eerste lid mag de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande situatie, voor zover die niet in overeenstemming is met het eerste lid, worden gecontinueerd.

Artikel 5.27 maakt ~~dus~~ geen onderscheid tussen een agrarisch bedrijf (met bedrijfsmatig grondgebruik voor het telen van gewassen dan wel veeteelt) en een voormalig agrarisch bedrijf ten aanzien van het maximaal aantal eenheden. ~~Hieraan ligt de volgende motivatie ten grondslag zoals opgenomen in de toelichting.~~ Vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein (minicamping), is zowel mogelijk als neventak bij een agrarisch bedrijf of bij een ander bedrijf of behorende bij een burgerwoning in het landelijk gebied. Het is gekoppeld aan een permanent bewoonde (dienst-)woning op het betreffende terrein.

~~Actief agrarische ondernemers kunnen onder kwalitatieve voorwaarden meer uitbreidingsruimte (tot 35 eenheden) krijgen om via investeringen in de verblijfsrecreatieve nevenfunctie een solide basis te leggen onder agrarische bedrijven zodat én eventuele tegenvallende resultaten uit agrarische activiteiten kunnen worden opgevangen én er investeringsvermogen wordt opgebouwd om op een meer duurzame manier te boeren.~~

~~Voorwaarde uitbreiding is dat in alle gevallen worden aangetoond dat een extra uitbreiding meerwaarde oplevert voor het landschap, omgeving en de agrarische onderneming. De extra capaciteit boven 25 mag enkel in stand worden gehouden zolang er sprake is van een actief agrarisch bedrijf.~~

~~Voor niet-agrarische ondernemers en bij burgerwoningen, zijn er niet meer ontwikkelmogelijkheden dan 25 eenheden.~~

Omwille van het grote aantal kleine kampeerterreinen en de gewenste differentiatie van het Zeeuwse verblijfsrecreatieve product geldt ook bij kleinschalige kampeerterreinen dat **bij nieuwvestiging en uitbreiding ervan, aan een aantal kwalitatieve voorwaarden moet**

worden voldaan, t.b.v. een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau. Deze voorwaarden zijn enerzijds ruimtelijk van aard, zoals benoemd in het artikel, en zijn anderzijds te vinden in het ontwikkelkader verblijfsrecreatie, gericht op kwaliteitsverbetering, productinnovatie en -differentiatie en verbinding met de omgeving. Dit ontwikkelkader vloeit voort uit de Zeeuwse Kustvisie. De artikelen B tot en met D waaraan gerefereerd wordt in artikel hebben betrekking op respectievelijk:

B. Economische uitvoerbaarheid en ondernemerschap
C. Milieu en Duurzaamheid
D. Leefbaarheid: sociaal maatschappelijke bijdrage en impact

In de betreffende artikelen is het volgende opgenomen. Deze artikelen en toelichting zijn van belang in relatie tot de aanvullende voorwaarden welke waren benoemd in de richtingennotitie (bijvoorbeeld geen extra waterverbruik, geen extra stroomverbruik etc.).

B. Economische uitvoerbaarheid en ondernemerschap
Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie als bedoeld in artikel 5.26.
Voor de kustzone geldt als aanvulling hierop dat in relatie tot markt en onderscheidend vermogen ontwikkelingen qua verschijningsvorm en type accommodatie inzetten op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA staat hier centraal, waardoor beleving en beleefbaarheid ervan (bv. van landschap, (cultuur)historie) wordt toegevoegd.

C. Milieu en duurzaamheid
Met oog op de dynamiek, toekomstbestendigheid en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen en andere verduurzamingsmaatregelen in relatie tot bv. energie, klimaat, water, etc.
Investeringen dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van de Best Beschikbare Technieken (BBT) in het duurzaam gebruik van energie en materialen en de uitstraling van licht.

D. Leefbaarheid: sociaal maatschappelijke bijdrage en impact:
Ontwikkelingen hebben een positieve impact op de leefbaarheid en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving van inwoners, bv. wat betreft behoud en versterking van voorzieningen, werkgelegenheid, etc.

Centrale bedrijfsmatige exploitatie
Als voorwaarde wordt gesteld dat er sprake moet zijn van centrale bedrijfsmatige exploitatie. In artikel 5.26 is hierover het volgende opgenomen:

Artikel 5.26 Centraal bedrijfsmatige exploitatie

1. In een omgevingsplan waarin wordt voorzien in de realisatie van een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels opgenomen waarmee wordt verzekerd dat een standplaats die of bouwwerk dat wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf wordt verhuurd in de vorm van een centrale

bedrijfsmatige exploitatie[5]**.** Deze regels worden ook opgenomen in volgende wijzigingen van het omgevingsplan.

Omdat ook de toelichting bij artikel 5.27 spreekt over een woonplicht gekoppeld aan een kleinschalig kampeerterrein (*Het is gekoppeld aan een permanent bewoonde (dienst-)woning op het betreffende terrein.*) kan worden voorkomen dat kleinschalige kampeerterreinen solitaire vakantieparkjes kunnen worden.

Permanente kampeermiddelen
In artikel 5.27 is opgenomen dat maximaal 20% (tot een maximum van 5) van het aantal standplaatsen mag worden ingevuld met een kampeermiddel dat permanent op de plaats aanwezig kan zijn. Omdat er geen sprake is van een vastgelegd kampeerseizoen kan in beginsel ieder kampeermiddel gedurende het gehele jaar op een plaats worden geplaatst.

Daarom maakt de verordening onderscheid tussen niet-permanente kampeermiddelen en permanente kampeermiddelen.

> Kampeermiddel: een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan, tenthuisje of stacaravan of enig ander onderkomen of (ondersteunend) bouwwerk of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover het onderkomen of (ondersteunend) bouwwerk of voertuig geheel of ten dele blijvend is bestemd of opgericht, of wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, niet zijnde een recreatiewoning. Het kan een niet-permanent kampeermiddel of permanent kampeermiddel zijn;
>
> ~~Niet-permanente kampeermiddelen~~ Niet-permanent (of mobiel) kampeermiddel: een kampeermiddel niet zijnde een bouwwerk, zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
>
> ~~Permanente kampeermiddelen~~ Permanent (of plaatsgebonden) kampeermiddel: een eenvoudig verplaatsbaar en/of seizoensgebonden demontabel kampeermiddel zijnde een bouwwerk inclusief ondersteunend bouwwerk, zoals een glampingtent, yurt, tenthuis, stacaravan, trekkershut of chalet. Op een kleinschalig kampeerterrein heeft een permanent kampeermiddel een maximale oppervlakte van 55 m^2;

Met deze begripsbepaling wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen toeristische kampeermiddelen en kampeermiddelen welke naar hun aard worden aangemerkt als bouwwerk (inclusief een ondersteunend bouwwerk zoals een vlonder). Een ondersteunende voorziening wordt beschouwd als onderdeel van een permanent kampeermiddel, bedoeld ter fundering, bevestiging, aansluiting, koppeling dan wel ondersteuning anderszins, zoals een vlonder.

In afwijking van de bepalingen op een regulier kampeerterrein is vastgelegd dat een permanent kampeermiddel een maximale oppervlakte heeft van 55 m^2.

[5] Centrale bedrijfsmatige exploitatie: via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden

Beleidsvoorstel kleinschalig kamperen

Vanuit de eerder gepresenteerde denkrichting en de inspraakreacties welke hierop zijn gegeven komen we tot een aangepast beleidsvoorstel. Hierbij hanteren we de ~~voorgestelde~~ vastgestelde aanpassingen uit de Omgevingsverordening Zeeland als kader~~, hoewel deze nog niet vastgesteld en van kracht zijn~~. ~~Dit vanuit de overweging dat de voorgestelde wijzigingen een goede basis vormen onder het lokaal beleid.~~ Het lokale beleid mag wel strenger zijn dan de regels in de Omgevingsverordening Zeeland, maar niet ruimhartiger.

Het beleidsvoorstel heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen van 25 naar 35 eenheden;
- Het toestaan van nieuwvestiging; en
- Het toestaan van vaste eenheden.

De onderdelen 'quotum in de kustzone' en 'inspelen op de veranderende kampeermarkt' welke in de richtingennotitie waren benoemd zijn geïntegreerd in de drie genoemde onderdelen.

Uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen van 25 naar 35 eenheden

We staan een uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 25 naar maximaal 35 standplaatsen onder voorwaarden toe.

~~*Voorwaarde 1: er moet sprake zijn van een actief agrarisch bedrijf*~~
~~Belangrijkste voorwaarde voor uitbreiding naar maximaal 35 standplaatsen is dat er sprake moet zijn van een kleinschalig kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf met bedrijfsmatig grondgebruik voor het telen van gewassen of veeteelt (ofwel een actief reëel agrarisch bedrijf[6]). Voor een kleinschalig kampeerterrein welke niet gekoppeld is aan een actief agrarisch bedrijf geldt dat het plafond van maximaal 25 eenheden wordt gehandhaafd.~~

~~Motivatie hiervoor is dat actief agrarische ondernemers meer uitbreidingsruimte (tot 35 eenheden) kunnen krijgen om via investeringen in de verblijfsrecreatieve nevenfunctie een solide basis te leggen onder agrarische bedrijven zodat én eventuele tegenvallende resultaten uit agrarische activiteiten kunnen worden opgevangen én er investeringsvermogen wordt opgebouwd om op een meer duurzame manier te boeren.~~

~~De extra capaciteit boven 25 mag enkel in stand worden gehouden zolang er sprake is van een actief agrarisch bedrijf. Wanneer agrarische activiteiten worden beëindigd en er dus geen sprake meer is van een actief agrarisch bedrijf moeten de extra gecreëerde plaatsen worden opgeheven.~~

Voorwaarde ~~2~~1: uitbreiding moet meerwaarde opleveren voor landschap, omgeving en de agrarische onderneming

Voorwaarde voor uitbreiding is dat moet worden aangetoond dat de voorgestelde uitbreiding meerwaarde oplevert voor het landschap, omgeving en de agrarische onderneming. Er worden geen specifieke voorwaarden gesteld met betrekking tot verduurzaming of energiegebruik. Uitgangspunt is dat er geen sprake mag zijn van een achteruitgang van de impact van de uitbreiding voor de omgeving en het landschap.

[6] Reëel agrarische bedrijf: een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

De wijze waarop een ondernemer meerwaarde wil creëren op de genoemde thema's mag naar eigen inzicht worden ingevuld. In de onderbouwing welke moet worden aangeleverd als onderdeel van de aanvraag tot uitbreiding geeft de ondernemer aan op welke wijze het initiatief voldoet aan de aspecten economische uitvoerbaarheid en ondernemerschap, milieu en duurzaamheid en leefbaarheid.

Eerder gedane investeringen met betrekking tot verduurzaming mogen hierbij worden meegewogen.

Voorwaarde ~~3~~2: ruimtegebruik en verevening
Een uitbreiding in het aantal standplaatsen dient samen te gaan met een ruimtelijke uitbreiding waarbij de minimale oppervlakte per standplaats van 100 m^2 zoals opgenomen is in de verordening kleinschalig kamperen blijft staan. Omdat er bij een uitbreiding ook sprake moet zijn van landschappelijke inpassing verhogen we bij een kleinschalig kampeerterrein met 35 eenheden de minimale perceeloppervlakte van 7.500 tot 10.000 m^2. Zo gaat een uitbreiding van de camping ook gepaard met een kwalitatieve invulling van landschap. Het volledige perceel en de landschappelijke inpassing dient gelegen te zijn op een agrarisch bouwvlak en/of op direct daaraan grenzende daaraan grenzende en volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarische bestemde gronden.

Voor het gehele terrein, en dus ook voor het uit te breiden terrein moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Een en ander zoals is vastgesteld in de beleidsnota "Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis";

Voor een uitbreiding van 15 naar 25 plaatsen moet op basis van de verordening kleinschalig kamperen een vereveningsbijdrage worden betaald van € 800,- per uit te breiden plaats. Deze vereveningsbijdrage trekken we ook door naar een uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen. De vereveningsbijdrage mag ook worden besteed aan extra maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie of natuur op het eigen terrein. Ook eerder gedane investeringen met betrekking tot verduurzaming mogen hierin worden betrokken.

Het toestaan van deze uitbreidingsruimte betekent een toename van het (potentieel) aantal kampeerplaatsen in de gemeente. Afgelopen decennium is een deel van de toeristische kampeerplaatsen omgezet naar permanente verblijfseenheden. De laatste jaren is een trend zichtbaar waarbij het bezit van een eigen kampeermiddel is toegenomen. Ten dele bedienen reguliere kampeerterreinen en kleinschalige kampeerterreinen dezelfde marktvraag. Gezien het verschil in schaalgrootte en type bedrijf zijn kleinschalige kampeerterreinen en reguliere kampeerterreinen complementair aan elkaar. Het is aan bedrijven zelf om af te wegen of de noodzakelijke investeringen het potentiële verdienvermogen rechtvaardigen.

Aanvullend: geen uitbreiding boven de 35 standplaatsen
Er is geen sprake van uitbreidingsmogelijkheden boven de 35 standplaatsen. Boven de 35 standplaatsen is er geen sprake van een kleinschalig kampeerterrein maar van een regulier recreatiebedrijf. In dat geval moet een aanvraag tot uitbreiding worden gezien als verzoek tot nieuwvestiging. Zowel het lokaal beleid (Krachtig Verbonden) als de Omgevingsverordening Zeeland bieden geen mogelijkheid tot nieuwvestiging van 'reguliere verblijfsrecreatie'.

Het toestaan van nieuwvestiging

Voorwaarde 1: nieuwvestiging alleen bij een actief agrarisch bedrijf

Ten aanzien van nieuw te realiseren kleinschalige kampeerterreinen willen we in de toekomst terug naar de basis waarom de regeling ooit in het leven is geroepen: ter ondersteuning van agrariërs ~~(dus gelijk aan de motivatie voor uitbreiding)~~.

Omdat dit een inperking betreft van bestaande planologische rechten kan dit pas gerealiseerd worden bij het omzetten van het tijdelijk Omgevingsplan (deelplan buitengebied)[7]. Tot het ingaan van het omgevingsplan is dus het bestaande planologisch regime van kracht.

Voorwaarde voor het mogen oprichten van een nieuw kleinschalig kampeerterrein is dat deze verbonden moet zijn aan een actief reëel agrarisch bedrijf. Of er sprake is van een actief reëel agrarisch bedrijf blijkt uit de gecombineerde opgave die agrariërs jaarlijks moeten doen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Wanneer er twijfel bestaat of er sprake is van een actief reëel agrarisch bedrijf is het advies hierover van de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) bindend[8].

Met deze bepaling keren we terug naar de basis waarom in het verleden de regeling om een kleinschalig kampeerterrein te mogen vestigen op het platteland in het leven is geroepen. Via investeringen in de verblijfsrecreatieve nevenfunctie kunnen agrariërs een solide basis te leggen onder agrarische bedrijven zodat én eventuele tegenvallende resultaten uit agrarische activiteiten kunnen worden opgevangen én er investeringsvermogen wordt opgebouwd om op een meer duurzame manier te boeren.

Voorwaarde 2: ~~ligging buiten de kustzone~~ het quotum in de kustzone biedt ruimte voor nieuwvestiging

~~We bieden enkel mogelijkheden voor nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein bij een actief agrarisch bedrijf buiten de kustzone. Dit is in lijn met het al geldende beleid waarop het quotum van maximaal 20 vergunningen van kracht is. Tot het ingaan van de nieuwe planregels in het omgevingsplan maakt het college geen actief werk van het intrekken van vergunningen van terreinen welke niet opengesteld zijn. In het omgevingsplan leggen we vast dat binnen de kustzone (volgens de begrenzing van de Zeeuwse Kustvisie) geen mogelijkheid is tot nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein.~~

~~Dit is in lijn met het uitgangspunt van de Zeeuwse Kustvisie ten aanzien van andere vormen van verblijfsrecreatie.~~

Op basis van de verordening kleinschalig kamperen geldt binnen de kustzone een quotum van maximaal 20 kleinschalige kampeerterreinen. Hierbij betreft de kustzone het gebied ten noorden van de provinciale weg N675 en ten westen van de kern Breskens. Dit quotum wordt gehandhaafd.

Binnen de kustzone is er enkel ruimte voor nieuwvestiging bij een actief reëel agrarisch bedrijf wanneer het quotum hiervoor ruimte biedt. Wanneer er vergunningen in de kustzone worden teruggegeven of ingetrokken wordt de mogelijkheid voor nieuwvestiging verdeeld op basis van

[7] Zie: Implementatie

[8] Bij beoordeling door de adviescommissie worden de diverse aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Naast de arbeidsbehoefte worden omzet of het financieel resultaat als richtsnoer genomen. Daarnaast worden het ruimtegebruik en de ruimtelijke uitstraling van de locatie in de overweging betrokken. Ook wordt aandacht besteed aan de duurzaamheid van de agrarische bedrijfsvoering als zelfstandige bedrijfsactiviteit. Met andere woorden, is de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering op langere termijn redelijkerwijs gewaarborgd zodat verwacht mag worden dat ook op wat langere termijn de agrarische functie hoofdfunctie blijft.

redelijke, toetsbare en objectieve criteria. Hierbij kan bij selectie de voorkeur worden gegeven aan een actief reëel agrarisch bedrijf.

Voorwaarde 3: woonplicht op het terrein
Voorwaarde is dat het kleinschalig kampeerterrein is gekoppeld aan een permanent bewoonde (dienst-)woning op het betreffende terrein. Overigens kan er, met oog op het verkrijgen van landbouwsubsidies, sprake zijn van twee aparte bedrijven waarbinnen de camping en het agrarisch bedrijf zijn ondergebracht. Beide bedrijven moeten wel op hetzelfde adres gevestigd zijn. Er moet dus sprake zijn van een koppeling tussen het reëel agrarisch bedrijf en het kleinschalig kampeerterrein.

Voorwaarde 4: status kleinschalig kampeerterrein in relatie tot beëindiging agrarische activiteiten
Wanneer in geval van nieuwvestiging een agrarisch bedrijf binnen een termijn van vijf jaar na het verkrijgen van een vergunning stopt met agrarische activiteiten dan moet ook het kleinschalig kampeerterrein worden opgeheven. Zo voorkomen we dat agrariërs zonder toekomstperspectief een kleinschalig kampeerterrein starten puur gericht op waardevermeerdering en verkoopbaarheid van een perceel. We stellen deze termijn op vijf jaar (en niet bijvoorbeeld tien jaar of langer) gezien de mate van onzekerheid van nationale en Europese regelgeving voor agrariërs.

Na deze termijn mag een kleinschalig kampeerterrein ook na beëindiging van agrarische activiteiten blijven bestaan. ~~Deze moet wel worden teruggebracht naar maximaal 25 standplaatsen.~~

In het geval van bedrijfsopvolging door kinderen waarbij de ouders de agrarische bedrijfstak behouden kan hierbij maatwerk worden toegepast.

Hoe toestaan van vaste eenheden
We breiden de mogelijkheid om permanente standplaatsen te realiseren uit. In lijn met de Omgevingsverordening Zeeland staan we toe dat op ieder kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het aantal standplaatsen (tot een maximum van 5) mag bestaan uit permanente kampeermiddelen die jaarrond op de plaats aanwezig mag zijn.

Type en afmeting permanent kampeermiddel
We leggen het onderscheid tussen een permanent kampeermiddel en een niet-permanent kampeermiddel vast.

We vinden het niet wenselijk dat er chalets of stacaravans worden geplaatst maar streven naar kampeerobjecten die door hun aard en verschijningsvorm kunnen worden aangemerkt als bijzonder kampeerobjecten. Denk bijvoorbeeld aan safaritenten, yurts, tipi-tenten, pipowagens, boomhutten etc.

De maximale toegestane oppervlakte van een jaarrond aanwezig kampeermiddel bedraagt 55 m^2. Een ondernemer is, binnen deze kaders, vrij te bepalen wat voor type permanent kampeerobject er wordt geplaatst

Geen aanvullende voorwaarden voor plaatsgebonden kampeermiddelen

Voor permanent aanwezige kampeermiddelen gelden geen aanvullende voorwaarden voor landschappelijke inpassing of de locatie waar deze geplaatst mogen worden. Hierop blijven de al geldende voorwaarden van kracht. Het toestaan van vaste eenheden staat los van de mogelijkheden om privé sanitair te realiseren. De bestaande regels hiervoor blijven van kracht.



Figuur 2: Voorbeelden van bijzondere permanente kampeerobjecten

Implementatie en borging in ruimtelijke regels

Buitenplanse afwijking

Voor het toestaan van een uitbreiding boven de 25 plaatsen is, tot het moment van verankering in het omgevingsplan, altijd een buitenplanse afwijking (BOPA) benodigd. Hierbij moet door de aanvrager altijd een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. ~~Getoetst wordt hierbij of er sprake is van een actief agrarisch bedrijf.~~

Totdat de mogelijkheid om maximaal vijf permanente kampeermiddelen met een afmeting van maximaal 55 m^2 is opgenomen in het omgevingsplan is er ook hier sprake van een buitenplanse afwijking. Ook hiervoor geldt dat een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

Borging in omgevingsplan en intrekken verordening

De regels met betrekking tot het maximum aantal standplaatsen van 35, de regels voor nieuwvestiging (alleen op een reëel agrarisch bedrijf en alleen buiten de kustzone zolang het quotum in de kustzone geen ruimte biedt voor nieuwvestiging) en het toestaan van permanente kampeermiddelen (maximaal 20% tot een maximum van 5 met een maximaal formaat van 55 m^2) worden opgenomen in het omgevingsplan. De regels uit de verordening kleinschalig kamperen kunnen op datzelfde moment worden geïntegreerd in het omgevingsplan. Het is niet nodig en wenselijk de verordening voortijdig in te trekken. Dit gelet op het feit dat ~~het niet wenselijk is dat, gelet op het beleidsvoorstel, er binnen de kustzone tussentijds nieuwvestigingsmogelijkheden ontstaan~~ het quoturm in de kustzone wordt gehandhaafd.

Omdat er ten aanzien van nieuwvestiging sprake is van een inperking van bestaande planologische rechten (op een perceel bij een voormalig agrarisch bedrijf) is het van belang dat hiervoor een afkoelperiode wordt gehanteerd van minimaal 12 maanden. Dit met oog op het voorkomen van het moeten betalen van planschade. Het is van belang dat deze inperking in voldoende mate voorzienbaar is. Initiatiefnemers hebben zodoende nog de gelegenheid hierop te anticiperen.

Indien wenselijk kunnen in aanloop naar het omgevingsplan voorbeschermingsregels worden ingesteld, deze hebben een maximale duur van 18 maanden. Deze afweging kan worden gemaakt in relatie tot andere voorgestelde wijzigingen van planregels, los van kleinschalig kamperen. Voorbescherming is niet persé vereist voor kleinschalig kamperen vanuit de verwachting dat buiten het kustgebied niet een stroom aan nieuwe aanvragen zal worden gedaan (gelet op het aantal aanvragen in de voorbije jaren). ~~Wanneer er in de kustzone wel sprake is van het intrekken van vergunningen is het wel wenselijk voorbeschermingsregels in te stellen. In dat geval wordt voorkomen dat er sprake is van nieuwvestiging in de kustzone.~~

Aanpassen verordening kleinschalig kamperen

Het is wenselijk de verordening kleinschalig kamperen wel aan te passen ten aanzien van de begripsbepaling. Hiermee wordt het verschil in begrippen tussen het bestemmingsplan (2e herziening) en de verordening gerepareerd. Ook kan de definitie voor een permanent of niet-permanent kampeermiddel worden aangescherpt.

Handhaving

Bedrijven die momenteel meer plaatsen hebben dan toegestaan en waar sprake is van een actief agrarisch bedrijf hebben de mogelijkheid om deze situatie te legaliseren. Uiteraard beperkt tot het maximumaantal van 35 plaatsen. Bedrijven die van deze mogelijkheid gebruik maken moeten wel voldoen aan de voorwaarden die worden verbonden aan uitbreiding van 25

naar maximaal 35 plaatsen. ~~Voor niet-agrarische bedrijven is er geen mogelijkheid tot uitbreiding boven de 25.~~ Er moet actief gecontroleerd en gehandhaafd worden op het niet nakomen van vergunningsvereisten.

Bijlage 1: overzicht uitgegeven vergunningen kleinschalige kampeerterreinen

Nr. kaart	Naam	Adres	Postcode / Plaats
Vergunde kampeerterreinen in de kustzone			
A	Minicamping Vrede en Rust	Sint Jansdijk 9	4504 PB Nieuwvliet
B	Pierewiet	Mettenijedijk 16a	4504 AR Nieuwvliet
C	De 5Weeghen	4528 EJ Sint Kruis	4504 RA Nieuwvliet
D	Minicamping De Putter	Erasmusweg 9	4506 AA Cadzand
E	Camping de Knokkert	Vierhonderdpolderdijk 8	4506 HL Cadzand
F	De Breydelhoeve	Molenstraat 14	4525 AE Retranchement
G	Camping De Knockaerthof	Knokkertweg 5	4506 HN Cadzand
H	Minicamping St. Jan	Sint Jansdijk 5	4504 PB Nieuwvliet
I	Het Hof Welkom	Herenweg 3	4506 HE Cadzand
J	Camping De Catshoek	St. Bavodijk 29	4504 AB Nieuwvliet
K	De Essenhoeve	Bosweg 2	4506 HG Cadzand
L	De Boerenhoeve	Sint Jansdijk 1	4504 PB Nieuwvliet
M	10/100	Tienhonderse Middenweg 2	4506 HS Cadzand
N	Minicamping 'Het Zwarte Gat'	Gerard de Moorsweg 3	4503 PD Groede
O	Minicamping Koolswegje	Koolsweg 3	4506 HA Cadzand
P	Minicamping Boerenhof	Provincialeweg 29	4503 GD Groede
Q	De Couter	Groeneweg 1	4525 LV Retranchement
R	Minicamping Het Platte Putje	Woordweg 20	4503 GB Groede
S	De Beer Ostie	Vierhonderdpolderdijk 2	4506 HL Cadzand
T	Bramendijk vakantieappartementen	Provincialeweg 23, 17A	4503 GD Groede
Vergunde kampeerterreinen buiten de kustzone			
a	Minicamping Luteijn	Ter Moere 2	4504 SC Nieuwvliet
b	Viervaart	Barendijk 5	4503 GT Groede
c	Boerderij Camping Spitsbroek	Nieuweweg 2	4529 PW Eede
d	Boerderijcamping Oud-Heille	Heileweg 15	4524 KL Sluis
e	Camping de Duiventil	Bewester Eede 8	4524 KE Sluis
f	Minicamping de Savooyaard	Savooyaardseweg 4	4522 PA Biervliet
g	Boerderij Scheldehoeve	Hogewegdijk 5	4513 KG Hoofdplaat
h	Recreatieboerderij Goede Hope	Westlangeweg 16	4513 KM Hoofdplaat
i	Camping de Boskreek	Rijksweg 6	4511 PJ Breskens
j	Natuurkampeerterrein De Blikken	Barendijk 3	4503 GT Groede
k	Boerderijcamping De Oliepot	Draaibrugseweg 8	4507 PA Aardenburg
l	Jagershof	Kaaidijk 1	4513 KC Hoofdplaat
m	Kreekzicht	Scherpbierseweg 24	4503 GS Groede
n	Crea-Trends Vacations	Provincialeweg 3	4525 LD Retranchement
o	Temmerman Agro	Margarethaweg 1	4501 NK Oostburg
p	Camping Slapershaven	Bakkersstraat 65	4501 RB Oostburg
q	Limelette/ Josephine Tiny Houses	Kokersweg 1	4505 PK Zuidzande
r	Baarzandse kreek	Nieuweweg 1	4503 GL Groede
s	Camerplaats Op 't Hof van de Miliano	Zevenhofstedenstraat 9	4515 RK Ijzendijke
t	Camping Polderzicht	Praatvlietweg 1	4524 KR Sluis
u	Landschapscamping de Paardenwei	Brugsevaart 12	4501 NE Oostburg
v	Kleine Boomdijk	Kleine Boomdijk 2	4528 EJ Sint Kruis
w	Prins Willem	Sasputsestraat 1	4507 JX Schoondijke

Legenda
Vergund terrein, opengesteld (2025)
Vergund terrein, geen openstelling (2025)
Omgezet naar landschapscamping