Datum vergadering	18 september 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststellen van beleid voor kleinschalig kamperen
Portefeuillehouder	Wethouder C. Simons

Samenvatting

De richtingennotitie kleinschalig kamperen is in december 2024 vrijgegeven voor inspraak. Vanuit de ingediende inspraakreacties en het voorstel van de Provincie Zeeland tot wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland komen we tot een beleidsvoorstel voor kleinschalig kamperen.

Dit beleid heeft betrekking op uitbreiding en nieuwvestiging van kleinschalige kampeerterreinen met daaraan gekoppelde voorwaarden. Hierbij maken we onderscheid tussen agrarische en niet-agrarische bedrijven. Op alle kampeerterreinen willen we het plaatsen van permanente kampeermiddelen toestaan.

De raad wordt voorgesteld het beleid voor kleinschalig kamperen vast te stellen.

Aan de raad,

Op 3 december 2024 heeft u in de commissievergadering R/AB de richtingennotitie kleinschalig kamperen vrijgegeven voor inspraak. Deze heeft van 12 december 2024 tot en met 23 januari 2025 ter inzage gelegen. In totaal zijn er 9 inspraakreacties ingediend.

Inspraakreacties

In het inspraakrapport in bijlage 1, zijn alle inspraakreacties samengevat per indiener (geanonimiseerd). In het document is iedere inspraakreactie afzonderlijk beantwoord. Per inspraakreactie is telkens aangegeven op welke punten de reactie leidt tot aanpassing in het uiteindelijk voorgestelde beleid. In de richtingennotitie was er sprake van een denkrichting per onderwerp. Aan de hand van de inspraakreacties zijn de uiteindelijke beleidsvoorstellen geformuleerd.

De inspraakreacties lieten over het algemeen steun zien voor de voorgestelde denkrichting ten aanzien van uitbreiding naar maximaal 35 standplaatsen en het toestaan van maximaal vijf permanente kampeermiddelen. Zorgen werden geuit over de aanvullende voorwaarden welke werden voorgesteld met betrekking tot verduurzaming. Deze werden als niet haalbaar en betaalbaar beschouwd. Zorgen werden ook geuit over de mogelijkheid tot nieuwvestiging, met name in de kustzone. Dit met oog op de balans tussen leefbaarheid en toerisme en tussen natuur en toerisme.

Samenhang met Omgevingsverordening Zeeland

De periode tussen ter inzagelegging en het uiteindelijke beleidsvoorstel heeft langer geduurd dan eerder voorzien. 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, het is wel mogelijk een strenger beleid te voeren.

De voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland wordt door Provinciale Staten pas vastgesteld in het najaar van 2025. De gewijzigde verordening is vervolgens vanaf 2026 van kracht. De verordening bevat instructieregels welke vervolgens in het gemeentelijk omgevingsplan moeten worden verwerkt.

Hoewel deze instructieregels dus nog niet vastliggen nemen we de voorgestelde wijzingen wel als basis 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.

Beleidsvoorstellen

De ingediende inspraakreacties en de voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland geven aanleiding tot het doen van de volgende beleidsvoorstellen. Deze zijn uitgewerkt in het rapport 'Kleinschalig kamperen in de gemeente Sluis – beleidsvoorstel' (bijlage 2).

1. We staan een uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 25 naar maximaal 35 standplaatsen onder voorwaarden toe. Deze voorwaarden zijn als volgt:
    a. er moet sprake zijn van een actief agrarisch bedrijf. De extra capaciteit boven 25 mag enkel in stand worden gehouden zolang er sprake is van een actief agrarisch bedrijf.
    b. uitbreiding moet meerwaarde opleveren voor landschap, omgeving en de agrarische onderneming; en
    c. er moet worden voldaan aan regels voor ruimtegebruik en verevening.
2. Aanvullend hieraan geldt dat er geen mogelijkheid is tot uitbreiding tot boven de 35 standplaatsen door omvorming tot regulier kampeerterrein. Een aanvraag tot verdere verruiming wordt aangemerkt als verzoek tot nieuwvestiging. Het lokaal en provinciaal beleid biedt hiervoor geen ruimte.
3. We staan nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein toe. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
    a. er moet sprake zijn van een actief agrarisch bedrijf;
    b. het perceel moet gelegen zijn buiten de kustzone;
    c. het kleinschalig kampeerterrein is gekoppeld aan een permanent bewoonde (dienst-)woning op het betreffende terrein; en
    d. wanneer een bedrijf met een nieuwgevestigd kleinschalig kampeerterrein binnen een termijn van vijf jaar haar agrarische activiteiten beëindigd moet ook het kleinschalig kampeerterrein worden opgeheven. Na deze termijn geldt dat het kampeerterrein mag worden voortgezet. Eventuele extra capaciteit boven 25 mag enkel in stand worden gehouden zolang er sprake is van een actief agrarisch bedrijf.
4. We staan het plaatsen van permanente kampeermiddelen toe. Hieraan verbinden we de volgende voorwaarden:
    a. op ieder kleinschalig kampeerterrein mag maximaal 20% van het aantal standplaatsen (tot een maximum van 5) bestaan uit permanente kampeermiddelen die jaarrond op de plaats aanwezig mogen zijn; en
    b. er dient sprake te zijn van kampeerobjecten die door hun aard en verschijningsvorm kunnen worden aangemerkt als bijzonder kampeerobject. Chalets of stacaravans zijn niet toegestaan. De maximale toegestane oppervlakte van een permanent kampeermiddel bedraagt 55 m^2.

Implementatie en borging in ruimtelijke regels

De beleidsvoorstellen met bijbehorende voorwaarden moeten uiteindelijk worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot die tijd gelden de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied (2^e herziening) (nu genoemd tijdelijk omgevingsplan gemeente Sluis).

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Voor het toestaan van een uitbreiding boven de 25 plaatsen is altijd een buitenplanse afwijking (BOPA) benodigd.
2. Totdat de regels ten aanzien van permanente kampeermiddelen zijn opgenomen in het omgevingsplan is er voor het toestaan van maximaal vijf permanente kampeermiddelen tot maximaal 55 m^2 ook sprake van een buitenplanse afwijking (BOPA). (in de huidige regels zijn 3 trekkershutten van maximaal 15 m^2 opgenomen).

Voor een BOPA is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing vereist.

3. Regels met betrekking tot nieuwvestiging en het toestaan van permanente kampeermiddelen worden te zijner tijd opgenomen in het omgevingsplan. De regels uit de verordening kleinschalig kamperen kunnen op datzelfde moment worden opgenomen in het omgevingsplan en zijn dus tot dat moment van kracht. Dit is met name relevant met oog op het quotum van maximaal 20 vergunningen in de kustzone. Het is niet nodig en wenselijk de verordening voortijdig in te trekken.
4. Omdat de regels ten aanzien van nieuwvestiging een inperking van bestaande planologische rechten betekenen (ten aanzien van het onderscheid agrarisch / niet-agrarisch en onderscheid binnen of buiten de kustzone) hanteren we een afkoelperiode van minimaal 12 maanden. Dit met oog op het beperken van het risico op het moeten betalen van nadeelcompensatie.
5. Voorbeschermingsregels waarmee nieuwvestiging op een niet-agrarisch bedrijf voorkomen worden of nieuwvestiging in de kustzone worden niet nodig geacht zolang vergunningen niet worden ingetrokken.
6. Het is wenselijk de verordening kleinschalig kamperen aan te passen ten aanzien van de begripsbepaling. Hiermee wordt het verschil in begrippen tussen het omgevingsplan en de verordening gerepareerd. Hierover volgt na vaststelling van het beleid voor kleinschalig kamperen een apart voorstel aan de raad.

Repareren omissies en alsnog toestaan niet toegestane uitbreiding

Bedrijven welke nog niet beschikken over een vergunning maar nog steeds onder een gedoogbeschikking een kleinschalig kampeerterrein hebben krijgen alsnog een vergunning. Hiervoor gelden geen aanvullende eisen, dit betreft de reparatie van een omissie van de zijde van de gemeente. Wel geldt dat moet worden voldaan aan de regels uit het omgevingsplan en de verordening kleinschalig kamperen.

Bedrijven die meer plaatsen hebben dan toegestaan en waar sprake is van een actief agrarisch bedrijf krijgen de mogelijkheid om deze situatie te legaliseren. Uiteraard beperkt tot het maximumaantal van 35 plaatsen. Bedrijven die van deze mogelijkheid gebruik maken moeten 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.

Voorstel

Wij vragen uw raad kennis te nemen van het inspraakrapport (bijlage 1) en het hieruit voortvloeiende beleidsvoorstel voor kleinschalig kamperen (bijlage 2).

Voorgesteld wordt:

- **het beleid voor kleinschalig kamperen in de gemeente Sluis vast te stellen;**

Oostburg, 19 augustus 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Inspraakrapport inclusief reacties
b. Beleidsvoorstel kleinschalig kamperen in de gemeente Sluis

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2025

BESLUIT:

1. Het beleid voor kleinschalig kamperen in de gemeente Sluis vast te stellen.

Sluis, 18 september 2025
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue