Rapport inspraakreacties Kleinschalig Kamperen

Overzicht van inspraakreacties

Volgnr.	Registratienr.	Organisatie	Datum brief	Pagina
1	E25.000032	-	12 januari 2025	2
2	E25.000035	-	14 januari 2025	3
3	E25.000045	Naturistencamping ‘Het Zwarte Gat’	17 januari 2025	3 - 4
4	E25.000047	Maatschap van t Westeinde	17 januari 2025	4
5	E25.0000420	Campings Vekabo - in 't Groen / SVR	19 januari 2025	4 - 8
6	E25.0000421	NBV 't Duumpje	20 januari 2025	9 – 11
7	E25.000053	Mini Camping Boerenhof	20 januari 2025	11
8	E25.000059	RMDO	22 januari 2025	11 – 13
9	E24.001520	HISWA-RECRON Zeeuws0Vlaanderen	30 september 2024	13 - 14

Aanleiding

Er is behoefte aan nieuw beleid voor kleinschalig kamperen. Dit mede naar aanleiding van de verruiming van het maximaal aantal kampeerplaatsen wat volgens de Omgevingsverordening Zeeland is toegestaan. Om alle partijen de mogelijkheid te geven input te geven op het beleid heeft de commissie Ruimte / Algemeen bestuur op 3 december 2024 besloten de richtingennotitie kleinschalig kamperen voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Privacy

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende inspraakreacties en in de verdere beantwoording daarvan wordt de indiener van de inspraakreactie daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van een inspraakreactie, niet zijnde een rechtspersoon, worden verder aangeduid als ‘indiener’.

Procedure

De inspraak rapportage is geïnitieerd door de commissie om inspraakreacties te verzamelen en te beantwoorden voordat het beleid voor kleinschalig kamperen ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Er is geen sprake van een officieel zienswijze-rapport, omdat dit alleen geldt voor bestemmingsplannen. De richtingennotitie kleinschalig kamperen heeft van 12 december 2024 tot en met 23 januari 2025 ter inzage gelegen op zowel het gemeentekantoor als via de website en overheid.nl. Tijdens de ter inzagelegging zijn er 9 inspraakreacties ingediend.

Inspraakreactie 1 – particulier

1. Het bedrijf heeft zichzelf het doel gesteld om hoogwaardig, kleinschalig en duurzaam toerisme aan te bieden, wat bijdraagt aan de energietransitie en toekomstbestendigheid van het toerisme in de gemeente Sluis (waardevol toerisme, kwaliteit prevaleert boven kwantiteit). Dit moet ook de bestedingen in de horeca verhogen en overlast voor omwonenden minimaliseren.
2. De notitie geeft aan dat het moeilijk is planmatig onderscheid tussen typen kampeermiddelen te maken. Een concrete definitie wordt niet voorgesteld in de notitie. Indiener stelt dat het onderscheid lastig te maken is en innovatie en de overgang naar hoogwaardiger toerisme kan belemmeren. Indiener geeft aan dat er mogelijk eenvoudigere manieren zijn om de doelen van de gemeente te realiseren, zoals:
    a. Meer ruimte per standplaats: bijvoorbeeld 1.000 m2 per standplaats waardoor het financieel minder interessant wordt om in lage kwaliteit kampeermiddelen / faciliteiten te investeren. Dit draagt bij aan kwaliteit (=hoogwaardiger toerisme.
    b. Duurzaamheidseisen voor nieuwe kampeerterreinen.
    c. Het kampeerseizoen jaarrond benutten.
    d. Stacaravans toestaan in het bestemmingsplan met expliciete eisen aan duurzaamheid en hoogwaardigheid met mogelijk nog een hogere minimum oppervlakte eis per standplaats.
    e. Niet gebruikte vergunningen in het kustgebied intrekken en geen uitbreiding van vergunningen in het kustgebied nastreven.
    f. Versterken van landschappelijke inpassingen zowel voor nieuwe terreinen als bestaande terreinen. Dit vermindert overlast voor omwonenden en geeft ruimte om meer innovatieve soorten kampeermiddelen toe te staan.

Reactie op inspraakreactie 1

1. Er wordt kennisgenomen van de bedrijfsdoelstelling.
2. Het belang voor een goede definitie behoeft aandacht. In de concept wijzigingen van de Omgevingsverordening Zeeland is het onderscheid tussen een mobiel kampeermiddel en een permanent kampeermiddel verduidelijkt. Met betrekking tot de aangedragen punten a tot en met f geldt het volgende:
    a. Er wordt een minimale oppervlakte voor een terrein voorgesteld, ondernemers zijn er vervolgens vrij in om de grootte van een plaats te bepalen. Een eis van 1.000 m2 per standplaats gaat te ver, hierdoor wordt kamperen voor een grote groep mensen onbereikbaar. Gelet op het verwachtte prijskaartje gekoppeld aan een dergelijk grondgebruik.
    b. Voor nieuwe kampeerterreinen en uitbreiding van kampeerterreinen gelden duurzaamheidseisen vanuit de Omgevingsverordening Zeeland. Aanvullende eisen zijn niet benodigd in onze optiek.
    c. De gemeente Sluis kent al een jaarrond kampeerseizoen. Het is aan individuele ondernemers om te bepalen of zij hun terrein jaarrond willen openstellen voor gebruikers.
    d. Vaste eenheden worden toegestaan tot maximaal 20% van het aantal eenheden. Hierbij streven we niet naar de vestiging van stacaravans of chalets maar naar een onderscheidend aanbod.
    e. Het college heeft in juli 2025 opdracht gegeven om een inventarisatie te maken van het aantal niet gebruikte vergunningen in de kustzone. In het voorgestelde

beleid wordt voorgesteld geen uitbreiding van het aantal kampeerterreinen in de kustzone na te streven.

f. Landschappelijke inpassing van zowel bestaande bedrijven als nieuwe bedrijven behoeft aandacht. Landschappelijke inpassing betekent niet dat campings achter het groen moeten worden verstopt, maar moet er sprake zijn van inbedding van het terrein in het landelijk gebied zodat deze aansluit bij het karakter van het landschap.

De inspraakreactie leidt ten aanzien van punt 2b, e en f tot aanpassing van de richtingennotitie die zijn verwerkt in het voorgestelde beleid.

Inspraakreactie 2 – particulier

1. Indiener onderschrijft de constatering van het college dat in de afgelopen 10 tot 15 jaar het aantal toeristische kampeerplaatsen in de gemeente Sluis sterk is afgenomen, terwijl het aantal permanente verblijfseenheden in vakantieparken fors is toegenomen. Dit heeft de mogelijkheid om met een caravan of tent aan de kust te staan drastisch verminderd, ondanks de groeiende populariteit van caravans en campers.
2. Er is veel vraag naar eigen sanitair sinds de coronapandemie. Vergunninghouders spelen hierop in. De nota vermeldt het aantal vergunningen en de verwachte uitbreidingsaanvragen, met onderscheid tussen de kustzone en elders. Als alle vergunninghouders uitbreiden, zou dit 400 extra eenheden betekenen, maar de werkelijke stijging zal lager zijn door bedrijfsbeëindigingen en omvormingen naar reguliere campings.
3. Het is belangrijk om ondernemers de mogelijkheid te bieden hun campings uit te breiden naar 35 plaatsen en verduurzamingseisen te hanteren. Ondernemers moeten de ruimte krijgen om te groeien, met aandacht voor de leefbaarheid van de streek, behoud van voorzieningen, en goede verkeersstromen.

Reactie op inspraakreactie 2

1. Er wordt kennisgenomen van de opmerking.
2. Naar verwachting is de maximale toename van het aantal extra kampeerplaatsen beperkt. Niet alle vergunninghouders hebben wens tot uitbreiding. Als gevolg van de voorgestelde provinciale regels in de Omgevinsgverordening Zeeland (die zijn overgenomen in het voorgestelde beleid) is het niet voor alle ondernemers die een kleinschalig kampeerterrein exploiteren mogelijk uit te breiden. Gelet op de kwalitatieve voorwaarden zullen naar verwachting niet alle campings die deze mogelijkheid wel hebben daadwerkelijk willen uitbreiden.
3. We onderschrijven uw stelling dat uitbreiding gepaard moet gaan met aanvullende eisen, juist ook gericht op leefbaarheid. Ook de voorgestelde wijzigingen van de Omgevingsverordening Zeeland stelt dit als voorwaarde voor uitbreiding.

   De inspraakreactie leidt ten aanzien van punt 3 tot aanpassing van de richtingennotitie dat is verwerkt in het voorgestelde beleid.

Inspraakreactie 3 – Naturistencamping ‘Het Zwarte Gat’

1. Indiener spreekt haar waardering uit voor de richtingennotitie kleinschalig kamperen. Ze geeft hierbij aan dat de besproken punten/ ideeën die zijn ingebracht tijdens een

ambtelijk bezoek aan de camping zijn verwerkt in de notitie. Ook heeft zij het informatiemoment waarop ruimte was voor vragen als positief ervaren.
2. Indiener onderschrijft inhoudelijk de visie “Haalbaar en betaalbaar” die is ondertekend door meerdere ondernemers (zie inspraakreactie 5).
3. Indiener ondersteund het, in deze zelfde gezamenlijke visie geformuleerde, idee om kleinschalige kampeerterreinen in de toekomst tot volwaardige campings om te vormen. Dit gelet op het belang van een gevarieerd aanbod aan verblijfsmogelijkheden voor de regio, uitbreiding zou mogelijk moeten zijn zonder verdere verstening van de kust. Indiener bedient als naturistencamping gelegen dicht bij de locatie van het naaktstrand een unieke doelgroep en voorziet dat een uitbreiding niet leidt tot leegstand, ze doet de oproep om kleine familiebedrijven ruimte te geven om te ondernemen.
4. Indiener wijst op een omissie in de notitie: het bedrijf van indiener staat verkeerd of niet vermeld op het kaartje (pagina 6) en verzoek om correctie in het definitieve document.

Reactie op inspraakreactie 3

1. Bedankt voor de positieve feedback
2. Er wordt kennisgenomen van de opmerking.
3. Er wordt kennisgenomen van de opmerking, bij inspraakreactie 5 wordt hierop inhoudelijk gereageerd.
4. De omissie is hersteld. In het beleidsvoorstel is een nieuwe kaart opgenomen.

De inspraakreactie leidt ten aanzien van punt 4 tot aanpassing van de richtingennotitie dat is verwerkt in het voorgestelde beleid.

Inspraakreactie 4 – Maatschap van ’t Westeinde

1. Indiener vraagt in de inspraakreactie aandacht voor een probleem m.b.t. de eigen boerderij, waarvoor hij geen medewerking krijgt. De kwestie heeft betrekking op de aankoop van gronden op een ander perceel. Indiener wil graag uitbreiden naar 35 eenheden maar stelt dat dit (gelet op stank, ammoniakuitstoot en verstoring van de campingervaring) enkel mogelijk is wanneer een nabijgelegen veeboer verhuist en hoopt op medewerking van de gemeente hierin.

Reactie op inspraakreactie 4

1. Het beleidsvoorstel heeft betrekking op algemeen beleid voor kleinschalig kamperen. Betrokkene doet een specifiek verzoek m.b.t. het eigen bedrijf. Aangezien dit verzoek geen directe relatie heeft met het beleid is een uitgebreide samenvatting van dit verzoek (evenals een reactie hierop) geen onderdeel van het inspraakrapport. Het college heeft contact gehad met betrokkene m.b.t. deze specifieke situatie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorgestelde beleid.

Inspraakreactie 5 – Campings Vekabo - in 't Groen / SVR

1. Vekabo dient een inspraakreactie namens een twintigtal bedrijven, zowel bedrijven die bij de brancheorganisatie zijn aangesloten als leden van Stichting Vrije Recreatie en Recron. Ze waardeert het proces van beleidsontwikkeling waarbij de gemeente geluisterd heeft naar zorgen en wensen van ondernemers.
2. In de inspraakreactie wordt benadrukt dat de situatie zoals deze nu op campings geldt niet opnieuw beoordeeld moet worden, dit in lijn met de toezegging van de wethouder

dat het omzetten van de gedoogbeschikking naar een vergunning een formaliteit betreft, als gevolg van tekortschieten door de gemeente in het verleden. Hierbij wordt gesteld dat eisen alleen van toepassing moeten zijn op de uitbreiding en niet op de bestaande situatie.

3. Indiener stelt voor alinea 2 op pagina 9 *"Dit betekent dat er maatregelen genomen moeten worden waarmee bijvoorbeeld het waterverbruik en het stroomverbruik of de belasting van het riool, ondanks de uitbreiding tot maximaal 35 eenheden, niet toeneemt"* moet worden verwijderd en vervangen door de volgende tekst: *"de gemeente heeft geconstateerd dat er veel wordt geïnvesteerd in duurzaamheid op het gebied van stroom, water en verwerking afvalwater. Het is niet nodig daar regels voor op te stellen daar de ondernemers al heel veel doen. De kwaliteit van het oppervlaktewater mag niet achteruitgaan als gevolg van lozing van afvalwater. Er moet een controleerbare voorziening zijn om het afvalwater te zuiveren of af te voeren."* In de inspraakreactie wordt verwezen naar de inspraak van de Vekabo in de commissievergadering Ruimte / AB voorafgaand aan de terinzagelegging van de richtingennotitie. Hierin komen een aantal concrete voorstellen aan de orde die meetbaar en controleerbaar zijn:
    a. 1 campingplaats verbruikt 7OO KwU/jaar. Dus er dient 7OO KwU/jaar te worden opgewekt. Liggen die panelen er al dan is dat voldoende. Ligt er niets dan moet dat nog komen.
    b. De camping dient waterbesparende maatregelen te treffen. Bijvoorbeeld sensorkranen of waterbesparende douchekoppen. Daarmee is een garantie van geen toename van watergebruik onmogelijk.
    c. Geen belasting op het riool is niet realistisch. Het voorstel is: de kwaliteit van het oppervlaktewater mag niet achteruitgaan. Dit kan bijvoorbeeld middels een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) via een eigen zuiveringsinstallatie of helofytenfilter (zuivering met een rietveld) of een grote septictank waarmee het afvalwater geloosd kan worden op het oppervlaktewater zonder verontreiniging. Een andere optie is aansluiten op het drukriool. Er wordt dan, evenals bij andere bedrijven en particulieren, rioolheffing betaald om het water te zuiveren.
4. Indiener stelt voor om geen verevening te eisen voor de uit te breiden plaatsen, omdat dit ten koste zou gaan van investeringen in duurzaamheid. In plaats daarvan zou verevening met terugwerkende kracht mogen worden gebruikt voor verduurzaming, zodat eerdere investeringen, in bijvoorbeeld zonnepanelen, kunnen worden meegerekend.
5. Indiener adviseert om niets vast te leggen over verharding, dit mede gelet op het ontmoedigen van het gebruik van Glyfosaat (Roundup). Ondernemers kunnen wat indiener betreft zelf beslissen over de invulling van paden. Campings hebben bovendien voldoende ruimte voor regenwaterafvoer.
6. Uitzicht over het landschap mag niet worden verdrongen door verplichte randbeplanting, aangezien kampeerders graag "In het Groen" staan, wat op campings al ruim wordt voorzien. Het toestaan van beplanting in zichtlijnen als alternatief voor het volledig omzomen van camping kan kampeermiddelen aan het zicht onttrekken. Indiener stelt dat men niet te panisch moet zijn over zichtbare caravans. Minicampings zijn nu esthetisch mooier en de "schaamhaag" is verleden tijd.
7. In 2025 neemt het aantal toeristische plaatsen verder af. Gelet op de nieuwsberichten over campings De Meidoorn en Nieuwenhove die mogelijk worden omgevormd tot chaletparken en campings De Wielewaal en Boerenhoeve die te koop staan. Een inventarisatie vanuit de indiener leert dat 20 bedrijven geïnteresseerd zijn in uitbreiding.

Desondanks zal de uitbreiding naar 35 eenheden per saldo niet meer toeristische plaatsen opleveren dan er zijn opgeheven in de laatste jaren. Kamperen neemt nog steeds in populariteit toe, het aantal campers en caravans is in 2024 gegroeid naar 623.000. Kampeerders ondersteunen de lokale economie en voorzieningen.

8. De richtingennotitie koppelt kleinschalig kamperen weer aan agrarische bedrijven, wat in strijd lijkt met rechtszekerheids- en vertrouwensbeginselen. Indiener pleit voor in plaats hiervan voor de volgende regeling: kleinschalig kamperen is toegestaan bij actieve agrarische bedrijven en bij wonen of wonen-2 met een aansluitend perceel van minimaal 1 ha, waarbij het aantal eenheden afhankelijk is van de perceelgrootte en de minicampinghouder binnen 10 minuten ter plaatse moet kunnen zijn.
9. Indiener pleit ervoor dat er geen regels worden gesteld voor het aantal douches en toiletten. Onder de huidige regels is dit ook aan de ondernemer zelf om te bepalen. Ondernemers zorgen wat betreft indiener uit zichzelf voor goed en voldoende schoon sanitair, en moderne kampeermiddelen hebben vaak eigen voorzieningen, waardoor extra regels overbodig zijn.
10. Indiener pleit ervoor dat campers onder zeer natte omstandigheden op verharde delen van de boerderij mogen staan, omdat rijden op gras niet mogelijk is vanwege het gewicht. In de vergunning kan gespecificeerd worden welke verharde delen binnen het bouwblok hiervoor gebruikt mogen worden.
11. Indiener stelt dat de bepaling dat vaste eenheden er niet mogen uitzien als een stacaravan of chalet, maar een "bijzonder object" moeten zijn een lastige regel is. Indiener stelt voor om alleen te eisen dat het vaste kampeermiddel er niet uitziet als een stacaravan, zonder verdere toetsingscommissie, om te voorkomen dat eigenaren moeten investeren in tijdelijke rages.
12. De regel dat vaste eenheden in- of aangrenzend aan het bouwblok geplaatst moeten worden moet niet te strikt worden vastgelegd. Het woonhuis en schuren nemen vaak al meer dan 5.000 m^2 in beslag, en de camping met 35 eenheden moet minimaal 10.000 m^2 zijn. Ruimte geven aan natuurlijke inpassing maakt het geheel mooier. Het afschermen van vaste eenheden met een beplantingsrand van 7 meter voegt niets toe ten opzichte van een beplantingsrand van 5 meter, omdat de vaste eenheid vanaf de weg niet zichtbaar is.
13. In algemene zin pleit indiener ervoor om geen betuttelende regels op te leggen die de gemeente niet kan controleren/ handhaven.
14. Indiener stelt dat wanneer de uitbreiding naar 35 eenheden wordt toegestaan, de inwoners van de gemeente Sluis, het milieu en de natuur als winnaars mogen worden gezien. Toerisme ondersteunt het onderhoud van het buitengebied en de voorzieningen, waardoor zonder toeristenbelasting en parkeergelden per inwoner meer dan €100 extra nodig zou zijn om het huidige voorzieningenaanbod te behouden.
15. Aanvullend op de inspraakreactie doen de indieners een suggestie voor het toestaan van een grotere uitbreiding voor sommige bedrijven. In het kustgebied zijn in het verleden recreatieve ontwikkelingen ontstaan doordat de agrarische sector is geëxtensiveerd en kleine bedrijven zijn overgeschakeld naar de toeristische sector. Het kleinschalig kamperen trekt rust- en natuurzoekende recreanten aan, maar de regelgeving is onduidelijk en verwarrend voor ondernemers. Er wordt gepleit voor een positieve recreatiebestemming voor kleinschalige kampeerbedrijven en een breder draagvlak van 75 à 100 eenheden om een volwaardig inkomen te genereren en de diversiteit aan toeristisch aanbod in de Gemeente Sluis te behouden.

16. Uit de inspraakreactie blijkt dat 20 bedrijven interesse hebben in uitbreiding naar 35 eenheden.

Reactie op inspraakreactie 5

1. Bedankt voor de positieve feedback
2. Waar in het verleden gedoogbeschikkingen niet correct zijn omgezet naar vergunningen betreft dit een omissie van de zijde van de gemeente. Deze omissie wordt door de gemeente Sluis hersteld, vanzelfsprekend zonder aanvullende eisen. Het herstellen van deze omissie staat los van eventuele uitbreiding. Hiertoe dient een vergunning traject doorlopen te worden. Het spreekt voor zich dat waar er sprake is van het niet naleven van vergunning eisen (bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal plaatsen boven de 15 of 25) dat deze met het herstellen van de omissie niet zomaar gelegaliseerd worden.
3. De passage in de richtingennotitie met betrekking tot verduurzamingseisen is door verschillende partijen als te verstrekkend beoordeeld. De suggestie tot aanpassing van de passage duurzaamheidseisen wordt niet 1-op-1 overgenomen. Dit mede gelet op de voorgestelde bepalingen die hierover zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland. Hierin is opgenomen dat bij uitbreiding moet worden voldaan aan de in bijlage IV onder 1 of 3 onder B tot en met D opgenomen uitgangspunten. Hierin is ten aanzien van milieu en duurzaamheid opgenomen dat “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, …” en “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.” Het is in onze optiek aan individuele ondernemers om binnen dit uitgangspunt zelf maatregelen te nemen. De aangegeven suggesties met betrekking tot zonnepanelen, vermindering van watergebruik en het afvoeren van afvalwater dienen daarbij als voorbeeld.
4. Het verzoek om én geen vereveningsbijdrage te verlangen in geval van uitbreiding én eerder genomen verduurzamingsmaatregelen te laten meewegen gaat in onze optiek te ver. Wel zien we mogelijkheid om de vereveningsbijdrage in te zetten voor extra verduurzamingsmaatregelen bovenop hetgeen onder punt 3 is aangegeven.
5. We zijn het met u eens dat ondernemers dit zelf goed kunnen beslissen en zien in de praktijk ook voldoende goede voorbeelden. In het beleid worden geen specifieke eisen opgenomen ten aanzien van het type verharding.
6. Een goede landschappelijke inpassing blijft van belang, maar dit staat wat ons betreft niet gelijk aan het verstoppen van kampeermiddelen achter een dikke haag. In de voorgestelde aanpassingen van de Omgevingsverordening Zeeland is de definitie van landschappelijke inpassing aangepast. Deze definitie geeft ruimte voor maatwerk aansluitend bij het karakter van het landschap waarin de camping is gelegen.
7. De blijvende of toegenomen populariteit van toeristisch kamperen in relatie tot het afnemende aantal kampeerplaatsen op kampeerterreinen is voor het college één van de redenen om uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen toe te staan.
8. De voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland maakt onderscheid tussen agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven. We zijn het eens met de voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening waarmee dit onderscheid duidelijk wordt gemaakt voor uitbreiding. In het voorgestelde beleid geldt dit onderscheid wat ons college betreft zowel voor uitbreiding van 25 naar 35 eenheden als voor nieuwvestiging. Dit gelet op de motivatie die ten grondslag ligt aan dit onderscheid, namelijk het creëren

van extra investerings- of weerstandsvermogen ter ondersteuning van agrarische bedrijfsvoering. In de toelichting bij de Omgevingsverordening is het volgende aangegeven: “Het is gekoppeld aan een permanent bewoonde (dienst-)woning op het betreffende terrein”. We zijn het eens met deze voorwaarde. Er mag wat ons betreft sprake zijn van een kadastrale knip tussen het perceel waarop gewoond wordt en het perceel waarop de camping gesitueerd is. Er dient echter wel sprake te zijn van aaneengesloten percelen. Er kan wel sprake zijn van een tussengelegen weg of een tussengelegen watergang. Daarbij kan er, vanuit bijvoorbeeld fiscale overwegingen, ook sprake zijn van een administratieve knip tussen het agrarisch bedrijf en de minicamping.

9. We zijn het met u eens dat ondernemers dit zelf goed kunnen beslissen. In het beleid worden geen specifieke eisen opgenomen ten aanzien van het aantal toiletten of douches.
10. We zijn het eens met de stelling dat in geval van zeer natte omstandigheden campers buiten de ingerichte kampeerplaatsen kunnen worden geplaatst. Dit mag echter niet leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane plaatsen. Er is dus geen sprake van overloopruimte maar van uitwisselbare ruimte.
11. We zijn het met u eens dat gewaakt moet worden voor investeringen in tijdelijke rages. We zien inderdaad liever geen stacaravans of chalets op kleinschalige kampeerterreinen. In de regels wordt dit specifiek vastgelegd. Ondernemers zijn wat ons betreft goed in staat een voorstel te doen van permanente kampeermiddelen, het instellen van een toetsingscommissie is niet nodig en zorgt voor onnodige complexiteit.
12. We zijn het met u eens dat het niet nodig is dat permanente kampeermiddelen enkel aangrenzend aan het bouwvlak mogen worden geplaatst, maar dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Een extra brede groenstrook is niet nodig wanneer dit op een adequate wijze wordt gedaan.
13. Vanzelfsprekend zijn we het eens met deze stellingname.
14. Er wordt kennisgenomen van de opmerking.
15. Het voorgestelde beleid heeft betrekking op kleinschalig kamperen. Volgens de Omgevingsverordening Zeeland heeft een kleinschalig kampeerterrein maximaal 35 standplaatsen. Wanneer er sprake zou zijn van uitbreiding naar 75 of 100 standplaatsen is er geen sprake meer van een kleinschalig kampeerterrein. De wens tot een dergelijke uitbreiding zou feitelijk een aanvraag tot nieuwvestiging zijn. Het gemeentelijk en provinciaal beleid biedt hiervoor geen ruimte. We achten het ook niet wenselijk af te wijken van dit beleid. Wat kleinschalig is moet in onze optiek kleinschalig blijven.
16. Er wordt kennisgenomen van de opmerking.

De inspraakreactie leidt ten aanzien van punt 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 en 12 tot aanpassing van de richtingennotitie die zijn verwerkt in het voorgestelde beleid.

Inspraakreactie 6 – NBV ’t Duumpje

1. De notitie richt zich voornamelijk op de uitbreiding van logiesaccommodaties en de voorwaarden om deze uitbreiding te faciliteren. Indiener stelt dat er onvoldoende aandacht is voor de effecten op de draagkracht van de omgeving, zoals smalle toegangswegen, toenemende verkeersbewegingen, verstoringen en vervuiling. ’t Duumpje geeft aan dat onder provinciale regie wordt gewerkt aan het Zeeuws Afwegingskader Logiesaccommodaties, dat ook betrekking heeft op kleinschalig kamperen. Dit kader moet zorgen voor een effectieve afweging van initiatieven op vier hoofdwaarden: natuur & landschap, leefbaarheid, recreatieontwikkeling en duurzaamheid. Het is onbegrijpelijk dat dit kader niet werd gehanteerd bij het opstellen van de richtingennotitie.
2. In de inleiding van de notitie wordt een suggestieve getalsmatige vergelijking gemaakt met de gemeenten Schouwen-Duiveland en Veere onder de noemer "Eigen tempo". Wat betreft ’t Duumpje zou de gemeente Sluis deze gemeenten echter niet als referentie moeten gebruiken om diverse andere redenen dan snelheid.
3. Het overzicht van de bestaande situatie biedt onvoldoende duidelijkheid over welke kampeerterreinen momenteel vergund zijn. Dit leidt wat betreft ’t Duumpje tot verwarring door tegenstrijdige informatie over de locaties in de kustzone. Bovendien ontbreekt een referentietabel met naam/adres en bijbehorende kaartnummers.
4. De beschrijving van de bestaande situatie toont aan dat handhaving ontbreekt en illegale situaties worden gedoogd. ’t Duumpje stelt voor om een zesde opgave toe te voegen die betrekking heeft op de handhaving van het nieuwe beleid.
5. Geen toename van de ecologische voetafdruk als voorwaarde wordt volledig ondersteund door ‘t Duumpje. Echter, de effectiviteit van deze voorwaarde hangt af van hoe controle en handhaving in het uiteindelijke beleid worden vastgelegd en uitgevoerd.
6. De toepassing van de richtlijn voor landschappelijke inpassing voorziet volgens ‘t Duumpje slechts in minimaal schaamgroen, terwijl de toenemende afmetingen van kampeermiddelen en extra bebouwing om ruimere compensatie vragen. Het minimale perceeloppervlakte van 10.000 m^2 biedt mogelijkheden voor een ruimere invulling dan alleen de "Richtlijn".
7. Om een goede beoordeling van de vereveningsbijdrage te maken is wat inzicht vereist in de realisatie van eerdere plannen voor groene en openbaar beleefbare buitenruimte, wat momenteel ontbreekt. Daarnaast zou een inflatiecorrectie moeten worden toegepast op de vereveningsbijdrage van €800 per toegevoegde eenheid.
8. De termijn voor het opheffen van een kleinschalig kampeerterrein bij beëindiging van het agrarische bedrijf moet wat betreft ’t Duumpje op tien jaar worden gesteld in plaats van de voorgestelde vijf jaar, vanwege de impact op waardevermeerdering en verkoopbaarheid. De richtingennotitie benadrukt de financiële gevoeligheden van de agrarische sector door mogelijke Europese maatregelen, maar het neutraliseren van deze gevoeligheden met gemeentelijk beleid heeft een twijfelachtige juridische houdbaarheid.
9. ’t Duumpje stelt dat het beleid voor kleinschalig kamperen de intenties van de Zeeuwse Kustvisie niet mag ondermijnen. Deze zijn bedoeld om de Zeeuwse kernkwaliteiten te beschermen en landschappelijke verschraling te voorkomen. ’t Duumpje plein voor een verlaging van het quotum van kleinschalige kampeerterreinen in de kustzone om nieuwe initiatieven te beperken. Ze stelt een getal van 14 voor op basis van 35 eenheden. Het

aantal kampeerplaatsen in de kustzone blijft dan gelijk als eerder beoogd (20 x 25 eenheden).

Reactie op inspraakreactie 6

1. We zijn bekend met het traject om te komen tot een Zeeuws breed afwegingskader logiesaccommodaties. Dit traject kent echter een lange doorlooptijd en de uitkomst is ongewis. We hebben daarom gemeend er goed aan te doen om zelf een visie te formuleren op kleinschalig kamperen, uiteraard wel rekening houdend met de voortgang van het provinciale traject. Gelet op de voortgang van dit provinciale traject heeft het college gemeend er goed aan te doen om besluitvorming over kleinschalig kamperen uit te stellen in relatie tot een voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland. In het uiteindelijke beleidsvoorstel zijn deze voorgestelde wijzigingen geïntegreerd. Bij de mogelijkheid tot uitbreiding naar 35 plaatsen is er altijd sprake van een buitenplanse afwijking, hierbij moet ook gemotiveerd worden dat de omgeving deze uitbreiding kan dragen. Er is dus geen sprake van een generieke uitbreidingsmogelijkheid.
2. De gemeenten Veere en Schouwen-Duiveland hebben inderdaad een geheel ander karakter als het gaat om de omvang van de sector van minicampings. Deze gemeenten zijn ook gekomen tot een eigen beleidsrichting. De gemeente Sluis heeft hier wel kennis van genomen maar komt tot een eigen afweging aansluitend bij de aard en schaal van onze gemeente.
3. In (de bijlage bij) het beleidsvoorstel is een overzicht opgenomen van vergunde kampeerterreinen inclusief een analyse van omissies die geconstateerd zijn.
4. In de analyse hebben we inderdaad geconstateerd dat de situaties op een aantal terreinen niet overeenstemmen met de vergunde situatie. Daarnaast zijn vroegere gedoogbeschikkingen niet altijd correct omgezet naar een vergunning. Na vaststelling van het beleid zal een reparatietraject worden uitgevoerd, daar hoort ook handhaving van ongewenste situaties bij. In het beleidsvoorstel is hieraan apart aandacht gegeven.
5. De opgave geen toename van de ecologische voetafdruk zoals opgenomen in de richtingennotitie was onvoldoende geconcretiseerd. Geen toename van bijvoorbeeld stroomverbruik, gasgebruik of watergebruik is een mooi streven maar is ook afhankelijk van externe factoren. Bij de motivatie om uit te breiden dient een ondernemer in lijn met de bepaling in de Omgevingsverordening Zeeland te motiveren dat wordt voldaan aan de in bijlage IV onder 1 of 3 onder B tot en met D opgenomen uitgangspunten (waaronder duurzaamheid en milieu).
6. Het toepassen van ‘schaamgroen’ is wat ons betreft niet voldoende. Een goede landschappelijke inpassing wordt gevraagd. Dit moet aansluiten bij het karakter van het landschap. Het is dus niet zozeer wenselijk de kampeermiddelen te verstoppen achter een haag maar te doen opgaan in het landschap. In de voorgestelde aanpassingen van de Omgevingsverordening Zeeland is de definitie van landschappelijke inpassing aangepast. Deze definitie geeft ruimte voor maatwerk aansluitend bij het karakter van het landschap waarin de camping is gelegen.
7. De vereveningsbijdrage die samenhangt met uitbreiding mag wat het college betreft worden ingezet om extra verduurzamingsmaatregelen bovenop hetgeen onder punt 5 is aangegeven.
8. U stelt voor om de termijn voor het opheffen van een nieuw kleinschalig kampeerterrein in geval van beëindiging van de agrarische activiteiten vast te stellen op 10 jaar in plaats van de voorgestelde 5 jaar. Ons college is het niet eens met deze termijn. Gelet op de voortdurende onzekerheid waarmee de agrarische sector zich geconfronteerd ziet acht

het college het niet wenselijk om verder te kijken dan de termijn van 5 jaar. Insteek is niet om Europees of landelijk beleid te neutraliseren, maar we willen wel rekening houden met de onzekerheden die de agrarische sector kent. Doordat er sprake moet zijn van bewoning van de woning bij de minicamping door de eigenaar wordt de aantrekkelijkheid van aankoop van een minicamping puur vanuit rendementsperspectief beperkt.

9. Vanuit de Zeeuwse Kustvisie is er geen ruimte voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen. Voor kleinschalig kamperen geldt tot nog toe een uitzondering. In het door u eerder aangehaalde traject om te komen tot een Zeeuws breed afwegingskader logiesaccommodaties wordt ook nagedacht over deze uitzondering. Als gemeente hebben we de afgelopen jaren het beleid gehad (via het quotum in de verordening kleinschalig kamperen) dat in de kustzone er geen nieuwvestigingsmogelijkheid was. Deze lijn trekken we door maar niet door het quotum te verlagen. In het beleidsvoorstel is opgenomen dat er geen mogelijkheid is tot nieuwvestiging van kleinschalige kampeerterreinen in de kustzone zoals deze is vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland.

De inspraakreactie leidt ten aanzien van punt 1, 3, 4, 5, 6, 7 en 9 tot aanpassing van de richtingennotitie die zijn verwerkt in het voorgestelde beleid.

Inspraakreactie 7 – Mini Camping Boerenhof

1. Indiener onderschrijft de inspraakreactie namens de gezamenlijke minicampings (inspraakreactie 5) en verzoekt het definitieve voorstel, gelet op de prettige samenwerking, voor te leggen aan ondernemers alvorens deze naar de gemeenteraad gaat.
2. Indiener geeft aan blij te zijn om als gastheer van de Zwinstreek de mooie streek te mogen promoten. Als agrariërs / campinghouder werkt indiener mee aan het onderhoud van het buitengebied en draagt zo een steentje bij aan de lokale economie. Indiener continueert dit graag op een manier die haalbaar en rendabel is.

Reactie op inspraakreactie 7

1. Er wordt kennisgenomen van de opmerking, bij inspraakreactie 5 wordt hierop inhoudelijk gereageerd. Het inspraakrapport met het voorgestelde beleid zal aan alle indieners van een inspraakreactie worden verzonden gelijktijdig met verzending aan de gemeenteraad.
2. We zijn blij met uw liefde voor de streek. Uitgangspunt van het voorgestelde beleid is dat te nemen maatregelen haalbaar en betaalbaar moeten zijn. Het is aan een individuele ondernemer om af te wegen of investeringen ten behoeve van uitbreiding in verhouding staan tot extra verdiencapaciteit als gevolg van de uitbreiding.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorgestelde beleid, anders dan opgenomen onder inspraakreactie 5.

Inspraakreactie 8 – RMDO

1. De RMDO geeft in haar inspraakreactie aan dat zij bij de richtingennotitie overkoepelend toeristisch beleid 2030 mist gericht op de balans tussen leefbaarheid en toerisme en vraagt het college nadrukkelijk om beleid op dit punt. Hierbij refereert ze aan een brief uit mei 2024 waarin het college van B&W stelt dat de gemeente werkt aan waardevol toerisme en dat het draagvlak voor toerisme onder druk staat. Voor de RMDO is niet

duidelijk wat het beleid tot 2030 is en hoe het draagvlak onder inwoners hierbinnen is gewaarborgd.
2. De RMDO maakt zich vooral zorgen over de uitbreiding van het aanbod aan vakantie-onderkomens in de gemeente en de betekenis daarvan voor de leefbaarheid en de natuurlijke inpassing in met name de kuststreek. Hierbij refereert ze aan recente ontwikkelingen waardoor kampeeraanbod verdwijnt en verchaletisering van het landschap steeds meer werkelijkheid wordt. De RMDO constateert dat recent een aantal campings zijn opgekocht door investeerders, ze vraagt zich af in hoeverre de gemeente regie voert over de ontwikkelingen.
3. Naar aanleiding van de richtingennotitie geeft de RMDO de volgende reactie op de voorgestelde beleidsrichting. Hierbij geeft ze als algemeen uitgangspunt mee dat bij de verschillende voorstellen de verplichting moet worden opgenomen voor het treffen van voorzieningen en aanpassingen voor mensen met een lichamelijke beperking.
    a. Uitbreiding naar 35: akkoord
    b. Permanente standplaatsen: akkoord
    c. Nieuwvestiging: de RMDO mist beleid dat garandeert dat kleinschalige campings gekoppeld aan een agrarisch bedrijf binnen of na 5 jaar niet alsnog wordt omgezet in een reguliere camping. Dit zou aantrekkelijk kunnen zijn voor grote concerns om kleine campings op te kopen.
    d. Quotum in de kustzone: De RMDO vindt het loslaten van het quotum geen goed idee. Hierbij mist zij een overkoepelend beleid over toerisme, in de notitie staan aannames / verwachtingen waarop wat haar betreft geen beleid gemaakt kan worden.
    e. Inspelen op veranderende kampeermarkt: akkoord, mits voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het toegestane bebouwingsoppervlak, geen toename van verharding en duurzaam watergebruik.

Reactie op inspraakreactie 8

1. Met waardevol toerisme willen het volgende bereiken. Waardevol toerisme: balans tussen economische ontwikkeling en maatschappelijke impact, met kwaliteit als uitgangspunt. Daarbij is er evenwicht tussen inwoners (leefbaarheid), bezoekers (aantrekkelijke bestemming), ondernemers (economische ontwikkeling) en omgeving (natuurlijk en open landschap).
   We zijn met oog op Waardevol Toerisme in provinciaal verband aangesloten bij de herijking van de visie Bestemming Zeeland 2030. Deze wordt geactualiseerd. De uitgangspunten van de visie 2030 zijn ook geland in Krachtig Verbonden. Draagvlak voor toerisme staat zoals u aangeeft onder druk. Juist daarom is het ook het uitgangspunt van het college geweest om, door het ter inzage leggen van de richtingennotitie, te peilen hoe er vanuit de breedte van de maatschappij tegen het kleinschalig kampeerbeleid werd aangekeken zodat we tot een onderbouwde beleidsafweging kunnen komen.
2. De gemeente Sluis heeft geen directe invloed op de verkoop van campings aan andere partijen. Met ruimtelijke regels kan wel invloed worden uitgeoefend op de aantrekkelijkheid van campings voor investeerders. In dit beleidsvoorstel beperkt het college zich tot het kleinschalig kampeerbeleid. Juist door te stellen dat er sprake moet zijn van centrale bedrijfsmatige exploitatie en van permanente bewoning door de uitbater van de camping wordt voorkomen dat kleinschalige kampeerterreinen aantrekkelijke overnamepartners zijn. Daarbij geldt ook dat nieuwvestiging en uitbreiding enkel voorbehouden is aan agrarische bedrijven. Op kleinschalige

kampeerterreinen geldt de voorwaarde dat maximaal 20% van het aantal eenheden een permanent kampeermiddel mag zijn (niet zijnde chalets of stacaravans).

3. Meer accommodaties voor mensen met een lichamelijke beperking is belangrijk en wenselijk. Het is echter primair aan ondernemers om een keuze te maken op welke doelgroep zij zich richten.
    a. Er wordt kennisgenomen van de opmerking.
    b. Er wordt kennisgenomen van de opmerking.
    c. Er is geen mogelijkheid een kleinschalig kampeerterrein om te zetten naar een regulier kampeerterrein (zie punt 15 bij inspraakreactie 5). In het beleidsvoorstel wordt dit onderdeel specifiek benoemd.
    d. We vinden het niet wenselijk dat er sprake is van nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen in de kustzone, waaronder kleinschalige kampeerterreinen.
    e. Een toename van bebouwing en verharding is wat ons betreft niet wenselijk, maar wel rekening houdend met het niet willen opleggen van betuttelende regels. De voorwaarden van de aangepaste Omgevingsverordening met de eisen die gesteld worden sluiten aan op uw stelling.

De inspraakreactie leidt ten aanzien van punt 3c, 3d en 3e tot aanpassing van de richtingennotitie die zijn verwerkt in het voorgestelde beleid.

Inspraakreactie 9 – HISWA-RECRON

1. HISWA-RECRON refereert in haar inspraakreactie aan een uitgevoerd onderzoek door ZKA (2022) waarin wordt gesteld dat er alleen in de topweken meer vraag dan aanbod voor toeristische kampeerplaatsen en camperplaatsen is. HISWA-RECRON maakt zich dan ook zorgen voor overaanbod. De brancheorganisatie vindt een uitbreiding van 40% (van 25 naar 35 plaatsen) buitenproportioneel, omdat er buiten de topweken voldoende aanbod is. De gemeente heeft volgens het rapport 36 minicampings met 945 plaatsen. Een volledige uitbreiding zou maximaal 378 extra kampeerplaatsen betekenen, terwijl niet alle huidige plaatsen worden benut (zeker niet buiten het hoogseizoen).
2. HISWA-RECRON benadrukt het belang van gelijke omstandigheden en stelt dat de gemeente Sluis niet met twee maten moet meten. De reguliere campings bedienen dezelfde marktvraag als de kleinschalige kampeerterreinen. Ook hun leden hebben te maken met stijgende kosten en kunnen baat hebben bij een uitbreiding om noodzakelijke investeringen te doen.
3. Met oog op de gelijke omstandigheden pleit de brancheorganisatie ook voor gelijke marktkansen. HISWA-RECRON wil gelijke marktkansen voor de reguliere kampeerterrein als er een uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen wordt toegestaan. Dit betekent een 40% uitbreiding voor toeristische plaatsen op zowel minicampings als reguliere campings. Ze benadrukken dat de kwaliteitseisen uit de Kustvisie Zeeland hierbij moeten worden gevolgd.

Reactie op inspraakreactie 9

De inspraakreactie van HISWA-RECRON was al ingediend voor de publicatie van de richtingennotitie. De aangedragen punten zijn hier ook in verwerkt. Door indiener is aangegeven dit schrijven graag aangemerkt te zien als officiële inspraakreactie op de richtingennotitie.

1. De afgelopen jaren is op kampeerterreinen een groot deel van het aanbod aan toeristische kampeerplaatsen omgezet naar permanente standplaatsen of verdwenen als gevolg van vergroting van standplaatsen. Uitbreiding van 25 naar 35 plaatsen vergt van individuele ondernemers investeringen en is ook niet mogelijk zonder voorwaarden. Het is aan individuele ondernemers om af te wegen of investeringen in verhouding staan tot extra te creëren verdiencapaciteit. Hierbij zullen zij ook rekening houden met ontwikkelingen in de markt en een te verwachten bezettingsgraad.
2. Zoals gesteld in de richtingennotitie krijgt iedereen te maken met de opgaven samenhangend met de energietransitie. Het moeten verduurzamen en het doen van investeringen hierin is niet de reden om deze uitbreidingsruimte toe te staan. Bij de motivatie om uit te breiden dient een ondernemer in lijn met de bepaling in de Omgevingsverordening Zeeland te motiveren dat wordt voldaan aan de in bijlage IV onder 1 of 3 onder B tot en met D opgenomen uitgangspunten (waaronder duurzaamheid en milieu).
3. De aard en schaal van een kleinschalig kampeerterrein verschilt van een regulier terrein. Investeringen die een kleinschalig kampeerterrein moet doen om te kunnen uitbreiden met maximaal 10 plaatsen, voortvloeiend uit de opgaven zoals opgenomen in de onder 2 genoemde opgaven. In de Zeeuwse Kustvisie is opgenomen dat op reguliere terreinen onder voorwaarden er een maximale uitbreiding van 15% is toegestaan. Het aantal plaatsen waarmee per bedrijf maximaal kan worden uitgebreid en waarover de extra investeringen moeten worden terugverdient is op een kleinschalig kampeerterrein echter beperkt. De kwaliteitseisen die gelden voor reguliere terreinen zijn gelet op de voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland ook van toepassing op kleinschalige kampeerterreinen (m.u.v. in bijlage IV onder 1 of 3 onder A opgenomen uitgangspunten)

De inspraakreactie leidt ten aanzien van punt 3 tot aanpassing van de richtingennotitie die zijn verwerkt in het voorgestelde beleid.