Kadernota Recreatief Verblijf
Gemeente Sluis

Vastgesteld [datum]

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding 4

1.2. Doelstelling 5

1.3. Leeswijzer 5

2. Beleidskader 6

2.1. Rijksbeleid 6

2.2. Provinciaal beleid 6

2.3. Gemeentelijk beleid 9

3. Trends en ontwikkelingen 11

3.1. Wet- en regelgeving 11

3.2. Algemene trends 11

4. Gemeentelijke uitgangspunten 13

4.1. Algemeen 13

4.1.1. Dienstwoningen 13

4.1.2. Ontsluiting 13

4.1.3. Externe veiligheid 13

4.1.4. Parkeren 13

4.1.5. Brandveilig gebruik 14

4.1.6. Huisvesting personeel 14

4.1.7. Camperplaatsen 15

4.2. Kwaliteitsverbetering/borgen van de kwaliteit 16

4.2.1. Nieuwvestiging 16

4.2.2. Uitponden 16

4.2.3. Permanente bewoning recreatieverblijven 16

4.2.4. Omvang recreatiewoningen 17

4.2.5. Indeling in categorieën 18

4.2.6. Omvang bijgebouwen 18

4.2.7. Sanitaire voorzieningen 19

4.2.8. (Omvang) uitbreiding oppervlakte en eenheden 19

4.2.9. Gebouwen voor centrale voorzieningen 22

4.3. Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid 23

4.3.1. Thematisering (bad)plaatsen 23

4.3.2. Kenmerken landschap 24

4.3.3. Handreiking planvorming 25

4.3.4. Duurzaamheid 29

5. Controle en handhaving 31
6. Juridisch-planologische keuzes.....32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Sluis is een recreatiegemeente. Met name in de kuststrook bevindt zich een veelheid aan verblijfsrecreatieve inrichtingen. Het diverse aanbod van recreatieterreinen betekent voor de vakantieganger een ruime keuzemogelijkheid.

De recreatiesector heeft het laatste decennium te maken gehad met belangrijke ontwikkelingen. Onder invloed van sociale, culturele en economische trends en ontwikkelingen is de rol van toerisme en de invulling van vrije tijd veranderd. Zo neemt het aantal vitale 65-plussers op vakantie toe, die service, comfort en kwaliteit hoog in het vaandel hebben staan. De wens naar meer kwaliteit, luxe en ruimte in verblijfsaccommodaties is sowieso een algemene doorzettende trend. Ook wordt een trend gesignaleerd dat de consument meer behoefte heeft aan zingeving, waarbinnen authenticiteit, puurheid, rust en ruimte en een onbedorven, natuurlijk omgeving hun plaats krijgen.

De recreant stelt steeds hogere eisen aan de dienstverlening en aan de kwaliteit van en op de accommodatie waar men verblijft. De vraag naar meer luxe en een gedifferentieerd aanbod wordt steeds groter. Door demografische ontwikkelingen verandert de samenstelling van de doelgroepen. Het vakantiepatroon verandert door versnippering van vrije tijd: in plaats van een lange zomervakantie neemt men meerdere keren per jaar een korte vakantie. De vakanties moeten precies de goede mix zijn van zoveel mogelijk beleven én tot rust komen. Recreanten stellen daarom hoge eisen aan de accommodatie waarin men verblijft. De markt voor toeristisch kamperen staat nog meer onder druk. Kwaliteit is een basisvoorwaarde geworden. Dit geldt voor elk type voorziening, of het nu gaat om een camping of een vijfsterrenhotel. De algemene trend is dat men best bereid is extra te betalen om in de watten gelegd te worden.

De ondernemers in onze regio willen blijven inspelen op deze verschuivingen en dat is een positieve ontwikkeling. Om nu en in de toekomst planologische mogelijkheden te bieden die aansluiten bij de gewenste ontwikkeling van de sector is het noodzakelijk kaders vast te stellen en uitgangspunten te formuleren.

In oktober 2017 heeft de gemeente de Zeeuwse Kustvisie ondertekend. Samen met de Noordzeekustgemeenten, natuur- en milieuorganisaties, toeristische belangenorganisaties, ZLTO, Rijkswaterstaat en het waterschap is een gezamenlijke visie opgesteld met afspraken over wat er wel en niet kan aan de Zeeuwse kust. Drie opgaven staan hierbij centraal: het behouden en versterken van de dijken en stranden, de natuur- en landschapswaarden en de toekomst van de recreatiesector. De opgaven zoals opgenomen in de Zeeuwse kustvisie moeten worden uitgewerkt in het gemeentelijk beleid. Deze kadernota geeft daar invulling aan.

In 2004 is het gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’ vastgesteld. In dit gebiedsplan is de basis gelegd voor de huidige beleidsuitgangspunten van de verblijfsrecreatie. Deze liep tot 2018 en is met de vaststelling van het visiedocument ‘Krachtig Verbonden’ daarin opgenomen. Daarom wordt er in deze kadernota niet meer apart naar verwezen.

De kadernota uit 2012 is geëvalueerd naar aanleiding van herziening van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' en de geplande invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2022. Uit de evaluatie zijn een aantal punten naar voren gekomen die in deze kadernota verder zijn uitgewerkt om te komen tot een toekomstbestendig beleid, namelijk:

- De maximale omvang van recreatiewoningen en bijgebouwen.
- Het aantal en omvang van standplaatsen.
- De uitbreiding van de oppervlakte van een recreatieterrein.

Het aspect beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing is aan de hand van het beeldkwaliteitsplan zoals dat bij het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' was vastgesteld, verder uitgewerkt.

1.2. Doelstelling

Deze notitie vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen op de bestaande verblijfsrecreatieterreinen en vormt de basis voor de actualisering van de juridisch-planologische regeling van het omgevingsplan voor verblijfsrecreatieterreinen. Binnen het omgevingsplan worden alle bestemmingsplannen meegenomen die sinds het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis 2013' zijn vastgesteld.
Ook verblijfsrecreatieterreinen waarvan bekend is dat ze een kwaliteitsslag willen maken zullen meegenomen worden in het Omgevingsplan en in de voorliggende beleidsherziening. Dit omdat het Omgevingsplan kan worden ingevuld met nieuwe, toekomstige ontwikkelingen. Daarom worden toetsingscriteria voor uitbreiding en het maken van een kwaliteitsslag in deze beleidsherziening meegenomen.
Deze kadernota heeft geen betrekking op de kleinschalige kampeerterreinen binnen de gemeente: deze zijn beleidsmatig belicht en juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening'.

1.3. Leeswijzer

De notitie start met een beschrijving van het huidige beleidskader en de trends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector. Vervolgens wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente ruimte wil geven aan ondernemers in de recreatiesector om in te spelen op de trend(s) zodat zij een concurrerend aanbod voor potentiële klanten kunnen bieden. Hierbij is aandacht besteed aan diverse ruimtelijke aspecten evenals de veiligheid op en rond de terreinen. Beschreven wordt op welke wijze de gemeentelijke uitgangspunten vertaald zullen gaan worden in het omgevingsplan. De notitie wordt afgesloten met een aantal beleidskeuzes voor de doorvertaling naar de gemeentelijke regelgeving.

2. Beleidskader

Bij het formuleren van een kadernota voor de verblijfsrecreatieterreinen dient rekening te worden gehouden met in voorbereiding zijnde Rijks,- provinciaal en gemeentelijk beleid. Binnen het rijksbeleid worden globale ontwikkelingsmogelijkheden voor de gemeente Sluis aangegeven. Ten aanzien van het provinciaal beleid dient de gemeente rekening te houden met het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Zeeuwse Kustvisie. Voor het regionaal beleid is Krachtig Verbonden van belang.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk als opvolger van de Nota Ruimte (2004). De SVIR is in maart 2012 in werking getreden. Hierin schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk netwerk en waterveiligheid.

Nationaal Landschap

In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen is als Nationaal Landschap aangeduid. In de SVIR is aangegeven welke kernkwaliteiten West Zeeuws-Vlaanderen als gebied bezit. Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Nationaal Landschap heeft beleidsmatig geen status meer. Omdat het echter nog wel kansen biedt voor versterking en promotie van West Zeeuws-Vlaanderen, is deze onder het Rijksbeleid apart opgenomen.

Omgevingswet

Op 1 januari 2022 is de invoering en inwerkingtreding van de Omgevingswet voorzien. De Omgevingswet wil nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de samenleving mogelijk maken en wettelijk ondersteunen. Daartoe is een integrale benadering, waarin de diverse belangen in onderlinge samenhang worden beschouwd, essentieel. Deze integrale aanpak komt sterk naar voren in de Omgevingswet, bijvoorbeeld bij de omgevingsvisie en bij het gemeentelijk omgevingsplan. Dit plan omvat niet alleen het huidige bestemmingsplan, maar ook alle regels uit verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving. In de Omgevingswet komen alle relevante factoren in het omgevingsplan samen: ruimtelijke ordening, milieu, verkeer en vervoer, water, bouwen, natuur en cultureel erfgoed.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

In het Omgevingsplan wordt aangegeven waar de provincie concentratie van recreatie wenst.

- Nieuwvestiging of uitbreiding van verblijfsrecreatie is alleen mogelijk als onderdeel van een integrale aanpak en indien deze bijdraagt aan het vernieuwingsproces en een versterking van het toeristisch-recreatieve product ter plaatse.
- Kwaliteitsverbetering is essentieel. Alleen indien kan worden aangetoond dat de kwaliteit van het bestaande toeristisch-recreatie product verbetert, wordt medewerking verleend, bijvoorbeeld door het mogelijk maken van andere vormen van verblijfsrecreatie. Hierbij dient uitdrukkelijk aandacht te worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing en moet de ontwikkeling worden verevend.
- Om ruimte te laten voor creatieve oplossingen heeft het provinciebestuur in het Omgevingsplan op voorhand geen beoogd streefbeeld vastgesteld.
- Permanente bewoning van recreatiewoningen is in zijn geheel niet toegestaan. Dit dient mede te worden gewaarborgd door middel van de verplichting in het bestemmingsplan dat het recreatieterrein op bedrijfsmatige wijze wordt geëxploiteerd.

In het Omgevingsplan zijn de beleidsuitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie overgenomen.

Zeeuwse Kustvisie

De Provincie Zeeland heeft samen met de Noordzeekustgemeenten, natuur- en milieuorganisaties, toeristische belangenorganisaties, ZLTO, Rijkswaterstaat en het Waterschap een Zeeuwse Kustvisie opgesteld. In de Kustvisie staan drie opgaven centraal voor de Noordzeekust: het behouden en versterken van de dijken en stranden, de natuur- en landschapswaarden en de toekomst van de recreatiesector.

In de Zeeuwse Kustvisie is vastgelegd hoe omgegaan dient te worden met de ontwikkeling, bescherming en versterking van de Zeeuwse kust. Belangrijk onderdeel hiervan is de vraag hoe ingezet kan worden op het toevoegen van landschappelijke kwaliteit. De Kustvisie schrijft een aantal algemene, minimale voorwaarden voor, voor het ontwikkelen van een Zeeuws breed basisniveau. Op gemeentelijk niveau kunnen deze een verdere uitwerking of aanscherping krijgen.

Ontwikkelkader

Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland aan de volgende vier basisprincipes voldoen:

Ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein: - Integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap - De dichtheid en omvang van bebouwing passend is in het betreffende landschap - Het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is

	- Er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen) - Maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken - De openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap. Een beperkte uitbreiding in <u>eenheden</u> is mogelijk indien: - Er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie - Er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% (exclusief centrale voorzieningen) - Er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden Ruimte voor maatwerkoplossingen is mogelijk als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat de uitgangspunten communicerende vaten zijn.
Economische haalbaarheid	Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
Markt en onderscheidend vermogen van het concept	Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
Sociaal maatschappelijke bijdrage	Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Daarnaast zijn er in de Kustvisie een aantal aandachtsgebieden benoemd. Aandachtsagebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust te ontwikkelen. Daarom zijn in deze gebieden maatwerkoplossingen denkbaar, die afwijken van het bovengenoemde kader. Voor de gemeente Sluis zijn de volgende aandachtsgebieden aangewezen (rood omlijnd):



2.3. Gemeentelijk beleid

Het visiedocument Krachtig Verbonden is een samenstelling van de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie en het beleidsplan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In het visiedocument worden randvoorwaarden vanuit het gemeentelijk beleid gegeven waaraan het bestemmingsplan voor verblijfsrecreatie moet voldoen:

- Er is sprake van een overaanbod aan recreatieve verblijfseenheden, terwijl de kwaliteit van de woningen in veel gevallen te wensen over laat (recreatieparadox).
- Er is een toenemende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap.
- De gemeente wil een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfsrecreatief product.
- Gestreefd wordt naar evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit met name op het gebied van de kwaliteit en kwantiteit van de terreinen en de vraag van de gebruikers (kwalitatieve afstemming op de veranderende vraag).
- De gemeente staat een gevarieerd toeristisch-recreatief product voor waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als het achterland.
- Uitbreiding in oppervlakte en/of eenheden gaat alleen gepaard met een kwaliteitsslag op het gehele terrein.
- Verscherpte kwaliteitseisen ~~voor~~ na afronding van een kwaliteitsslag~~en~~: maximaal 20 recreatiewoningen per hectare en maximaal 33 eenheden per hectare voor recreatieve nachtverblijven.

In het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal, dat is vastgesteld in 2004, is beleidsmatig de basis gelegd voor kwaliteitsverbetering van recreatiebedrijven. Op dat moment is ook vastgelegd dat een onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt of de kwaliteitsverbetering aan de voorwaarden voldoet. Uiteraard geldt dit enkel voor kwaliteitsverbeteringsplannen die planologisch niet rechtstreeks toelaatbaar zijn. In dat geval wordt het volgende stappenplan doorlopen.

1. De ondernemer stelt een plan op hoofdlijnen op en legt dit ter beoordeling voor aan de gemeente.
2. Het college neemt, al dan niet na aanpassing van het globale plan, een principebesluit over de voorgelegde plannen.
3. Het plan wordt verder uitgewerkt door de ondernemer.
4. Het plan wordt voorgelegd aan de onafhankelijke toetsingscommissie die een advies* uitbrengt aan het college.
5. Het college neemt, met inachtneming van het advies van de onafhankelijke toetsingscommissie, een besluit over het plan (uitgangspunten, intentieovereenkomst).
6. Bij een positief besluit wordt de planologische procedure opgestart.

* In het advies wordt in ieder geval ingegaan op de volgende aspecten:

a) Elementen van kwaliteitsverbetering;
b) Elementen van productdifferentiatie voor het bedrijf zelf;
c) Aspecten van natuur en landschap (omgevingskwaliteiten);
d) Bijdrage aan de voorgestane ontwikkeling in de kustvisie/toegevoegde waarde van het plan voor West Zeeuws-Vlaanderen;
e) Samenwerking

f) Haalbaarheid (financieel, qua ondernemerschap, grondeigendommen e.d.: niet planologisch).

Op het moment van schrijven wordt gewerkt aan een herziening van het visiedocument Krachtig Verbonden. Vaststelling van het herziene beleid is voorzien in december 2020.
In dit document zijn de hoofdlijnen zoals deze in Krachtig Verbonden zijn vastgelegd verder uitgewerkt.

3. Trends en ontwikkelingen

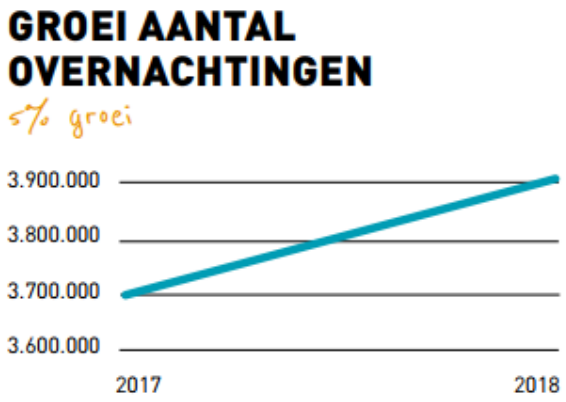
3.1. Wet- en regelgeving

Voorheen was het Nederlandse kampeerbeleid op rijksniveau geregeld en vormde de Wet op de Openluchtrecreatie (Wor) het wettelijk kader voor het gemeentelijk beleid op het gebied van kamperen en verblijfsrecreatieterreinen. Vanaf november 2005 is de Wor gefaseerd ingetrokken met als laatste onderdeel het afschaffen van de landelijke kampeerwetging per 1 januari 2008.

Vanaf 2008 had de gemeente Sluis een beperkt instrumentarium om sturing te geven aan ontwikkelingen op het gebied van kamperen en verblijfsrecreatieterreinen. Alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot verblijfsrecreatieterreinen moesten in het bestemmingsplan worden geregeld. Daarom heeft de gemeenteraad op 19 april 2012 de Kadernota Recreatief Verblijf vastgesteld. De uitgangspunten zoals deze in de Kadernota zijn neergezet, zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis'.
Gelet op de huidige ontwikkelingen en het aantal bedrijven dat in de afgelopen jaren een kwaliteitsslag heeft gemaakt, is een herziening van het bestemmingsplan gewenst. Gelet op de invoering van de Omgevingswet, zal dit gebeuren in de vorm van een Omgevingsplan. In dit Omgevingsplan worden alle bestemmingsplannen op het onderdeel 'verblijfsrecreatieterreinen' samengevoegd.

3.2. Algemene trends

In het rapport 'Perspectief 2030' van het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen (NBTC) is opgenomen dat het inkomend bezoek aan Nederland in de afgelopen 10 jaar met gemiddeld 5% per jaar gegroeid is. In diezelfde periode nam ook het binnenlands bezoek toe, met gemiddeld 2% per jaar.
Ook in de gemeente Sluis is deze trend zichtbaar. In 2018 vonden bijna 3,9 miljoen overnachtingen plaats in de gemeente Sluis, zo'n 5% meer dan in 2017 (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2019).



Figuur x: Groei aantal overnachtingen gemeente Sluis 2017-2018 (Kenniscentrum Kusttoerisme)

De groei in toeristen komt vooral door overnachtingen van Belgische gasten gedurende het hele jaar (+19% voor geheel Zeeland). Zeeland is nu de populairste provincie voor Belgen. Ook de Duitsers zijn in toenemende mate te vinden in Zeeland; het toerisme vanuit Duitsland groeide opnieuw met 7,5% naar 4,29 miljoen (van der Voort, 2019).

In Zeeland is een sterke groei van het aantal hotelovernachtingen (+13%) vooral door buitenlandse toeristen. Ook het aantal overnachtingen op 'huisjesterreinen (bungalowparken en verhuurchalets op campings) groeide verder met 7%. Het toeristisch kamperen nam in Zeeland juist af, hoewel het aantal buitenlandse kampeerovernachtingen gelijk bleef (van der Voort, 2019).
Ook in de gemeente Sluis is deze trend zichtbaar. Verreweg de meeste recreatieve overnachtingen vinden plaats in recreatiewoningen. Overnachtingen op campings (zowel toeristisch als door vaste gasten) en hotel hebben ook een groot aandeel in het aantal overnachtingen in de gemeente (Kennistoerisme Kusttoerisme, 2019).

De NBTC voorspelt dat het aantal toeristen in Nederland tot 2030 verder zal groeien met minimaal 50% van 18 miljoen in 2017 naar 29 miljoen in 2030. De prognose is dat ook in 2030 de meeste bezoekers uit Europa komen, met Duitsland, België en het Verenigd Koninkrijk voorop. Dit heeft daarmee ook gevolgen voor het toerisme in de gemeente Sluis.
Op het moment van schrijven is het effect van huidige de coronacrisis op het toerisme in de streek nog moeilijk in te schatten. Op het moment dat het plan voor vaststelling wordt aangeboden, zal gekeken worden of een betere inschatting gemaakt kan worden.

4. Gemeentelijke uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden keuzes gemaakt voor uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid met betrekking tot de verblijfsrecreatieterreinen.

4.1. Algemeen

4.1.1. DIENSTWONINGEN

Gelet op de omvang van de verblijfsrecreatieterreinen en de gewenste seizoen verlenging wordt onderkend dat, mede vanuit een integrale veiligheidsbenadering, soms meerdere bedrijfswoningen per terrein gewenst kunnen zijn. Het aantal noodzakelijke dienstwoningen is mede afhankelijk van de oppervlakte van het terrein en de vorm waarin het kamperen plaatsvindt. Gelet op het terughoudende beleid met betrekking tot nieuwe, niet aan het buitengebied gerelateerde woningen en het risico van verkoop van dienstwoningen, is het uitgangspunt dat niet meer dan één dienstwoning kan worden gerealiseerd op verblijfsrecreatieterreinen. Slechts in bijzondere situaties, op grond van de omvang en kenmerken van het specifieke terrein en indien kan worden aangetoond dat een tweede bedrijfswoning duurzaam (dus op lange termijn) noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, kan worden ingestemd met een tweede bedrijfswoning. Meer bedrijfswoningen worden niet gewenst geacht. Met maximaal twee bedrijfswoningen kan permanente aanwezigheid van een bedrijfshoofd worden verzekerd. Net als bij reguliere burgerwoningen in het buitengebied, geldt ook voor dienstwoningen bij recreatiebedrijven een maximale inhoudsmaat van 1.000m³.

4.1.2. ONTSLUITING

Bij kwaliteitsverbetering is een verkeersveilige ontsluiting van groot belang. Daarnaast dient de ontsluiting ruimte te bieden aan de steeds omvangrijkere kampeermiddelen. Locatie en inrichting van de ontsluiting zijn bepalend en moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Veilige inrichting ontsluiting (zichtbaarheid)
- Aansluiting op een weg die geschikt is om de verkeersstroom veilig te verwerken;
- Breedte ontsluiting moet voldoende zijn voor omvangrijkere kampeermiddelen.
- In de toekomst zal in een breder kader gekeken worden naar een optimale ontsluiting en verkeersafwikkeling van recreatiebedrijven in het kustgebied.

4.1.3. EXTERNE VEILIGHEID

Ten aanzien van externe veiligheid moet voor de verblijfsrecreatieterreinen rekening worden gehouden met eventuele aanwezige propaantanks en de risicocontour van de Westerschelde. Om de veiligheid van de aanwezige gasten te waarborgen is het wenselijk veiligheidsafstanden aan te houden van propaantanks tot objecten op het verblijfsrecreatieterrein. In ieder geval worden propaantanks aan de randen van verblijfsrecreatieterreinen geplaatst. Ook dient rekening te worden gehouden met het invloedsgebied groepsrisico Westerschelde (risico's die gepaard gaan met het vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde). In sommige gevallen zal daarbij een uitgebreide verantwoording noodzakelijk zijn.

4.1.4. PARKEREN

Ieder verblijfsrecreatieterrein dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor gasten en bezoekers te hebben, zodat de parkeerbehoefte volledig op het eigen terrein kan worden gedekt.

Om te verzekeren dat alle terreinen beschikken over voldoende parkeerplaatsen is het gewenst criteria te hanteren.

Omdat het gebruik van een (grote) vakantiewoning zeer divers is en per situatie verschilt, kijken we naar het aantal slaapplaatsen per vakantiewoning. Het aantal parkeerplaatsen wordt dan als volgt bepaald:

- Vakantiewoning 0-4 slaapplaatsen: 1 eenheid
- Vakantiewoning 5-8 slaapplaatsen: 2 eenheden
- Vakantiewoning 9-12 slaapplaatsen: 3 eenheden
- Vakantiewoning 13-16 slaapplaatsen: 4 eenheden
- Vakantiewoning 17-20 slaapplaatsen: 5 eenheden

De voorgestelde parkeernorm gaat op voor1 eenheid. Een vakantiewoning met 17-20 slaapplaatsen telt dan dus 5 maal de norm.

Per standplaats op een camping in het buitengebied geldt, conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', een minimale parkeernorm van 1,3 per standplaats.

4.1.5. BRANDVEILIG GEBRUIK

De Rijksoverheid streeft ernaar alle regels op het gebied van brandveiligheid landelijk te uniformeren. Voor bouwwerken is dat sinds 1 april 2012 geregeld in het Bouwbesluit 2012. Met ingang van 1 januari 2018 gelden er ook landelijke regels voor de brandveiligheid van 'overige plaatsen'. Het Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen is op dat moment in werking getreden. Het gaat hierbij om 'niet-bouwwerken', zoals tenten op evenementen en varende objecten, maar ook om verschillende soorten kampeermiddelen.
Verblijfsrecreatieterreinen zullen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen.

In 2018 is de beleidslijn ingezet om, als vereiste bij het maken van een kwaliteitsslag en om een brandveilig gebruik te kunnen garanderen, een minimale afstand tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen vast te stellen op drie meter. Hiermee wordt ook de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Van deze afstand kan niet worden afgeweken.

4.1.6. HUISVESTING PERSONEEL

Verblijfsrecreatieterreinen zijn in belangrijke mate afhankelijk van seizoenskrachten. Hierin kan de lokale arbeidsmarkt niet altijd voorzien, zeker niet als het in de zomer erg druk is. Er wordt daarom gebruik gemaakt van arbeidskrachten van elders, die op het betreffende verblijfsrecreatieterrein gehuisvest worden. Dit gebeurt vaak op gewone standplaatsen, hetgeen ten koste gaat van het aantal verhuurbare plaatsen.
Ter voorkoming van onwenselijke situaties en sociale onveiligheid is de huisvesting van tijdelijke werknemers niet wenselijk op verblijfsrecreatieterreinen. De verblijfsrecreatieterreinen zijn bedoeld voor verblijfsrecreatieve doeleinden en niet voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.
Toch wordt onderkend dat de vraag van recreatieondernemers om personeel op eigen terrein te huisvesten reëel is. In dat licht wordt ingestemd met kleinschalige huisvesting van eigen personeel. Voorwaarde hierbij is dat er een arbeidsrelatie met het betreffende terrein moet zijn. Permanente bewoning van deze accommodaties wordt niet toegestaan.

4.1.7. CAMPERPLAATSEN

Moderne materialen en uitrusting maken het mogelijk om een kampeerauto gedurende het gehele jaar te gebruiken. Een ‘camperaar’ heeft voorkeur voor een overnachtingsplaats in de openbare ruimte of op een speciaal voor kampeerauto’s ingerichte plaats. Dit met een relatief eenvoudig voorzieningenpakket en tegen een acceptabele prijs.

Het gemeentelijk beleid is tot op heden steeds geweest dat er voor ‘camperaars’ voldoende overnachtingsmogelijkheden zijn op campings en op kleinschalige kampeerterreinen. Deze hebben de mogelijkheid om standplaatsen speciaal in te richten voor kampeerauto’s (verhard terrein, lozen van afval- en toiletwater). Vooropgesteld wordt dat het realiseren en faciliteren van campervoorzieningen geen overheidstaak is. Daarom blijft de beleidslijn – dat recreatief nachtverblijf voor camperaars door bestaande recreatieondernemers op bestaande terreinen wordt aangeboden – gehandhaafd.

4.2. Kwaliteitsverbetering/borgen van de kwaliteit

4.2.1. NIEUWVESTIGING

Conform het beleid in het visiedocument 'Krachtig Verbonden' wordt geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen meer toegestaan. De zoeklocatie voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (de Lampzinspolder) is inmiddels ingevuld. Gelet op het overaanbod aan recreatiewoningen en verblijfseenheden(kwantiteit), terwijl de kwaliteit van de woningen en verblijfseenheden in veel gevallen te wensen over laat (recreatieparadox) en de ruimtelijke impact van nieuwvestiging, wordt ingezet op een kwaliteitsslag van bestaande verblijfsrecreatieterreinen en niet op nieuwvestiging.

4.2.2. UITPONDEN

Een van de zaken die de gewenste kwaliteit in de weg kan staan is het uitponden van recreatieterreinen. Uitponden is het al dan niet gefaseerd of gedeeltelijk te gelde maken van bezit. Bij uitponding van recreatieterreinen moet worden gedacht aan het (ver)kopen van een kavel of verblijf op een bestaand recreatieterrein of van het hele terrein waarbij de oorspronkelijke bedrijfsmatige exploitatie van de grond wordt beëindigd. In de praktijk blijkt het lastig om hier vanuit publiekrechtelijk oogpunt iets aan te doen. Wel blijft een centrale bedrijfsmatige exploitatie als verplichting gelden.

Bedrijfsmatige exploitatie is het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Recreatief verblijven is het verblijven anders dan als hoofdverblijf.
Bij uitponden kan het dus zijn dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatige exploitatie. In de praktijk kiezen ondernemers soms voor (gedeeltelijke) uitponding om financiële redenen. Afhankelijk van de wijze waarop het een en ander geregeld wordt na uitponding voor wat betreft de bedrijfsmatige exploitatie, blijft er al dan niet vat op of het recreatieverblijf als zodanig in gebruik blijft.

Uitponding kan er dus aan bijdragen dat de gewenste kwaliteit van een verblijfsrecreatieterrein verloren gaat. De eenheid die op een recreatiepark wordt nagestreefd, kan bij uitponding minder gehandhaafd worden.
~~In lijn met het provinciaal beleid is permanente bewoning van recreatiewoningen in zijn geheel niet toegestaan. Dit dient mede te worden gewaarborgd door middel van de verplichting in het Omgevingsplan dat het recreatieterrein op een bedrijfsmatige wijze wordt geëxploiteerd.~~
In lijn met het provinciale beleid wordt in het Omgevingsplan de verplichting opgenomen dat het recreatieterrein op een bedrijfsmatige wijze wordt geëxploiteerd.

4.2.3. PERMANENTE BEWONING RECREATIEVERBLIJVEN

Ook de permanente bewoning van recreatieverblijven kan een bedreiging zijn voor de gewenste kwaliteit in de kustzone. Dit omdat concentraties van permanent bewoonde delen tot visuele verpaupering kunnen leiden door de aanleg van verharde terrassen, schuttingen etc. Dit kan verstedelijking en verstening van het buitengebied in de hand werken.
Daarnaast kan het ook zo zijn dat als recreatiewoningen permanent bewoond worden, deze minder aantrekkelijk worden voor toeristen. Permanente bewoning van recreatieverblijven is daarom, in voortzetting op het huidige beleid, niet toegestaan.

In de Tweede Kamer is een motie ingediend om het Besluit omgevingsrecht (Bor) aan te passen, waarmee voor gemeenten de mogelijkheid wordt gecreëerd om in meer gevallen permanente bewoning op vakantieparken toe te staan. Hierbij krijgen de gemeenten de mogelijkheid objectgebonden vergunningen te verlenen die permanente bewoning van recreatiewoningen toestaan. Deze vergunning kan worden verleend voor de duur dat de aanvrager de recreatiewoning permanent bewoond. Gemeenten hebben daarnaast de aanvullende mogelijkheid om te bepalen dat die termijn verlengd wordt voor de duur dat de rechtsopvolger van degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend de recreatiewoning permanent bewoont. Ook vervalt de peildatum van 31 oktober 2003 waarop de bewoner de vakantiewoning moest bewonen en de peildatum waarop de bewoner meerderjarig moest zijn.

Het voorstel om het Bor op dit punt te wijzigen, ligt op het moment van schrijven voor internetconsultatie voor. Deze wijziging kan daarom op dit moment nog niet in gemeentelijk beleid verwerkt worden. Op het moment dat dit wel mogelijk wordt, kan een afweging gemaakt worden hoe wij hier als gemeente mee omgaan. Dit kan eventueel ook leiden tot een herziening van de kadernota op dit onderdeel.

4.2.4. OMVANG RECREATIEWONINGEN

Er is een groei naar de vraag naar recreatiewoningen in het hogere segment. Ook is er een toenemende vraag naar diverse soorten woningen. Het huidige aanbod aan recreatiewoningen bedient deze toegenomen vraag naar diversiteit onvoldoende. Daarom ontstaat er vraag naar woningen met een grotere omvang (groter dan 130 m^2).

Op basis van onderzoek van de NVM, in samenwerking met Bureau Stedelijke Planning (https://www.nvm.nl/overnvm/nvmvisies) wordt geconcludeerd dat er een groei van de vraag is in het hogere segment. In het rapport staat het volgende. ‘Het publiek dat overnachtingen boekt in recreatiewoningen is aan het diversifiëren. Waar voorheen het gezin de voornaamste doelgroep was, komen er ook steeds meer empty-nesters op het aanbod af. Ook de meer-generatie vakanties nemen aan populariteit toe. Gezinnen nemen steeds vaker opa en/of oma mee op vakantie (Bron: Rabobank Cijfers en Trends 2016). Door de toegenomen diversiteit van gebruikers verandert ook de vraag naar het type recreatiewoning. Grotere woningen met meerdere badkamers nemen aan populariteit toe. En ook de vraag naar appartementen en gelijkvloerse woningen neemt toe. Het bestaande aanbod bedient de toegenomen diversiteit in vraag onvoldoende.’

Door deze ontwikkeling ontstaat vraag naar recreatiewoningen met een grotere omvang. Groter dan 130 m^2 zoals nu, al dan niet via wijzigingsbevoegdheid, mogelijk op basis van bestemmingsplan ‘Verblijfsrecreatieterreinen’.

Kwaliteit van het recreatieve aanbod bestaat uit meerdere aspecten. Eén aspect is diversificatie van het aanbod waardoor het voor de hand ligt om ook grotere woningen in de markt te zetten. Maar het beperken van de ruimtelijke impact is ook een aspect. Daarnaast is er aandacht voor inpassing van gebouwen en terreinen, dit komt later in deze nota aan bod.
Ruimere woningen kunnen afhankelijk van het aantal, de hoogte en inhoudsmaten een (forse) ruimtelijke impact hebben. Daarom worden beperkingen gesteld aan aantal, hoogte en inhoudsmaten.

In een recreatiewoning van 130 m^2 kunnen 6 tot 8 personen verblijven. De vraag varieert van vakantiewoningen van 2 tot 20 personen. Op basis van bovenstaande wordt de volgende maatvoering gehanteerd :

Bouwwerk	# personen	Max. vloeropp. (m2)	Max. inhoud (m3)
Recreatiewoning	2-5	110	750
Recreatiewoning	6-8	130	850
Recreatiewoning	8	150	850
Recreatiewoning	8-12	200	1.000
Recreatiewoning	12-20	250	1.150

De doorvertaling van deze mogelijkheden naar de verschillende verblijfsrecreatieterreinen wordt hieronder gemaakt onder 'indeling in categorieën'.

4.2.5. INDELING IN CATEGORIEËN

Op basis van de Wabo en het Bor is er niet langer een wettelijk onderscheid tussen stacaravans, chalets, recreatiewoningen, toercaravans en tenten. Hierdoor worden steeds meer stacaravans en chalets vervangen door recreatiewoningen. En toercaravans en tenten door chalets en/of kleine recreatiewoningen. De vraag naar recreatief verblijf in chalets, stacaravans, toercaravans en tenten kan hierdoor steeds in mindere mate ingevuld worden. Om diversiteit te borgen kunnen recreatieterreinen in categorieën ingedeeld worden.

Categorie	**Toegestane kampeermiddelen**	**Uitbreidingsmogelijkheid per kampeermiddel**
1	Eenheden recreatief nachtverblijf tot 70 m^2	Geen.
2	Eenheden recreatief nachtverblijf tot 90 m^2	Alle eenheden tot 110 m2 met een maximale inhoud van 750 m3.
3	Eenheden recreatief nachtverblijf, al dan niet met vrijstelling, tot 130 m^2	15% van het totaal aantal woningen mag verder verruimd worden dan 130 m^2 tot maximum 250 m2 en 1.150 m3. Zie tabel omvang recreatiewoningen.

4.2.6. OMVANG BIJGEBOUWEN

In de afgelopen jaren is een toenemende behoefte gebleven aan bijgebouwen op standplaatsen. Hiermee is het risico ontstaan van verrommeling van terreinen. Door een goede landschappelijke inpassing kan dit risico voor de beleving van buitenaf worden verminderd. Ook voor de belevingswaarde op het terrein is het echter gewenst terughoudend om te gaan met bijgebouwen per standplaats.

Vanuit de gedachte dat verblijfsrecreatieterreinen grote oppervlakten beslaan en in het buitengebied gelegen zijn, is in het vigerende bestemmingsplan bij bestaande verblijfsrecreatieterreinen met recreatiewoningen één bijgebouw toegestaan met een maximumoppervlakte van 15m². Hiermee wordt voorkomen dat de recreatiewoningterreinen de uitstraling van een woonwijk krijgen.
De locatie van bijgebouwen is vrijgelaten aan de ondernemer, wat zal worden gehandhaafd. Hierbij moet wel worden voldaan aan de wettelijke eisen van brandveiligheid (minimale afstanden).

Bij terreinen die een kwaliteitsslag maken, worden geen vrijstaande bijgebouwen meer toegestaan. Dit om de belevingswaarde van deze terreinen te vergroten. Inpandige bijgebouwen binnen de maximale maatvoering van recreatiewoningen blijft wel toegestaan.
Vergunningsvrij kunnen er geen bijgebouwen op een recreatieterrein geplaatst worden als dit in het bestemmingsplan verboden wordt. Het toestaan van enkel inpandige bijgebouwen kan op termijn bijdragen aan een verbeterde kwaliteit en belevingswaarde op de verblijfsrecreatieterreinen.

4.2.7. SANITAIRE VOORZIENINGEN

Een groot deel van de recreanten stelt steeds hogere eisen aan sanitaire voorzieningen: goede kwaliteit sanitair, meer luxe, en sanitair op de standplaats. Hier kan een onderscheid worden gemaakt tussen collectief en individueel sanitair. Collectieve sanitaire voorzieningen zijn toegestaan voor zover deze binnen het vigerende plan zijn toegestaan. Voor privésanitair geldt ook hier dat het gewenst is om verrommeling van het terrein tegen te gaan door het aantal gebouwen op een standplaats en de oppervlakte daarvan te beperken.

Per standplaats zijn individuele sanitaire voorzieningen toegestaan, die moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Privésanitair mag op alle standplaatsen voor recreatief nachtverblijf worden geplaatst. Per standplaats is maximaal één unit voor privésanitair toegestaan.
- De maximale oppervlakte van een unit voor privésanitair mag 6 vierkante meter bedragen met een maximale hoogte van 4 meter.
- Units mogen geclusterd gerealiseerd worden op het snijpunt van meerdere standplaatsen, met een maximum van 4 gebouwen (24 vierkante meter).
- Een unit voor sanitaire voorzieningen is vergunningplichtig.

Zoals onder het kopje ‘omvang bijgebouwen’ is opgenomen zijn vrijstaande bijgebouwen niet meer toegestaan bij terreinen die een kwaliteitsslag maken. Daarmee zit er een tegenstrijdigheid in de beleidskeuzes voor bijgebouwen en sanitaire voorzieningen. De beleidslijn om privésanitair op terreinen toe te staan komt voort uit de gedachte dat privésanitair kan bijdragen aan een onderscheid in het toeristisch product. Daarnaast worden sanitaire voorzieningen alleen toegestaan op terreinen waar weinig permanente bebouwing aanwezig is, omdat dit vooral terreinen met toeristische standplaatsen betreft.

Op basis van de Omgevingswet zijn er mogelijkheden om voor sanitaire voorzieningen en/of privé sanitair in het Omgevingsplan een algemene maatregel op te nemen zodat deze vergunningsvrij (onder voorwaarden) opgericht kunnen worden. Wij zijn voornemens om een dergelijke algemene maatregel in het Omgevingsplan op te nemen.

4.2.8. (OMVANG) UITBREIDING OPPERVLAKTE EN EENHEDEN

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven kan plaatsvinden binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarbij kwaliteitsverbetering gepaard gaat met een uitbreiding in oppervlakte en/of eenheden. Gelet op de ondertekening van het convenant 'Zeeuwse Kustvisie' heeft de gemeente Sluis afgesproken de uitgangspunten van de 'Zeeuwse Kustvisie' te vertalen in beleid en regelgeving. Deze uitgangspunten moeten dus ook hier vertaald worden. Om die reden wordt hier een onderscheid gemaakt tussen kustgebied en achterland. Hierbij wordt vastgehouden aan de reeds gehanteerde scheiding tussen kustgebied en achterland. Dit betekent dat het kustgebied gelegen is ten noorden van de provinciale weg N675 (tussen Breskens en Cadzand). In deze paragraaf wordt enkel ingegaan op de uitbreiding in oppervlakte. Een eventuele uitbreiding in eenheden komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Kustgebied

Voor het kustgebied van de gemeente Sluis is in ieder geval het kader uit de Kustvisie richtinggevend.

Uitbreiding oppervlakte

Hierin is voor de uitbreiding in oppervlakte het volgende vastgelegd. Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- Integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- De dichtheid en omvang van bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- Het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;
- Er sprake is van maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- Maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken, deze regel is niet van toepassing bij kampeerterreinen vanwege het aspect van veiligheid;
- De openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.

(Nieuw) landschap

Dit is uitgewerkt in de handreiking landschappelijke inpassing en handreiking recreatienatuur van dit document.

Dichtheid en omvang bebouwing

De dichtheid en omvang van bebouwing is nader uitgewerkt onder de handreiking 'landschappelijke inpassing', de 'handreiking beeldkwaliteit', 'brandveilig gebruik' en 'omvang van recreatiewoningen', 'centrale voorzieningen', 'bedrijfswoning' en 'omvang bijgebouwen'. van dit document.

Beheer en onderhoud

Dit is uitgewerkt in de handreiking landschappelijke inpassing en handreiking recreatienatuur van dit document. Deze voorwaarde is zowel van toepassing in het kustgebied als in het achterland.

Economische haalbaarheid

Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Markt en onderscheidend vermogen van het concept

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Dat wil zeggen dat het concept dient aan te sluiten op de karakteristieken van het gebied, waaronder de directe ligging aan de kust. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

Sociaal maatschappelijke bijdrage

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Uitbreiding van eenheden

- Er is sprake van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en de toekomstige accommodatie.
- Er is sprake van een maximale invulling voor verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% (exclusief centrale voorzieningen).
- Er is sprake van een maximale uitbreiding van 15% in eenheden.

Ruimte voor maatwerkoplossingen is mogelijk als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat bovengenoemde uitgangspunten communicerende vaten zijn. Een hoger percentage landschapsontwikkeling kan gepaard gaan met een hoger percentage uitbreidingsoppervlakte. Voor bestaande recreatiebedrijven grenzend aan open agrarische gebieden (lichtgroen), geldt dat bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf de openheid van de lichtgroene gebieden zoveel als mogelijk gewaarborgd dient te blijven.

Beperkte uitbreiding van het terrein

Naast bovenstaande criteria uit de Kustvisie geldt dat een beperkte uitbreiding van het terrein een uitbreiding betreft voor een periode van 10 jaar. Binnen deze periode wordt een nieuwe uitbreiding niet in overweging genomen, tenzij door de initiatiefnemer aangetoond kan worden dat binnen 10 jaar een kwaliteitsslag (aantoonbare kwaliteitsverbetering waarbij uitbreiding geen doel op zich is) noodzakelijk is. Deze periode komt ongeveer overeen met een beleidsperiode.

Achterland

Nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen is beleidsmatig niet mogelijk, ook niet in het achterland. In het achterland is het bestaande aanbod van verblijfsrecreatieterreinen beperkt. Het gaat om een viertal kampeerterreinen waarvan één stadscamping en twee landschapscampings.

Landschapscampings zijn in oorsprong bij agrarische bedrijven gevestigd. In combinatie met de realisatie van eenheden voor verblijfsrecreatie is afhankelijk van het aantal eenheden landbouwgrond bestemd als natuur en als zodanig ingericht. Op basis van het beleid voor landschapscampings was het mogelijk om maximaal 60 verblijfseenheden (seizoensgebonden standplaatsen) te realiseren. Een combinatie met een kleinschalige camping was daarbij ook mogelijk waardoor op deze locaties beleidsmatig aan maximaal 85 eenheden invulling gegeven kon worden.

De exacte mogelijkheden voor de afzonderlijke landschapscampings zijn planologisch vastgelegd. Het realiseren van een landschapscamping is op dit moment op basis van provinciaal beleid niet meer mogelijk.

Gelet op het beperkte aanbod van verblijfsrecreatieterreinen, de economische toegevoegde waarde van deze terreinen voor de kernen in het achterland en de bijdrage van deze terreinen aan de diversiteit van het recreatieve aanbod ligt het voor de hand om deze bedrijven beleidsmatig enigszins anders te benaderen dan de verblijfsrecreatieterreinen in het kustgebied.

In principe gelden bij een kwaliteitsslag of in het kader hiervan beperkte uitbreiding van een terrein dezelfde voorwaarden als voor het kustgebied. Maar om voor dit beperkte aanbod maatwerk mogelijk te maken kan met de volgende voorwaarden gevarieerd worden.

Bij een uitbreiding van oppervlakte gelden de voorwaarden dat:

- Er sprake is van een maximale invulling voor verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- Er maximaal 20% van het totale terrein aan de openbaarheid mag worden onttrokken;
- De openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.

Bij een beperkte uitbreiding van eenheden gelden de voorwaarden dat:

- Er sprake is van een maximale invulling voor verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- Er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden.

Door het ontbreken van een (provinciaal) beleidskader voor de landschapscampings en hun toegevoegde waarde als het gaat om diversiteit van het aanbod, wordt deze campings de mogelijkheid geboden om op basis van de hierboven benoemde voorwaarden om te schakelen naar ‘regulier’ verblijfsrecreatieterrein. Voorop staat dat het behoud van de bijdrage aan diversiteit van het aanbod gewaarborgd moet blijven. Dat blijkt ook uit de voorwaarden.

<u>Beperkte uitbreiding van het terrein</u>
Naast bovenstaande criteria geldt dat een beperkte uitbreiding van het terrein een uitbreiding betreft voor een periode van 10 jaar na een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan. Binnen deze periode wordt een nieuwe uitbreiding niet in overweging genomen. Deze periode komt ongeveer overeen met een beleidsperiode.

4.2.9. GEBOUWEN VOOR CENTRALE VOORZIENINGEN

Ieder verblijfsrecreatieterrein heeft gebouwen nodig ten behoeve van overige centrale voorzieningen en het beheer: receptie, kantoor, kantine, opslagruimte en dergelijke. In veel gevallen is deze bebouwing centraal bij de entree van het terrein gesitueerd. Centrale voorzieningen spelen daarnaast ook een belangrijke rol in de gewenste kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie. Ondernemers zijn vrij om binnen algemene randvoorwaarden een keuze te maken in de aard en omvang van centrale voorzieningen. Onderscheid moet worden gemaakt in voorzieningen die direct ten dienste staan van het kamperen en meer economische voorzieningen die ook als publieke

voorziening kunnen worden geëxploiteerd. Randvoorwaarden zijn hierbij nodig om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en overlast te voorkomen.

- De voorzieningen dienen een toegevoegde waarde te hebben voor de regio, de directe omgeving en/of inwoners van de streek. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van complementerende voorzieningen.
- Lichte horeca tot categorie 1b blijft toegestaan.
- Negatieve effecten op de omgeving (aantasting landschap, overlast en hinder) moeten voorkomen worden.

De oppervlakte van gebouwen voor centrale voorzieningen mag maximaal 15% van het bouwvlak bedragen. Dit percentage blijft gehandhaafd.

4.3. Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid

Bij het opstellen van een beeld-kwaliteitsplan ten behoeve van een voorgenomen ontwikkeling wordt voor de planlocatie de geschiedenis, de huidige beeldkwaliteit en ontwikkeling van de landschappelijke of stedelijke kern-kwaliteiten beschreven. Door gebruik te maken van een beeldkwaliteitsplan kunnen ruimtelijke excessen voorkomen worden. Als een ondernemer de bestaande landschappelijke inpassing op zijn terrein wil veranderen dan is dit alleen mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

Het landschap van West Zeeuws-Vlaanderen is in haar aard een agrarisch zeelandschap, nabij de zee aan de monding van de Westerschelde. Deze agrarische identiteit komt terug in het overgrote deel van de bebouwing. Grote boerenhoeves en kleinere arbeidershuizen in oorspronkelijke lintbebouwing worden afgewisseld met na-oorlogse uitleg van de verschillende plaatsen. Het landschap kenmerkt zich door een zekere robuustheid. Het dijkenpatroon vormt de ruggengraat van het landschap. Veel dijken zijn beplant met knotbomen en hoogstambomen zoals populieren, maar ook de vlier, liguster en meidoorn vormen kenmerkende onderdelen.
Vanwege het bijzondere karakter van de kustzone dient de waterkerende zone van duinen en dijken zichtbaar te blijven.

Het kustgebied vormt een eenheid van ’t Zwin (Cadzand) tot aan Breskens, maar kent tegelijkertijd ook grote verscheidenheid met themagerichte stranden, stijlvol en ontspannend Cadzand – familiair Nieuwvliet, cultureel Groede en culinair Breskens.
Vanaf Breskens heeft de kust langs de Westerschelde een heel ander karakter. Geen strand en duinen maar schorren, slikken en dijken. Het recreatief gebruik van de kust is daarmee ook anders.

Als inspiratie voor beeldkwaliteit kan aangesloten worden bij de thematisering van de badplaatsen zoals opgenomen in de strandnota (2016), maar ook bij de kenmerken van het landschap. Hiermee wordt ook beoogd diversiteit te borgen.

4.3.1. THEMATISERING (BAD)PLAATSEN

- Stijlvol en ontspannend Cadzand (Bad)

Cadzand-Bad is de afgelopen jaren volop in ontwikkeling geweest. Doel was om Cadzand te ontwikkelen tot een ‘stijlvolle internationale badplaats met een natuurlijk karakter’, waar de kernkwaliteiten rust, ruimte en vrijheid centraal staan.
De meerwaarde van Cadzand-Bad komt tot stand door de verbondenheid met het typische Cadzand-gevoel wat kan worden omschreven als een mengeling van het Zeeuws-Vlaamse gevoel, van geborgenheid, genieten en Bourgondiër zijn.
Cadzand-Bad profileert zich als een ontspannen familiebadplaats die zich richt op een gezonde leefstijl. Dit betekent een herkenbare en vertrouwde sfeer die in de stijlkenmerken van de architectuur en openbare ruimte ontstaat.
Thema’s Cadzand-Bad: luxueus, gezondheid, landschap

- Familiair Nieuwvliet

Recreatieve ontwikkelingen hebben Nieuwvliet in de afgelopen jaren gemaakt tot een echte familiebadplaats. Nieuwvliet is te typeren als een vakantieplaats met een afwisseling van bebouwde gedeeltes en open landschap. Open landschap zorgt voor landschappelijke vergezichten.

In Nieuwvliet wordt mede op basis van het Masterplan Nieuwvliet ingezet op het realiseren van een watergang die doorloopt op verschillende verblijfsrecreatieparken, om de oude krekenstructuur en de oude structuur van polders te herstellen.
Thema's Nieuwvliet: familie, landschap (krekenstructuur)

- Cultureel Groede

Groede heeft dertien rijksmonumenten. In het museumstraatje 'Slijkstraat' bevinden zich het 'Vlaamsch Erfgoed': ouderwetse winkeltjes, een herberg en theater. Deze functies verwijzen naar het cultuurhistorisch verleden. In dit pittoreske straatje zijn museumwinkels en historische werkplaatsen in een decor van het 13e -eeuwse Groede gevestigd. Groede is een aantrekkelijke plaats voor toeristen vanwege de zichtbaarheid met het verleden.
Thema's: cultuur, cultuurhistorie, landschap

- Maritiem – culinair Breskens

Breskens is ontstaan uit schorren aan de monding van de Westerschelde. Door de strategische ligging werd het dorp in de loop der eeuwen van een aantal forten voorzien. Door de ligging aan de zee is Breskens van oudsher een vissersdorp. Nu heeft Breskens een jachthaven. Het is een combinatie van activiteiten die aantrekkelijk is voor toeristen. Hierdoor is er een ruim aanbod aan (vis)restaurants, winkels en terrassen.
Thema's: maritiem, culinair, landschap

- Natuurlijk Westerscheldekust

Een aparte strook in het Zeeuws-Vlaamse landschap wordt gevormd door de Westerscheldekust tussen Breskens en Hoofdplaat. Deze is nog erg natuurlijk. Achter de dijken is sprake van een typische polderstructuur met een lineair wegenpatroon.
Thema's: natuurlijk, robuust, landschap

4.3.2. KENMERKEN LANDSCHAP

Kenmerkend voor West Zeeuws-Vlaanderen zijn de duinen, de dijken, kreekrestanten en de verdedigingswerken. Het zijn stille getuigen van de strijd tussen mens en zee. Soms won de zee, maar dijkenbouwers slaagden er ook in om nieuwe polders aan het land toe te voegen.

Kernkwaliteiten
West Zeeuws-Vlaanderen bestaat vooral uit een open polderlandschap (met een voornamelijk agrarisch gebruik) met uitzondering van een smalle kuststrook (strand, duinenrij, binnenduinrand) en een kleinschalig zandgebied langs de Belgische grens. Het open land(schap) is in stappen ingedijkt. De indicatoren voor kernkwaliteiten zijn onder andere:

- Historische landschapselementen: geulen en dijken en verdedigingswerken van de Staats-Spaanse Linies;
- Schaalcontrast tussen open polderland, kuststrook en kleinschalig dekzandlandschap.

Historische landschapselementen
Aan het patroon van geulen en dijken in het open polderlandschap is te zien dat het land in kleine stapjes op de zee is heroverd. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen drie oudere polderkernen met een onregelmatig dijk- en kavelpatroon: Groede, Cadzand en Biervliet. De geulen die tussen deze

oude kernen liepen werden vanaf de 15de eeuw ingedijkt. Het Zwin, de Zwinpolder en de Passageule zijn voorbeelden van restanten van dit krekenstelsel.

In het begin van de Tachtigjarige Oorlog zijn de verdedigingswerken van de Staats-Spaanse Linies aangelegd. Omdat het water een belangrijk element was in de strijd sluiten de vestingen, forten en liniedijken aan op het dijken- en geulenpatroon. De verdedigingslijn was afwisselend onder Staats- dan wel Spaans gezag. Deze ontwikkeling ging samen met bedijkingen en inundaties van polders. Veel vestingen en forten zijn niet of nauwelijks meer als zodanig te herkennen. De vestingwerken van Sluis en Retranchement zijn bijvoorbeeld wel goed bewaard gebleven.

Schaalcontrast
Het landschap van West Zeeuws-Vlaanderen wordt grotendeels gekenmerkt door een zeer open karakter. Het landschap is alleen rond de dorpen en stadjes en in gebieden met veel bomenrijen minder open. Voorbeelden van minder open landschap in West Zeeuws-Vlaanderen zijn het oostelijk deel van de Cadzandpolder, het gebied ten zuidoosten van Breskens en het dekzandgebied ten zuiden van Aardenburg. Het landschap wordt overal gekenmerkt door, verschillende vormen van, agrarisch gebruik.

Tevens wordt als inspiratiekader voor beeldkwaliteit en landschap verwezen naar bijlage 3 ‘Kansen voor recreatienatuur’.

4.3.3. HANDREIKING PLANVORMING
Als algemene handreiking voor de inrichting van een plan wordt het volgende meegegeven:

Handreiking inrichtingsplan
Binnen de gemeente ligt een grote verscheidenheid aan soorten recreatieterreinen. Ondanks dit geldt dat er een principeopzet herkenbaar is met grotendeels dezelfde indeling en elementen. Deze principeopzet gaat er vanuit dat de recreatieterreinen in de basis in zichzelf gekeerd zijn. Vaak is er sprake van een hoge, dichte beplantingsrand langs de randen, die soms alleen ter plaatse van de entree wordt onderbroken. In de Zeeuwse Kustvisie wordt van dit principe afgeweken en wordt meer ingezet op ontwerpen met het landschap.
Op het terrein zijn voorzieningen te vinden zoals sanitairgebouwen. Vaak is er sprake van meerdere voorzieningen op één of meerdere centrale punten op het terrein. Gebouwen voor onderhoud en opslag liggen vaak meer uit het zich en aan de randen van het terrein.

De zichtbaarheid vanuit het omringende landschap op de recreatieve verblijfsfunctie is bepalend voor de verschijningsvorm en de bijbehorende criteria voor bebouwing. Ontwikkelingen die plaatsvinden in het binnengebied, worden in principe vrijgelaten aan de ondernemer. Wanneer het gebouw niet zichtbaar is vanuit het landelijk, worden er beperkte mate eisen gesteld aan de verschijningsvorm. Daarnaast wordt, gelet op de recreatieparadox, beleidsmatig ingestoken op een gevarieerd toeristisch-recreatief product. Het doel is niet om meer eenheden te realiseren, maar een uniek product.

Handreiking bebouwingsplan

Zeeuws-Vlaanderen kenmerkt zich door een uitgestrekt, vrij open polderlandschap, onderbroken door dijken, dorpen en boerderijen. Kenmerkend in het landschap zijn de boerderijensembles. Het boerenhuis aan de straat verwelkomt de passant op het erf en is vaak uitgevoerd in zandkleurige of witte baksteen. Maar ook de wit gepleisterde gevel is herkenbaar. De Zeeuwse schuur op het achtererf ontsnapt door zijn afmeting onmogelijk aan het zicht en heeft zich daardoor als herkenbaar element in het landschap gepositioneerd. De houten schuren hebben de kenmerkende zwarte gevelbekleding met daarin de grote opendraaiende mendeuren. Het grote dakvlak van de schuur wordt bedekt met riet maar ook de oranje of donkere dakpan wordt toegepast. De erfclusteringen van de boerderij ensembles vormen een belangrijke inspiratiebron voor de stedenbouwkundige structuur in plannen en hebben vaak ook een grote invloed op de beoogde beeldkwaliteit en architectuur van de vakantiewoningen.

De gemeente bouwt in aansluiting op de landelijke en provinciale ontwikkeling mee aan een circulaire economie. Producten en grondstoffen worden hergebruikt en zo min mogelijk vernietigd. Dit betekent dat ook in de toeristische sector zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van herbruikbaar materiaal. Een voorbeeld hiervan is het toepassen van meer houtskeletbouw. Op deze manier wordt er minder CO2 geproduceerd. Ook kunnen de levenscycli en economische levenscycli van recreatieve eenheden beter op elkaar worden afgestemd.
Voor recreatiewoningen en andere toeristische nachtverblijven wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijk materiaal. Hierbij bestaat een voorkeur voor het gebruik van hout.

Handreiking kleuren
De ligging van Zeeland, de invloed van het land in de zee en de wisseling van de natuur onderscheidt Zeeland van alle andere regio's in dit deel van West-Europa. De onderscheidende kwaliteiten van Zeeland moeten zoveel mogelijk worden benadrukt, versterkt en gebruikt. Om het Zeeuwse DNA ook in het landschap zichtbaar te maken, is aangesloten bij de kleurenwaaier die de provincie Zeeland heeft opgesteld.
De bouwwerken voor recreatief nachtverblijf moeten worden gerealiseerd in natuurlijke en lichte kleuren. Dit geldt voor zowel de gevel als de dakvlakken. Door dit kleurgebruik vallen de bouwwerken weg in het landschap en zijn ze niet dominant aanwezig.
Het kleurenpalet van Zeeuws-Vlaanderen kent een breed spectrum aan natuurlijke kleuren:

- Aardetinten: in de bebouwde omgeving zien we aardetinten terug in de rieten daken, oranje dakpannen, stenen muren en in de kades in de haven. In de natuur zijn de aardetinten ook rijk vertegenwoordigd, bijvoorbeeld in het zand van de duinen en de klei. In het open agrarisch landschap zijn ook de vlassen en andere gewassen zichtbaar.
- Zwart en wit: De Zeeuwse schuur maar ook andere houten bijgebouwen worden veelal gekenmerkt door het gebruik van grote zwarte vlakken waarbinnen sparing worden omkaderd met witte kozijnen net als de windveren en daklijsten. De schuren zijn niet altijd zwart. Andere kleuren die gebruikt werden zijn grijs-blauw, geel, groen en rood.
  Groen en blauw: Het weidse landschap maakt dat de hemel altijd onderdeel is van het beeld. Daarnaast is de zee onlosmakelijk verbonden met de locatie. Het zeelicht, de streken van het zonlicht over de zee en de lucht zorgen voor een breed spectrum aan blauwtinten. De Zeeuwse haag, de bremstruwelen, het helmgras van de duinen en het rijke kruidenlandschap verrijken het pallet met groentinten. Daarnaast zijn er ook fijne kleuraccenten van violet en purper te herkennen door onder andere het Zeeuws knoopje.

Handreiking landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing van kampeer- en recreatiewoningterreinen is belangrijk gelet op het open en kwetsbare (agrarische) buitengebied. Daarnaast kan landschappelijke inpassing (in combinatie met een interne groenstructuur) een bijdrage leveren aan de kwaliteit en beleving van kampeer- en recreatiewoningterreinen. Om die reden wordt deze handreiking voor landschappelijke inpassing gedaan.

Terreinen die uitbreiden moeten voorzien in adequate landschappelijke inpassing. De handreiking kan gebruikt worden voor het geven van invulling aan deze verplichting.
Voor bestaande terreinen is het geldende bestemmingsplan en/of gemaakte afspraken bepalend voor de vorm en uitvoering van randbeplanting. Bestaande situaties kunnen in overleg met de gemeente aangepast worden op basis van deze handreiking.

Een plan gericht op landschappelijke inpassing en de interne groenstructuur van een terrein kan worden vorm gegeven op basis van één, enkele of een mix van onderstaande criteria:

- De kernkwaliteiten van het gebied (o.a. landschap, bodem, ecologie, cultuurhistorie);
- Impuls voor flora en fauna;
- Klimaatadaptatie;
- Recreatief medegebruik

Deze criteria zijn nader uitgewerkt in bijlage 1 Natuurinclusieve kampeerterreinen in Zeeland en bijlage 2 Suggesties opbouw beplanting en streekeigen soorten. Beide bijlagen kunnen gebruikt worden als inspiratiekader voor het opstellen van een plan gericht op landschappelijke inpassing.

Een plan gericht op landschappelijke inpassing en de interne groenstructuur van een terrein moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Voorzien zijn van een beheerplan. De landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden volgens een beheerplan (bijvoorbeeld terugsnoeihoogte);
- Voorzien zijn van duidelijke maatgeving (breedte en hoogte, maatgeving voor plantmateriaal voor aanplant), inzicht in te gebruiken plantsoorten en plantdichtheid in de vorm van tekening en bijbehorende onderbouwing.

Handreiking recreatienatuur
Recreatienatuur is nieuwe of bestaande natuur waarin extensieve recreatie kan plaatsvinden. Primair is het natuurgebied, maar wel zo ingericht dat bewoners en recreanten in contact komen met natuur, ervan kan genieten en leren. Er is een onderscheid te maken in landschapstypen (zoals duinlandschap, grasland en kreeklandschap met moeraslandschap en rietland), agrarische beleving, extensieve recreatie en intensieve recreatie.
Om van extra waarde te zijn in Zeeuws-Vlaanderen is het belangrijk dat verschillende gebieden met elkaar samenhangen en aan elkaar gekoppeld zijn. Door de structuur robuust te maken worden de gebieden minder kwetsbaar en wordt het landschap aantrekkelijk voor recreatie. De toegankelijkheid moet op een logische manier geregeld zijn; bij voorkeur maken de paden deel uit van een netwerk.

De aanleg van recreatienatuur wordt financieel op twee manieren mogelijk gemaakt, namelijk door:

- Een afdracht van €34.000,- per hectare verblijfsrecreatieve uitbreiding en/of;
- Zelfrealisatie van recreatienatuur à € 34.000,- per hectare verblijfsrecreatieve uitbreiding.

Deze handreiking kan gebruikt worden voor het geven van invulling van nieuwe recreatienatuur of opwaardering/verbetering van bestaande recreatienatuur. Beide ontwikkelingen kunnen gekoppeld aan een uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitgevoerd worden.

Voor bestaande terreinen is het geldende bestemmingsplan en/of gemaakte afspraken bepalend voor de vorm en uitvoering van recreatienatuur. Bestaande situaties kunnen in overleg met de gemeente aangepast worden op basis van deze handreiking.

Een plan gericht op de aanleg van recreatienatuur kan worden vormgegeven op basis van in ieder geval de volgende criteria:

- Recreatienatuur dient onderdeel te zijn van een breder landschapsbeeld of routestructuur. De recreatienatuur moet passend zijn binnen de omgeving en logisch aansluiten op bestaande routestructuren. Hierdoor komt niet ieder perceel in aanmerking voor de aanleg van recreatienatuur.
- Een goede verhouding tussen landschapsverfraaiing enerzijds en versterking van ecologische en natuurlijke waarden anderzijds.
- Recreatief medegebruik in de vorm van openbare toegankelijkheid, beleefbaarheid, uitkijkpunten, speeltoestellen, bankjes etc..
- Een goede verhouding tussen natuurwaarden en recreatief medegebruik.

Deze criteria zijn nader uitgewerkt in het rapport ‘Kansen voor recreatienatuur’ (bijlage 3)
Dit rapport sluit aan op het inspiratiekader voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en kan gebruikt worden als inspiratiekader voor het opstellen van een plan gericht op de realisatie van nieuwe recreatienatuur of opwaardering/ verbetering van bestaande recreatienatuur.

Een plan gericht op de aanleg van recreatienatuur moet in ieder geval aan de voorwaarden voldoen zoals deze zijn opgenomen in de toetsingscriteria voor zelfrealisatie van recreatienatuur (vastgesteld 29 januari 2019):

- Recreatienatuur dient openbaar toegankelijk en ook als zodanig beleefbaar te zijn. De zelfrealisatie gaat uit van het toevoegen van recreatieve elementen (o.a. uitkijkpunten, speeltoestellen, bankjes etc.) aan de toegankelijke natuur waardoor deze op een aantrekkelijke manier beleefbaar is.
- Zelfrealisatie kan toezien op zowel het toevoegen van recreatienatuur als het geven van een kwaliteitsimpuls aan bestaande recreatienatuur.
- De zelfrealisatie dient onderdeel te zijn van een breder landschapsbeeld of routestructuur, passend binnen de vigerende visies en beleidskaders. De voorgenomen zelfrealisatie moet passend zijn binnen de omgeving en logisch aantakken op bestaande routestructuren. Kortom, niet elk perceel komt in aanmerking voor zelfrealisatie.
- Uitgangspunt is dat er geïnvesteerd wordt in landschapsverfraaiing en/of in versterking van ecologische/natuurlijke waarden. In de praktijk kan blijken dat wanneer er sterk ingezet wordt op 1 van deze 2 elementen dat dit een verminderde focus op het andere element betekent. Dit is acceptabel zolang het plan ruim voldoende wordt beoordeeld op het andere aspect en er voldoende basiskwaliteit aanwezig is op het andere element.

- Er mag multifunctioneel gebruik gekoppeld worden binnen het plan. Het mag echter niet zo zijn dat het multifunctionele gebruik (mountainbikeroutes, trimroutes etc.) een beperkende werking heeft op de invulling van de recreatienatuur.
- Het bedrag van de investering dient inzichtelijk gemaakt te worden. Hierdoor kan een koppeling gelegd worden tussen de verblijfsrecreatieve uitbreiding en de investering in rood voor groen. De grondcomponent telt niet mee in de investering.
- Beheer en onderhoud dient geborgd te worden en contractueel vastgelegd te worden.
- Recreatienatuur is toegankelijk voor voetgangers en mogelijk fietsers. Gemotoriseerd verkeer verkrijgt geen toegang. Specifieke uitzonderingen t.b.v. beheer en onderhoud daargelaten.
- De toe te voegen recreatienatuur dient planologisch de Natuur-bestemming te krijgen.

Met het vastleggen van de voorwaarden voor zelfrealisatie in deze kadernota worden de eerder vastgestelde toetsingscriteria hierdoor vervangen.

Toepassing handreikingen
De handreiking beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing geldt als een verplichting wanneer verblijfsrecreatieterreinen een kwaliteitsslag maken. Wanneer op basis van het omgevingsplan ruimere mogelijkheden geboden worden aan de verdere ontwikkeling van een verblijfsrecreatieterrein dan in het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' was toegestaan, dan is bovengenoemde beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing een handreiking bij het benutten van deze mogelijkheden.

4.3.4. DUURZAAMHEID

Ook op verblijfsrecreatieterreinen zal duurzaamheid de komende jaren een steeds grotere rol spelen. Consumenten worden zich steeds bewuster van de gevolgen van hun gedrag op het klimaat en zullen naar verwachting hun gedrag hierop aanpassen.
Nu al blijkt dat consumenten aandacht voor mens en milieu bij de keuze van een bestemming in toenemende mate doorslaggevend vinden. Uit onderzoek is gebleken dat twee derde van de reizigers hun reis duurzaam en authentiek willen inrichten. Zij zijn zelfs bereid om minstens 5 procent extra te betalen om de milieu-impact zo laag mogelijk te houden (ABN-AMRO, 2018).

Op dit moment zijn al steeds meer verblijfsaccommodaties bewust bezig met duurzaamheid. Nieuwe vakantiewoningen en hotels zijn bijvoorbeeld al steeds vaker zelfvoorzienend in energie. Maar ook op bestaande terreinen worden investeringen op dit gebied gedaan. Het ligt voor de hand dat ondernemers binnen de sector steeds meer rekening moeten houden met dit veranderende gedrag en duurzaamheid moeten meenemen in hun strategie. Overigens niet alleen vanuit het perspectief van toenemende vraag van consumenten maar ook vanwege het toenemende belang van maatschappelijk verantwoord ondernemen.
Als inspiratiekader voor ondernemers wordt aan de volgende mogelijkheden/maatregelen gedacht.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat. En de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken.

In Nederland is het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie opgesteld. Hierin is opgenomen dat Nederland in 2050 klimaatrobuust moet zijn ingericht. Op het moment van schrijven wordt er in het kader van dit Deltaplan een Handelingskader opgestemd met een bijbehorende strategie om uiteindelijk met uitvoeringsplannen ruimtelijke ontwikkelingen zo te realiseren dat deze klimaatrobuuster zijn.
Dat het klimaat verandert komt door de grote hoeveelheid broeikasgassen die de mens sinds de industriële revolutie uitstoot. In Nederland merken we dat aan de gemiddeld warmere temperaturen. Daarnaast regent het vaker en hebben we vaker te maken met extreem weer. Denk hierbij aan aanhoudende droogte of hevige regenval. In het Deltaplan wordt daarom ingestoken op vier verschillende thema's, namelijk hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Mogelijke maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie:

- Beperken van verharding;
- Creëren van wateropvang;
- Creëren van meer biodiversiteit.

Door verharding te beperken kan water sneller infiltreren in de bodem, dat is gunstig bij veel regenval. Meer wateropvang realiseren kan eveneens wateroverlast beperken bij meer regenval door extreme regenval of langdurige buien.
Wanneer verharde oppervlakten (gedeeltelijk) worden vervangen door planten kan het water bij hevige buien sneller in de bodem zakken. Door de toename van planten ontstaan nieuwe leefgebieden voor kleine diersoorten. Hierdoor neemt de biodiversiteit (diversiteit aan levende soorten) toe. Als er meer verschillende planten en dieren voorkomen neemt de biodiversiteit toe. Door deze toename ontstaat een beter ecosysteem dat eenvoudiger kan inspelen op de nieuwe (klimaats)omstandigheden.

Energietransitie
De energietransitie is de transitie van het gebruik van het gebruik van fossiele brandstoffen naar het gebruik van duurzame energiebronnen. Hiermee wordt de oorzaak van klimaatverandering (de uitstoot van broeikasgassen) vermeden. Mogelijke maatregelen om invulling te geven aan de energietransitie zijn:

- Gasloos bouwen;
- Zelf energie opwekken;

In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 1 Natuurinclusieve kampeerterreinen in Zeeland.

Duurzame bedrijfsvoering
Het verduurzamen van de bedrijfsvoering kan op verschillende manieren. Maatregelen om op het gebied van verduurzamen van de bedrijfsvoering kunnen zijn:

- Afvalscheiding (hergebruik van producten, plasticreductie, compostering);
- Waterverbruik optimaliseren (waterbesparende douches en toiletten, waterterugwin-installaties);
- Geen/minder gebruik van chemische bestrijdings- of schoonmaakmiddelen;
- Gebruiken van elektrische voertuigen;
- Gebruik natuurlijke materialen;
- Toepassen thermische isolatie;
- Circulair bouwen (hergebruik bouwmaterialen bij nieuwbouw).

Aan minimaal 2 maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energietransitie (zoals hierboven uitgewerkt) moet uitvoering gegeven worden bij de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Afspraken over daadwerkelijke realisatie hiervan worden vastgelegd.

5. Controle en handhaving

Tegen activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee streven we er naar om het Omgevingsplan zodanig op te zetten dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde regeling bevat.
Om hieraan invulling te kunnen geven wordt dit beleidskader opgesteld en ter inzage gelegd voor inspraak. Het beleidskader dient als basis voor de omschakeling van bestemmingsplan naar omgevingsplan voor wat betreft de verblijfsrecreatieterreinen.

Voldoende handhaving en toezicht op verblijfsrecreatieterreinen zijn belangrijk om situaties van overlast en onveiligheid te voorkomen. Maar ook bijvoorbeeld het uitgangspunt van centrale bedrijfsmatige exploitatie te controleren. Ook hiervoor is een goed (ruimtelijk) beleidskader een belangrijke basis. De gemeente zal haar handhavingsbeleid minimaal richten op niet-vergunde situaties en overlastsituaties. Dit conform de huidige lijn zoals vastgesteld in het handhavingsuitvoeringsprogramma.

6. Juridisch-planologische keuzes

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de keuzes, zodat in één oogopslag helder is hoe de kadernota verder zal worden uitgewerkt in het omgevingsplan.

Onderwerp	**Regeling in omgevingsplan**
Dienstwoningen	- Eén dienstwoning met een maximum inhoud van 1.000m³ per kampeerterrein is toegestaan, en indien er al meerder aanwezig zijn zullen deze als zodanig worden bestemd. - Slechts onder strikte voorwaarden eventueel een tweede dienstwoning toegestaan: o In bijzondere situaties, op grond van de omvang en kenmerken van het specifieke terrein; o én indien de noodzaak in het kader van de bedrijfsvoering voor een tweede woning kan worden aangetoond.
Ontsluiting	- verkeersveilige ontsluiting van verblijfsrecreatieterreinen bevorderen bij kwaliteitsverbetering van bestaande en nieuwe terreinen. - De breedte van de ontsluiting moet voldoende zijn voor omvangrijkere kampeermiddelen. - In de toekomst zal in een breder kader gekeken worden naar een optimale ontsluiting en verkeersafwikkeling van recreatiebedrijven in het kustgebied.
Externe veiligheid	- Veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit aanhouden van propaantanks tot objecten op het eigen verblijfsrecreatieterrein. - Rekening houden met invloedsgebied groepsrisico transport Westerschelde.
Parkeren	- Ieder kampeerterrein dient op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te hebben voor eigen gasten en bezoekers. - Voor de parkeernorm wordt gekeken naar het aantal slaapplaatsen per vakantiewoning.
Brandveilig gebruik	- Verblijfsrecreatieterreinen dienen te voldoen aan het Besluit brandveilig gebruik overige plaatsen en basishulpverlening. - De minimale afstand voor hoofdgebouwen en bijgebouwen onderling bedraagt minimaal 3 meter.
Huisvesting personeel	- Binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden is huisvesting van personeel met een arbeidsrelatie tot het bedrijf toegestaan. - Permanente bewoning is niet toegestaan.
Camperplaatsen	- Voor camperaars zijn voldoende overnachtingsmogelijkheden op campings en kleinschalige kampeerterreinen. Er worden geen aparte camperplaatsen toegestaan.
Nieuwvestiging	- Nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen wordt niet meer toegestaan

Uitponden	- Het beleid is en blijft gericht tegen de gevolgen van uitponden van standplaatsen op verblijfsrecreatieterreinen. - Een centrale bedrijfsmatige exploitatie blijft verplicht.
Permanente bewoning recreatiewoningen	- Permanente bewoning van recreatiewoningen is in zijn geheel niet toegestaan.
Omvang recreatiewoningen	- Er wordt een vraag naar recreatiewoningen met een grotere omvang geconstateerd. - Afhankelijk van het terrein en de locatie is het toegestaan om grotere woningen te plaatsen met een maximum oppervlakte van 250m² en een maximum inhoud van 1150m³.
Omvang bijgebouwen	- Het plaatsen van één bijgebouw met een oppervlakte van 15m² op een standplaats op bestaande terreinen is toegestaan. - Op nieuwe verblijfsrecreatieterreinen, of bij een kwaliteitsslag, worden geen nieuwe bijgebouwen toegestaan. - Inpandige bijgebouwen binnen de maximale maatvoering van recreatiewoningen zijn toegestaan.
Sanitaire voorzieningen	- Per verblijfsrecreatieterrein zijn collectieve sanitaire voorzieningen toegestaan voor zover deze binnen het vigerende plan zijn toegestaan. - Per standplaats is maximaal één unit voor privésanitair toegestaan met een maximum van 6m². Units mogen geclusterd worden op het snijvlak van meerdere standplaatsen, met een maximum van 4 gebouwen.
Uitbreiding in oppervlakte en eenheden	- Er wordt een onderscheid aangebracht tussen het kustgebied en het achterland. - In het kustgebied dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld zijn in de Zeeuwse Kustvisie. - In het achterland geldt dat maatwerk mogelijk is door met een aantal voorwaarden uit de Kustvisie te variëren. - Binnen een periode van 10 jaar na het afronden van een kwaliteitsslag worden er geen gesprekken opgestart over een nieuwe kwaliteitsslag.
Gebouwen voor centrale voorzieningen	- Centrale voorzieningen dienen een toegevoegde waarde te hebben voor de regio, de directe omgeving en/of inwoners van de streek. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van complementerende voorzieningen. - Lichte horeca tot categorie 1b blijft toegestaan. - Negatieve effecten op de omgeving (aantasting landschap, overlast en hinder) moeten voorkomen worden. - De oppervlakte van gebouwen voor centrale voorzieningen mag maximaal 15% van het bouwvlak bedragen. Dit percentage blijft gehandhaafd.

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	- Voor de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn een aantal kernkwaliteiten benoemd die in een inspiratiekader worden meegegeven. Deze gelden als een verplichting wanneer een kwaliteitsslag gemaakt wordt. - Terreinen die uitbreiden moeten voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Ook voor de interne groenstructuur moet aandacht zijn. - Voor de aanleg van recreatienatuur zijn aanvullende criteria opgesteld.
Duurzaamheid	- Duurzaamheid zal ook op verblijfsrecreatieterreinen een steeds grotere rol gaan spelen. - Aan ondernemers wordt een inspiratiekader meegegeven waarin aandacht is voor onder andere klimaatadaptatie, energietransitie en een duurzame bedrijfsvoering.
Controle en handhaving	- Situaties van overlast en onveiligheid moeten zoveel mogelijk voorkomen worden. - Het handhavingsbeleid richt zich minimaal op niet-vergunde situaties en overlastsituaties. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het handhavingsuitvoeringsprogramma.

Bronvermelding

Aan de slag met de Omgevingswet. (2020). *Klimaatadaptatie*. Opgehaald van https://www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl/thema/maatschappelijke-opgaven/klimaatadaptatie/

CBS. (2018). *Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2018.* Utrecht: CBS.

Compendium voor de Leefomgeving. (2019, maart 19). *Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen (Zuidwest Zeeland)*. Opgehaald van https://www.clo.nl/indicatoren/nl150601-west-zeeuws-vlaanderen-zuidwest-zeeland

Gemeente Wierden. (2009). *Beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen Gemeente Wierden.*

Klerx, J. (2018). *Horeca en recreatie update januari 2018*. Opgehaald van Rabobank: https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/horeca-en-recreatie/horeca-recreatie-update-januari/

Kusttoerisme, K. (2019). *Toerisme in de gemeente Sluis 2018 - omvang en economisch belang.* Vlissingen.

Marketing, N. -H. (2018). *Perspectief Bestemming Nederland 2030.*

NRIT. (2020, mei). *Kennisbank*. Opgehaald van https://www.nritmedia.nl/kennisbank

Online Kenniscentrum Duurzaam Ondernemen. (2020, mei). Opgehaald van https://www.duurzaam-ondernemen.nl/

Pretwerk.nl. (2020). Opgehaald van https://pretwerk.nl/opinie

Stichting De Groene Koepel, te gast in de natuur. (2020). *Duurzaamheid*. Opgehaald van https://www.degroenekoepel.nl/projecten/duurzaamheid

Voort, F. v. (2019, maart 16). *Dit is waarom steeds meer toeristen Zeeland bezoeken*. Opgehaald van Verkeersbureaus.info: https://verkeersbureaus.info/nieuws/2019/03/16/133819-dit-is-waarom-steeds-meer-toeristen-zeeland-bezoeken/

Werkhoven, P. (2019, november 25). *Gelderland verslaat Zeeland als zomerse vakantiebestemming: Veluwse natuur en Hanzesteden ideale combinatie*. Opgehaald van Algemeen Dagblad: https://www.destentor.nl/veluwe/gelderland-verslaat-zeeland-als-zomerse-vakantiebestemming-veluwse-natuur-en-hanzesteden-ideale-combinatie~ab16a68e/

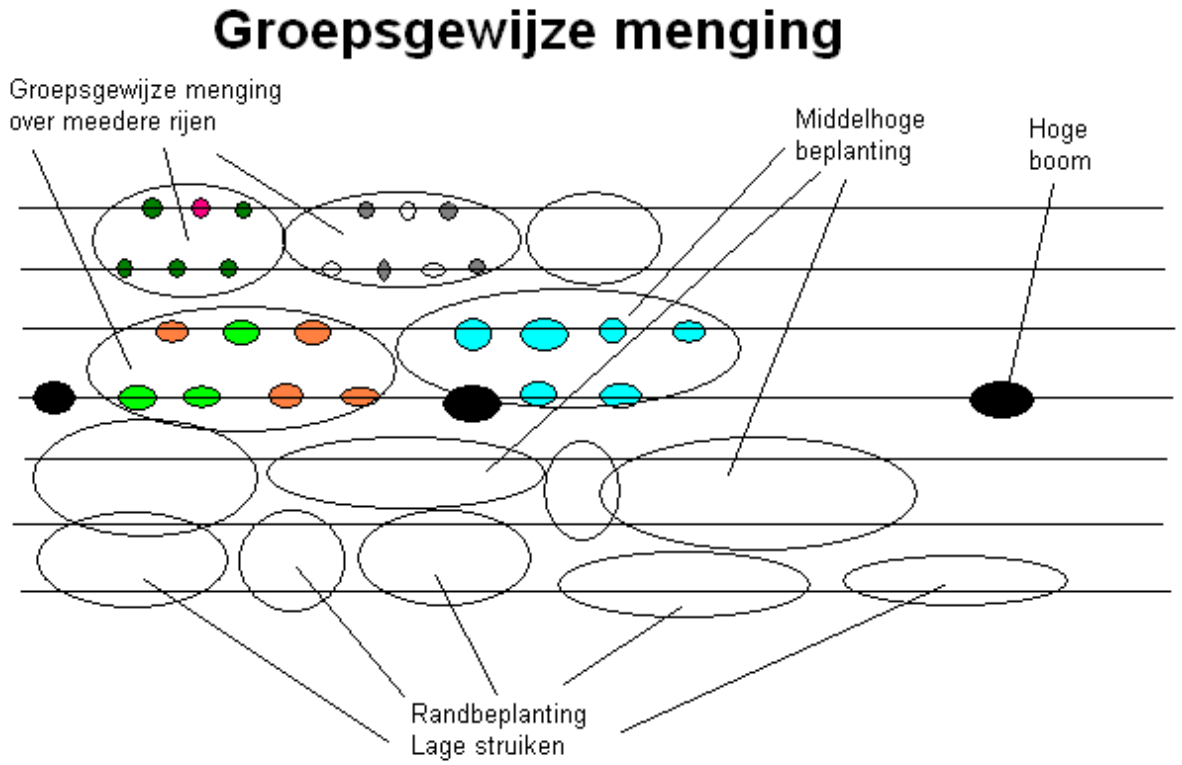
Bijlagen

1. Natuurinclusieve kampeerterreinen in Zeeland
2. Suggesties opbouw beplanting en streekeigen soorten
3. Kansen voor recreatienatuur

Bijlage 2 Suggesties opbouw beplanting en streekeigen soorten

Grofweg is de gemeente Sluis onder te verdelen in drie deelgebieden. Het gaat hierbij om het kleilandschap, het kustlandschap en pleistoceen dekzand. In deze verschillende gebieden komen van oudsher verschillende beplantingssoorten voor. Factoren die hierbij een rol spelen zijn de grondsoort (zand, klei) en bijvoorbeeld dat dicht tegen de kust rekening gehouden moet worden met windgevoeligheid en zoute zeewind. In de tabel hieronder is weergegeven welke beplantingssoorten het best gedijen in de verschillende deelgebieden.
In de tabel is tevens voor verschillende beplantingstypen aangegeven welke beplantingssoorten gebruikt kunnen worden. Het gaat om de volgende beplantingstypen: solitairen, lanen, boomgroepjes e.d. op erven, groengordels in landschappelijk gebied, dijken, kleine bosjes, beplanting van natuurgebieden en typisch Zeeuwse beplantingseenheden als Zeeuwse hagen.

Hierbij heeft een groepsgewijze menging van soorten, voor een gunstig eindbeeld, de voorkeur. Deze groepsgewijze mening kan er als volgt uitzien:



Tabel beplantingssoorten:

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdrijventerreinen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Acer campestre	veldesdoorn	X	X	X		B	X		X		
Acer pseudoplatanus	Esdoorn	X	X	X		B			X		
Aesculus hippocastanum	paardenkastanje	X							X		
Alnus glutinosa *	zwarte els	X	X	X	B	X	X		X	X	X
Betula pendula	ruwe berk						X			B	
Betula pubescens	zachte berk	X	X	X		B	X			X	X
Carpinus betulus	haagbeuk	X	X	B		B			B		X
Castanea sativa	tamme kastanje	X							B		X
Cornus sanguinea *	rode kornoelje	X	X	X	B	X	B		X		
Corylus avellana	hazelaar	X	X	X	X	X	X	B	X		
Crataegus monogyna *	éénstijlige meidoorn	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Euonymus europaeus *	kardinaalsmuts	B	B	B	B	X	X	B	X	X	
Fagus sylvatica*	beuk (groen)	X	X	X		B			B		X
Fraxinus excelsior *	gewone es	X	X	X	X	X	X	X	X		
Ilex aquifolium	hulst	X	X	X		B			X		X
Ligustrum ovalifolium	haagliguster	X	B						B	B	
Ligustrum vulgare	gewone liguster	X	X	X	X	X	X	B	X	X	
Platanus acerifolia	plataan	B							B		

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdrijventerreinen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7, Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Pop. Marilandica	Marilandica pop.	X	X	X	X				X	X	
Pop. Robusta	Robusta pop.	X	X	X	X				X		X
Populus alba	witte abeel	X	X	X						X	
Populus canadensis	grauwe abeel	X	X	X	X				X	X	
Populus nigra	zwarte populier	X	X	X	X	B			X	X	
Populus n. Italica	Italiaanse populier	X	X	X					X	X	
Populus vereecken	Vereecken populier	X	X	X	X				X		
Populus tremula	esp, ratelpopulier	X	X	X		X	X		X	X	X
Prunus avium	zoete kers	X	X	X	X	X	X		X		X
Prunus padus	vogelkers	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Prunus spinosa *	sleedoorn	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B
Quercus robur *	zomereik	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Rhamnus cathartica *	wegedoorn	X	X	X	X	X	X		X	X	
Rhamnus frangula	vuilboom	X	X	X		X	X			X	X
Robinia pseudoacacia	acacia										
Rosa canina *	hondsroos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rosa rubiginosa *	egelantier	B	B	B	B	B	B			X	

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdrijventerreinen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7, Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Salix alba	schietwilg	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Salix alba 'Chermesina'	schietwilg, rood	B	B	B					X		
Salix alba 'Lievelde'	schietwilg	B	B	B					X		
Salix alba 'Rockanje'	schietwilg, geel-groen	B	B	B					X		
Salix alba 'Vitellina'	schietwilg, geel	B	B	B					X		
Salix aurita	geoorde wilg		B	B		B	B		B		X
Salix caprea	boswilg	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Salix cinerea	grauwe wilg	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salix fragilis	kraakwilg	B	B	B	B	B	B		X		
Salix purpurea	bittere wilg	B	B	B		B	B		X		
Salix triandra	amandelwilg	B	B	B		B	B		X		
Salix viminalis	katwilg	B	B	B		B	B		X	X	
Sambucus nigra	gewone vlier	X	X	X	X	X			X	X	X
Sorbus aucuparia	lijsterbes	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Tilia cordata	winterlinde	X	X	X	X	X	B		X		B
Tilia x vulgaris 'Pallida'	Hollandse linde	X	X	X	X				X		B
Ulmus laevis*	steeliep	X	X	X	X	X			X		
Viburnum opulus	gelderse roos	X	X	X	X	B	B		X	X	B