

Aan de raad van de gemeente Sluis raadsleden

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : **425 - 3210**
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : R. de Jong
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Reactie op schriftelijke inspraakreacties inzake kleinschalig kamperen
bijlage(n) : Geen

Oostburg, 17 september 2025

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van het raadsvoorstel kleinschalig kamperen met bijbehorend beleidsstuk zijn een tweetal brieven aan uw gemeenteraad verstuurd (bij de commissiestukken waren deze aangemerkt als brief A 010 en A 011). Met deze brief geeft het college haar visie op de verschillende punten welke in beide brieven worden benoemd. Deze beantwoording ontvangt u vooruitlopend op behandeling van het raadsvoorstel in de raadsvergadering van donderdag 18 september.

In deze brief zijn onderdelen onderstreept waar het college ruimte ziet tot een aangepaste uitvoering van het voorgestelde beleid. Het is aan uw gemeenteraad om het college hiertoe via moties of amendementen te verzoeken of het beleid aan te passen.

Naar aanleiding van brief A 010

In de brief van een aantal campinghouders is uitleg gevraagd op verschillende thema's en zijn voorstellen gedaan voor aanpassing van het beleid. Deze onderwerpen hadden betrekking op:

- Verschil tussen provinciaal beleid en gemeentelijk beleid
- Status van slapende vergunningen
- Woonplicht op percelen met een kleinschalig kampeerterrein
- Voorwaarden voor de koppeling met een actief agrarisch bedrijf en terugvalmogelijkheid
- Verschil met andere Zeeuwse gemeenten

Verschil provinciaal beleid en gemeentelijk beleid

De Omgevingsverordening Zeeland bevat instructieregels voor gemeenten. Gemeenten dienen deze regels op te nemen in het lokale omgevingsplan. Gemeenten mogen hierbij strengere regels hanteren dan de provinciale instructieregels, een ruimhartiger beleid hanteren is niet toegestaan.

Het voorgestelde beleid sluit ten dele aan op de ontwerpregels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland. Ten aanzien van de regels voor nieuwvestiging is het voorgestelde beleid strenger (ten aanzien van een beperking op nieuwvestiging in de kustzone en ten aanzien van het onderscheid tussen agrarisch en niet-agrarisch). Dit komt allereerst voort uit de beleidsinsteek dat een kleinschalig kampeerterrein geldt als ondersteuning van

een actief agrarisch bedrijf. Dit beleid is ook vergelijkbaar met de regels zoals deze ook in andere kustgemeenten geldt.

De beperking voor nieuwvestiging in de kustzone is een continuering van het huidige beleid wat we al hanteerden waarbij een maximaal aantal vergunningen in de kustzone is vastgelegd.

Als gemeente zijn we hierin strenger dan de huidige provinciale regels en strenger dan het huidige beleid in andere kustgemeenten. Vanuit het proces om te komen tot een Zeeuws afwegingskader verblijfsaccommodaties is de verwachting dat deze regels toekomstig ook worden vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland. Met het voorgestelde beleid sorteren we hier dus op voor.

Wanneer provinciale staten bij vaststelling van de Omgevingsverordening Zeeland besluit om minder stringent om te gaan met het verschil tussen agrarische en niet-agrarische bedrijven dan is het college bereid om voor bestaande vergunninghouders ook een ruimhartiger beleid te hanteren ten aanzien van uitbreiding naar 35 eenheden. In de gemeente Sluis gaat het om 8 bedrijven, waarvan 3 bedrijven gelegen zijn in de kustzone.

Status van slapende vergunningen

In het voorstel is een kaart opgenomen met bijbehorende lijst van uitgegeven vergunningen. In de kustzone zijn een 20-tal vergunningen uitgegeven. Niet alle campings zijn in 2025 opengesteld, deze campings zijn in de bijlage rood gemarkeerd. Op al deze percelen ligt echter nog wel een vergunning. Door de vergunninghouders is geen verzoek tot intrekking ingediend. De vergunningen zijn door het college niet ingetrokken. Artikel 6 van de verordening geeft het volgende aan:

- Het college kan de vergunning intrekken:
 - o bij beëindiging van de kampeeractiviteiten op een terrein voor kleinschalig kamperen;
 - o indien geconstateerd wordt dat het terrein voor kleinschalig kamperen langer dan één jaar niet meer als zodanig in gebruik is met dien verstande dat het college van de termijn van één jaar kan afwijken op basis van bijzondere omstandigheden welke ter beoordeling zijn van het college tot een maximum van drie jaar;
 - o indien de houder dit verzoekt.
 - o ...

Wanneer het college besluit tot intrekking van vergunningen of de raad het college daartoe verzoekt dan ontstaat er ruimte voor nieuwvestiging in de kustzone. Onder de huidige regels is dit nog niet gebonden aan agrarische activiteiten. Nieuwvestiging zou dus nog mogelijk zijn op een voormalig agrarisch terrein. Het college vindt dit met oog op het voorgestelde beleid niet wenselijk. Om deze reden stelt het college daarom voor om geen actief werk te maken van intrekking, tenzij een vergunninghouder hierom verzoekt.

Wanneer er dan ruimte ontstaat voor de uitgifte van een nieuwe vergunning in de kustzone is het van belang in ogenschouw te nemen dat deze vergunningen (tot het huidige plafond van 20) op basis van het gelijkheidsbeginsel moeten worden verdeeld. Dit betekent dus niet: wie het eerst komt die het eerst maalt. In dat geval moet eenieder ruimte krijgen om toegang tot de markt te krijgen. Bij het uitzetten van een tender kan hierbij, op basis van het beleid, wel voorkeur worden gegeven aan indieners van een plan waarbij er sprake is van een koppeling met een actief agrarisch bedrijf.

Woonplicht

De in het beleidsvoorstel genoemde woonplicht wordt als te stringent ervaren volgens indieners van de brief. Het is belangrijk dat er sprake is van goed toezicht en gastheerschap. De koppeling achten we dus belangrijk. In de praktijk kan hierbij sprake zijn van maatwerk

wanneer een beheerder in de directe nabijheid van het kampeerterrein woonachtig is en in staat is om binnen enkele minuten op het terrein aanwezig te zijn.

Voorwaarden agrarische koppeling en terugvalmogelijkheid

Voorwaarde voor uitbreiding en nieuwvestiging is dat er sprake is van een actief agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan buitengebied maken we onderscheid tussen een reëel agrarisch bedrijf en een volwaardig agrarisch bedrijf. We spreken in dit dossier over een reëel agrarisch bedrijf¹ waar nevenactiviteiten veelal noodzakelijk zijn met oog op een gezonde bedrijfsvoering. Wanneer er twijfel bestaat of een aanvrager daadwerkelijk moet worden aangemerkt als reëel agrarisch bedrijf kan het college hierover advies inwinnen bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland. In veel gevallen kan bij vergunningverlening deze afweging door de gemeente zelf worden gemaakt.

Bij uitbreiding moet gemotiveerd worden dat de uitbreiding meerwaarde oplevert voor landschap, omgeving en de agrarische onderneming. Daarnaast moet worden voldaan aan regels voor ruimtegebruik en verevening. Ook moet er sprake zijn van koppeling met een actief agrarisch bedrijf (met toekomstperspectief).

De voorgestelde provinciale regels stellen voor dat de plaatsen gesaneerd moeten worden wanneer er geen sprake is met de koppeling met een agrarisch bedrijf.

In het beleidsvoorstel geeft het college aan dat bij nieuwvestiging een termijn van 5 jaar actief agrarisch ondernemerschap verplicht is om het terrein te kunnen behouden. Reden hiervan is dat we willen voorkomen dat er sprake is van nieuwvestiging puur gericht op het verhogen van de verkoopwaarde. Daarom stellen we ook een termijn van 5 jaar. Wanneer een agrariër gedurende deze periode vanwege zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (bijvoorbeeld door ziekte, arbeidsongeschiktheid of overlijden) noodgedwongen de agrarische activiteiten beëindigd of moet beëindigen dan kan het college hier maatwerk toepassen.

Wanneer de provinciale regels hiervoor de ruimte bieden en de raad het college hiertoe verzoekt is het college bereid deze systematiek en termijn ook toe te passen in geval van een toegestane uitbreiding naar 35 plaatsen (dus geen terugvalverplichting buiten de termijn van 5 jaar met mogelijkheid om maatwerk toe te passen).

Samenloop provinciaal en gemeentelijk beleid

De provinciale verordening is in 2022 aangepast waarbij het maximaal aantal kampeerplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein is verhoogd naar 35. Iedere gemeente heeft hierin de mogelijkheid om afwijkend strenger beleid te voeren. Aanpassing van de omgevingsverordening leidde in onze gemeente niet direct tot aanpassing van het lokale beleid. Het college wilde hierin een zorgvuldige afweging maken en heeft ook onderzocht of het mogelijk en wenselijk was hierin samen met andere gemeenten op te trekken.

Uiteindelijk heeft iedere (kust)gemeente een eigen afweging gemaakt, mede gelet op de grote verschillen in de lokale situatie. In geen van de Zeeuwse kustgemeenten is het provinciaal beleid al direct vertaald in lokaal beleid. De gemeente Schouwen-Duiveland biedt vooralsnog geen ruimte tot uitbreiding. In de gemeente Veere is uitbreiding met maximaal 15% (maximaal 4 plaatsen) vanaf 2026 enkel bij een agrarisch bedrijf toegestaan onder voorwaarde van het creëren van aantoonbare meerwaarde voor de samenleving en omgeving.

Het voorgestelde beleid in de gemeente Sluis is dus juist ruimhartiger dan het beleid elders in Zeeland. We hebben hierbij echter wel rekening gehouden met de verwachte aanpassingen

¹ **Definitie reëel agrarisch bedrijf, zoals vastgelegd in het tijdelijk omgevingsplan buitengebied:** een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

van de provinciale regels. Zoals aangegeven in het beleidsvoorstel loopt het college met dit beleidsvoorstel nu vooruit op het provinciale beleid. Enerzijds vanuit de verwachting dat de voorgestelde wijzigingen resulteren in de uiteindelijke regels, anderzijds vanuit de overweging dat de voorgestelde wijzigingen een goede basis vormen onder het lokaal beleid.

Naar aanleiding van brief A 011

Toegankelijkheid

De RMDO heeft verzocht om eisen te stellen aan (nieuwe) kampeerterreinen ten aanzien van toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

De Europese regels (Europese toegankelijkheidswet) welke vanaf eind juni ook van kracht zijn in Nederland schrijven voor dat producten en diensten toegankelijk moeten zijn voor eenieder, waaronder mensen met een functiebeperking. Voor ondernemers met minder dan 10 mensen in dienst of een jaaromzet van minder dan 2 miljoen euro geldt een uitzondering.

Het is een goed streven dat kampeerterreinen ook toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking en dit juichen we ook toe. Maar het gaat in onze optiek te ver om dit als verplichting op te leggen. We stellen bijvoorbeeld al geen eisen aan de hoeveelheid sanitaire voorzieningen etc. Het gaat immers niet alleen om het plaatsen van een stroompaal of watertappunt op hoogte maar de complete klantreis dient dan toegankelijk te zijn. Denk aan sanitair, afwasplaatsen, verharding, informatievoorziening etc.

In onze optiek is het de keuze van de ondernemer of hij hier extra op wil inzetten waardoor hij zich kan onderscheiden van de buurman. Uiteraard moet iedere camping wel voldoen aan wettelijke eisen.

We hopen u met dit schrijven voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u veel wijsheid toe bij besluitvorming.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.L. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue