Datum: 4 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing Het Zwarte Gat

Gerard de Moorsweg 3, 4503 PD Groede

Project nummer:	25-037 BOPA
Betreft	Uitbreiding minicamping tot 35 eenheden
Versie:	**1.3**
Begeleiding door:	Paras Concepts
Opmerking:	Dit document betreft een aanvraag van 25 naar 35 kampeerplaatsen



HET ZWARTE GAT

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Ligging en begrenzing 3

1.3 Geldend ruimtelijk kader 4

1.4 Bestaande toegestane bouw-en gebruiksactiviteiten 5

1.5 Buitengebied 6

2. Projectbeschrijving 7

2.1 Huidig gebruik 7

2.2 Beoogde ontwikkeling 8

3. Beleidskader 10

3.1 Rijksbeleid 10

3.2 Provinciaal beleid 11

3.3 Gemeentelijk beleid 13

4. Omgevingsaspecten 15

4.1 Bodem 15

4.2 Geluid 16

4.3 Luchtkwaliteit 16

4.4 Geurhinder 17

4.5 Externe veiligheid 18

4.6 Flora en fauna 19

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie 20

4.8 Kabels en leidingen 22

4.9 Overige belemmeringen 22

4.10 Waterparagraaf 22

4.11 Besluit MER 25

5. Vergunning en toetsing 26

5.1 Omgevingsvergunning 26

5.2 ETFAL 26

6. Uitvoerbaarheid 27

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

6.2 Participatie 27

6.3 Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan 29

Bijlage 2: Beheersplan 32

Bijlage 3: Vereveningsplan 34

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS 37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze aanvraag is het besluit van de gemeenteraad van Sluis in het najaar van 2025 om de maximale omvang van minicampings binnen de gemeente te verruimen naar 35 kampeerplaatsen, passend binnen de gemeentelijke visie op kleinschalig kamperen en het versterken van het toeristisch aanbod. Voor minicamping Het Zwarte Gat in Groede betekent dit concreet een uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen, waarbij tien extra plaatsen worden gerealiseerd binnen de bestaande opzet van het erf. Middels deze aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt beoogd deze uitbreiding planologisch-juridisch te borgen, zodat de camping kan groeien in lijn met het gemeentelijk beleid en kan blijven voorzien in de toenemende vraag naar kleinschalige, kwalitatief goede toeristische verblijfsaccommodaties in het buitengebied.

1.2 Ligging en begrenzing

Minicamping Het Zwarte Gat is gelegen in het landelijke buitengebied van Groede, aan de Gerard de Moorsweg 3, op korte afstand van de Zeeuws-Vlaamse kust. De camping ligt in een karakteristiek zeekleipolderlandschap binnen een overwegend agrarisch gebied en bevindt zich in de directe nabijheid van toeristisch-recreatieve trekpleisters als Groede Podium en natuur- en recreatiegebied Waterdunen. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Gerard de Moorsweg.

Het kampeerterrein ligt rond de bestaande bebouwing van het erf, bestaande uit een woonhuis en bijbehorende schuren. In de toekomstige situatie wordt deze bebouwing aangevuld met een nieuw sanitairgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m². De standplaatsen zijn gesitueerd rondom het erf en worden landschappelijk ingepast door middel van streekeigen beplanting en boomgroepen, die het terrein omzomen. Vanwege het specifieke karakter van de camping — een naturistencamping — is het terrein nagenoeg volledig visueel afgeschermd van de omgeving. Door middel van twee bewust vormgegeven doorkijkjes wordt niettemin een ruimtelijke en visuele relatie met het omringende duin- en zeekleipolderlandschap behouden.

De begrenzing wordt hoofdzakelijk gevormd door erfbeplanting, perceelsloten en agrarische gronden, waardoor het terrein op natuurlijke wijze landschappelijk wordt ingepast en zich voegt naar de structuur van het omringende duin- en zeekleipolderlandschap.

Het plangebied omvat het kadastrale perceel gemeente Oostburg, sectie S, nummer 1912. Op grond van het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' (vastgesteld 28 mei 2015) rust op deze gronden de bestemming **'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'** met aanduiding voor kleinschalig kamperen / minicamping (nevenactiviteit), waarbij thans maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan.



HET ZWARTE GAT

1.3 Geldend ruimtelijk kader

In deze onderbouwing is de Kadernota Recreatief Verblijf niet leidend; het toetsingskader wordt primair gevormd door de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 (vastgesteld 25 juni 2026) en artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 december 2025, van kracht per 1 januari 2026).

Formeel-planologische kaders
Voor deze locatie maakt het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Sluis. De regels van dit plan vormen het juridisch kader voor de agrarische bestemming en de nevenactiviteit kleinschalig kamperen. Voor de verbeelding wordt aangesloten bij het moederplan 'Buitengebied' (vastgesteld 23 juni 2011), waarvan de plancontouren als basis dienen.

Op het perceel van Het Zwarte Gat is binnen dit regime een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een minicamping toegestaan. Met deze BOPA wordt de kampeerfunctie verruimd tot maximaal 35 standplaatsen, conform de bandbreedte die artikel 5.27 lid 1 van de Omgevingsverordening Zeeland biedt voor kleinschalige kampeerterreinen bij een actief agrarisch bedrijf met bedrijfsmatig grondgebruik voor het telen van gewassen dan wel veeteelt. In de onderbouwing wordt aannemelijk gemaakt dat het bedrijf aan dit criterium voldoet, zodat de maximumgrens van 35 — en niet de voor niet-agrarische situaties geldende grens van 25 — van toepassing is. De nadere gebruiksregels en de begrenzing van de kampeerfunctie worden in deze onderbouwing gemotiveerd in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeentelijk beleid en verordening
Beleidsmatig sluit de uitbreiding aan bij de gemeentelijke lijn voor kleinschalig kamperen zoals vastgelegd in de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 (vastgesteld 25 juni 2026) en het raadsbesluit van 18 september 2025 (geamendeerd vastgesteld beleidsvoorstel kleinschalig kamperen) om het maximum per minicamping bij een actief agrarisch bedrijf te verruimen naar 35 standplaatsen.
De verordening regelt onder meer definities, situering, gebruik, de onderverdeling tussen niet-permanente en permanente kampeermiddelen (maximaal 20%, met een absoluut maximum van 5 permanente eenheden van maximaal 55 m²), en het vereiste van centrale bedrijfsmatige exploitatie (art. 5.27 Omgevingsverordening Zeeland).

Dit vormt tezamen het primaire toetsingskader.

Met deze BOPA wordt de verruiming naar 35 standplaatsen juridisch-planologisch verankerd binnen het bestaande agrarische erf, in lijn met de gemeentelijke doelstelling om recreatieve functies te concentreren op bestaande erven en verrommeling van het buitengebied te voorkomen.

1.4 Bestaande toegestane bouw-en gebruiksactiviteiten

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in bestaande bestemmingsplannen (die nu opgenomen zijn in het omgevingsplan):

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status	In relatie tot beoogd gebruik
Omgevingsplan Sluis	01-01-2024	Van rechtswege	Aanvraag verruiming van aantal kampeerplaatsen tot 35
Bodemkwaliteit	07-12-2024	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Parapluherziening Parkeren	23-09-2021	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Sluis, Parapluplan archeologie	31-01-2019	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
3e Herziening Buitengebied	16-07-2015	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Buitengebied 2e herziening	28-05-2015	Onherroepelijk vastgesteld	In strijd met
1e Herziening Buitengebied	31-01-2013	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Buitengebied	19-12-2012	Deels onherroepelijk	n.v.t.
Buitengebied	23-06-2011	Deels onherroepelijk	In strijd met

Voor het plangebied geldt op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' (vastgesteld 28 mei 2015) de bestemming **'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'**.
De bestemming is gericht op de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, met ruimte voor ondergeschikte nevenactiviteiten waaronder kleinschalig kamperen. De aan de bestemming verbonden landschapswaarden betreffen de bescherming en instandhouding van de openheid en de verkavelingsstructuur van het duin- en zeekleipolderlandschap. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig.

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht op welke wijze de voorziene werkzaamheden rekening houden met deze landschappelijke waarden en hoe de uitbreiding van de minicamping landschappelijk wordt ingepast.

Om zichtbaar te maken wat deze bestemmingsplannen betekenen in relatie tot het perceel, hanteren we de volgende begrippen:

A. Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het projectgebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

B. Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat past binnen die bestemming, mogelijk en/of toegestaan is.

C. Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslagliggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Buitengebied

Voor dit perceel wordt getoetst aan het geldende planologische en beleidskader voor het buitengebied van de gemeente Sluis. Dit betreft in de eerste plaats het Omgevingsplan Sluis van rechtswege, waarin de eerdere bestemmingsplannen voor het buitengebied — waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied' (deels onherroepelijk vastgesteld op 23 juni 2011) en de daaropvolgende 1e, 2e en 3e herziening — als tijdelijk deel zijn opgenomen. Voor het plangebied van Het Zwarte Gat is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' (vastgesteld 28-05-2015) het relevante kader; waar in deze onderbouwing wordt verwezen naar "Buitengebied" wordt, tenzij anders vermeld, gedoeld op dit plan inclusief de herzieningen.

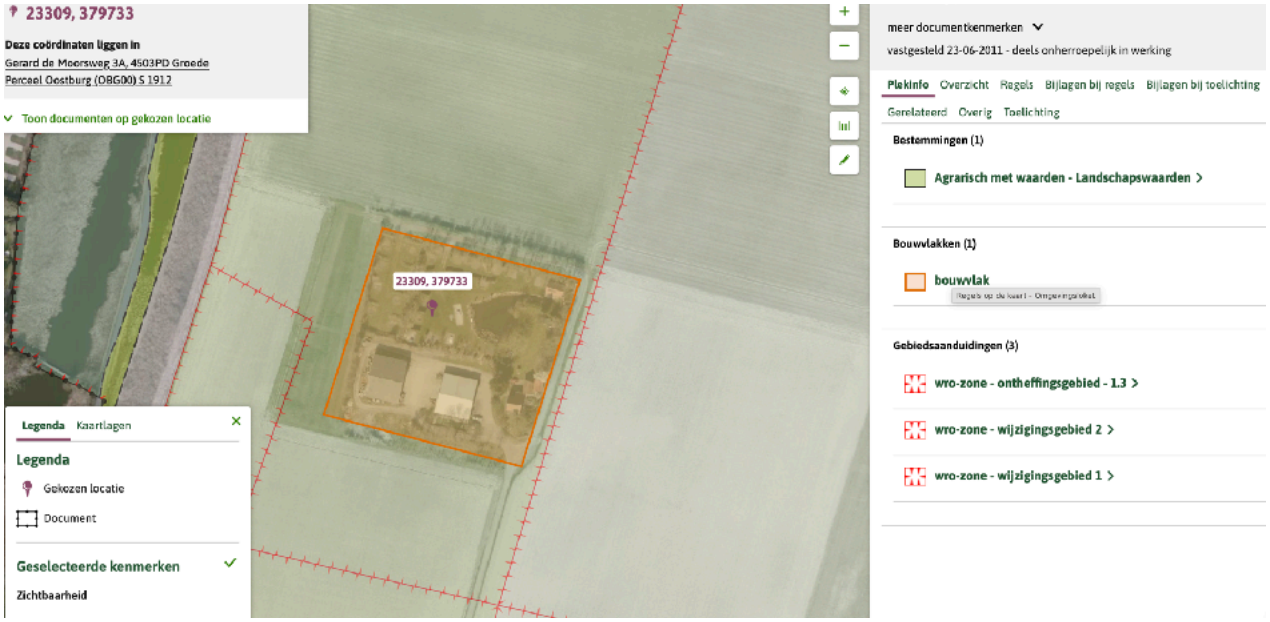
Daarnaast worden, voor zover relevant voor het projectgebied, de daaropvolgende herzieningen en parapluplannen betrokken, zoals de herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied en thematische regelingen (bijvoorbeeld parkeren, archeologie en bodemkwaliteit). Deze vormen samen het juridisch kader waarbinnen de voorgenomen verruiming van het aantal kampeerplaatsen moet worden beoordeeld.

Naast het omgevingsplan wordt getoetst aan de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026, als onderdeel van het actuele gemeentelijke kampeerbeleid. Deze verordening — vastgesteld op 25 juni 2026 ter vervanging van de verordening uit 2020 — bevat onder meer de maxima voor minicampings en de uitgangspunten voor kwaliteit, landschappelijke inpassing en situering. Waar relevant worden tevens de actuele beleidsregels en nadere uitwerkingen rond verblijfsrecreatie en kleinschalig kamperen binnen de gemeente Sluis betrokken. Deze bieden aanvullende richting bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, maatvoering en landschappelijke inpassing van de uitbreiding van Het Zwarte Gat.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

Het huidige gebruik van Het Zwarte Gat bestaat uit een agrarisch bedrijf met een daaraan gekoppelde minicamping als recreatieve nevenactiviteit. In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied' (2011) was op de agrarische bestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee kleinschalig kamperen tot 15 plaatsen kon worden toegestaan. Op basis van deze regeling is in het verleden een eerste vergunning voor de minicamping verleend.



BESTEMMING AGRARISCH

Met de 'Buitengebied 2e herziening' is deze systematiek geactualiseerd en is de afwijkingsbevoegdheid in de planregels in de praktijk vervangen door het regime van de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis, waarin het maximumaantal standplaatsen en aanvullende voorwaarden voor minicampings zijn vastgelegd. Feitelijk worden op de locatie 25 kampeerplaatsen geëxploiteerd, in lijn met het gemeentelijk beleid voor kleinschalig kamperen.

De locatie wordt geëxploiteerd als minicamping Het Zwarte Gat, een naturistencamping met ruime standplaatsen en voorzieningen voor caravans en campers. De camping is gelegen in een karakteristiek duin- en zeekleilandschap binnen het agrarisch buitengebied van Groede, op korte afstand van Groede Podium en het natuur- en recreatiegebied Waterdunen. Door de omzoming met streekeigen beplanting en boomgroepen is het terrein visueel afgeschermd van de omgeving, passend bij het besloten karakter dat hoort bij de exploitatie als naturistencamping.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De bestaande minicamping wordt planologisch aangepast en uitgebreid van 25 naar 35 kampeerplaatsen. Deze uitbreiding sluit aan bij het gemeentelijk beleid dat in het najaar van 2025 is vastgesteld. Dit beleid stelt dat kwalitatief goed ingepaste minicampings in het buitengebied maximaal 35 plaatsen mogen hebben.

De uitbreiding is bovendien in lijn met de Omgevingsverordening Zeeland, vastgesteld door Provinciale Staten op 12 december 2025 en van kracht per 1 januari 2026. Hierin wordt een capaciteit van maximaal 35 recreatieve eenheden op kleinschalige kampeerterreinen bij een agrarisch bedrijf als passend beschouwd. Zo wordt de ontwikkeling zowel lokaal als provinciaal beleidsmatig ondersteund.

De ontwikkeling bouwt voort op het bestaande gebruik van het perceel, waarop de agrarische bestemming onverkort van kracht blijft. De minicamping vormt — net als in de huidige situatie — een recreatieve nevenactiviteit binnen deze agrarische bestemming en is daaraan ondergeschikt. De uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen blijft binnen de kaders die de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 stelt aan kleinschalig kamperen als nevenactiviteit op een agrarisch erf. De ontwikkeling focust op kwaliteitsverbetering in plaats van alleen intensivering: de nieuwe opzet biedt ruimere, logisch ingedeelde kampeerplaatsen en verbeterde voorzieningen, waaronder een nieuw sanitairgebouw. Er ontstaat zo een heldere ruimtelijke opzet waarin de agrarische hoofdfunctie en de recreatieve nevenactiviteit goed van elkaar te onderscheiden zijn, hetgeen zowel de bedrijfsvoering als de gastbeleving ten goede komt.

Onderdeel van de ontwikkeling is dat een deel van de gronden die thans agrarisch in gebruik zijn, wordt onttrokken aan dit gebruik en wordt omgezet naar natuur en landschap. Door deze gronden in te richten met streekeigen beplanting, boomgroepen en kruidenrijke randen, ontstaat een robuuste landschappelijke geleding van het erf en wordt een actieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit, de landschappelijke kwaliteit en de beleefbaarheid van het duin- en zeekleilandschap. Deze omzetting compenseert ruimschoots de beperkte ruimtelijke impact van de tien extra standplaatsen en versterkt de overgang tussen het kampeerterrein en het omringende duin- en zeekleilandschap.

Bij de uitbreiding naar 35 plaatsen staat behoud en versterking van de landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit centraal. Het terrein ligt in het karakteristieke duin- en zeekleilandschap van het agrarisch buitengebied van Groede en wordt omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen. Deze bestaande groenstructuur wordt waar nodig aangevuld en versterkt, waarbij twee bewust vormgegeven doorkijkjes naar het omringende landschap behouden blijven. Vanwege het specifieke karakter van de camping — een naturistencamping — is het terrein voor het overige visueel afgeschermd van de omgeving. Ook wordt voldaan aan de afstands-, geluid- en parkeernormen, zodat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische gronden niet onevenredig worden aangetast. Rondom het nieuwe gedeelte van het kampeerterrein wordt de bestaande beplantingsstrook met een gemiddelde breedte van circa 5 m in stand gehouden en waar nodig aangevuld met streekeigen soorten, conform de 'Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis'.

De ontwikkeling past bij de gemeentelijke koers voor recreatief verblijf, die inzet op schaalvergroting met kwaliteit, verduurzaming en landschappelijke inpassing. Door de capaciteit van 35 kampeerplaatsen in het planologisch regime vast te leggen — als nevenactiviteit binnen de agrarische bestemming, in samenhang met de omzetting van agrarische grond naar natuur en landschap — ontstaat een heldere en toekomstbestendige situatie voor initiatiefnemer, omgeving en gemeente.

Gemeente Oostburg, Sectie S, nr. 1912



BEOOGDE ONTWIKKELING

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving en geeft richting aan de grote opgaven die op Nederland afkomen: verstedelijking, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en klimaatadaptatie. De NOVI hanteert vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De NOVI laat voor een groot deel de inhoudelijke uitwerking over aan provincies en gemeenten. Door het nationale karakter van de NOVI en de kleinschalige aard van het planvoornemen heeft de voorgenomen uitbreiding nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met dit planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving)

Onder de Omgevingswet (in werking per 1 januari 2024) zijn de instructieregels voor het omgevingsplan opgenomen in het **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**. Dit besluit bevat regels ter borging van nationale belangen, waaronder rijksvaarwegen, buisleidingen en hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied geldt dat geen van de in het Bkl opgenomen nationale belangen van toepassing is: het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor rijksvaarwegen, buisleidingen of hoogspanningsleidingen, en er zijn geen andere rijksinstructieregels die de uitbreiding van de minicamping raken.



LOCATIE IN LANDSCHAP

De voorgenomen uitbreiding is kleinschalig en past binnen de bestaande gebruiksstructuur van het erf. Nationale belangen worden niet geraakt. Het Rijk heeft de sturing op Nationale Landschappen per 2012 losgelaten; de verantwoordelijkheid voor de bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden ligt bij de provincie. De toetsing op deze waarden vindt daarom plaats binnen het provinciale kader, dat hierna wordt beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld, waarin de provincie haar langetermijnvisie en belangen voor de fysieke leefomgeving vastlegt, onder meer voor ruimtelijke ontwikkeling, economie, mobiliteit, natuur, water en milieu. Met de wijziging van de Omgevingsverordening Zeeland, vastgesteld door Provinciale Staten op 12 december 2025 en van kracht per 1 januari 2026, zijn de kaders voor recreatief verblijf en kleinschalige verblijfsrecreatie in het landelijk gebied aangescherpt en verruimd.
De hoofdlijnen van het provinciale beleid richten zich op:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
- Balans tussen de grote wateren en het landelijk gebied
- Een duurzame en innovatieve economie
- Een klimaatbestendig en CO_2-neutraal Zeeland

De provincie werkt vanuit de filosofie van de Omgevingswet: van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits', met nadruk op loslaten en vertrouwen binnen heldere kaders. Daarbij staan een herkenbare, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving en een hoog ruimtelijk-kwalitatief niveau centraal. Structuur, identiteit en zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen — waaronder de uitbreiding van bestaande recreatieve voorzieningen zoals minicampings — zijn essentieel voor het woon- en leefklimaat.

In de Omgevingsvisie en de gewijzigde Omgevingsverordening Zeeland wordt ingezet op zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Voor recreatieve ontwikkelingen betekent dit dat uitbreiding van bestaande minicampings bij voorkeur plaatsvindt op reeds in gebruik zijnde erven, in combinatie met kwaliteitsverbetering, landschappelijke versterking en het voorkomen van verrommeling.

3.2.1 Artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland

Artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland bevat regels voor nieuwvestiging en uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie, waaronder minicampings. Voor BOPA's zoals deze uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen geldt dat er moet worden voldaan aan de uitgangspunten uit bijlage IV.

De locatie van Het Zwarte Gat ligt in het landelijk gebied van West-Zeeuws-Vlaanderen, binnen de in de Omgevingsverordening aangewezen kustzone.

De relevante uitgangspunten uit bijlage IV, onder 1, B tot en met D (kustzone) zijn onder meer: concentratie op bestaande erven, behoud van kleinschaligheid, zorgvuldige landschappelijke inpassing en het voorkomen van verrommeling van het landschap. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan doordat:

- de uitbreiding volledig plaatsvindt op een bestaand agrarisch erf met een reeds aanwezige minicamping,
- de kampeerfunctie qua schaal kleinschalig blijft en wordt beperkt tot maximaal 35 standplaatsen, in overeenstemming met het gemeentelijk en provinciaal beleid,

- De landschappelijke inpassing wordt versterkt met streekeigen beplanting en erfstructuren, vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan en bijbehorend beheersplan,
- met de in Bijlage 3 opgenomen vereveningsmaatregelen en offertes, een aantoonbare kwaliteitsverbetering van de erfinpassing en het omliggende landschap wordt gerealiseerd.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de bijbehorende uitgangspunten uit bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone.

3.2.2 Natuurnetwerk Zeeland

Voor de bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden hanteert de provincie het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ), de Zeeuwse uitwerking van het Natuurnetwerk Nederland. Het NNZ vormt een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en is in de Omgevingsverordening Zeeland beschermd via een 'nee, tenzij'-regime: binnen het NNZ zijn nieuwe ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten in beginsel niet toegestaan.

Het plangebied van Het Zwarte Gat ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. In de directe omgeving liggen wel NNZ-gebieden, waaronder delen van het kust- en duingebied en het natuur- en recreatiegebied Waterdunen. De voorgenomen uitbreiding heeft geen ruimtelijke claim op deze gebieden en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNZ worden niet aangetast. De activiteiten blijven beperkt tot het bestaande agrarische erf en de directe omgeving daarvan, en zijn qua aard en omvang kleinschalig.

De ontwikkeling levert bovendien een positieve bijdrage aan de doelen van het provinciale natuur- en landschapsbeleid. Door de omzetting van een deel van de agrarische gronden binnen het plangebied naar natuur en landschap — ingericht met streekeigen beplanting, boomgroepen en kruidenrijke randen — wordt de biodiversiteit versterkt en ontstaat een robuustere landschappelijke overgang tussen het erf en het omringende polder- en duinlandschap. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de landschappelijke samenhang in West-Zeeuws-Vlaanderen en aan de ecologische verbindingen tussen de nabijgelegen NNZ-gebieden.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Provinciaal beleid.



NATUUR NETWERK ZEELAND

3.3 Gemeentelijk beleid

Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis

Het gemeentelijk beleid voor recreatie en toerisme, zoals beschreven in de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 (vastgesteld 25 juni 2026) en het Beleidsvoorstel kleinschalig kamperen (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2025), richt zich op kwaliteitsverbetering en concentratie van verblijfsrecreatie op bestaande terreinen. Uitbreiding van bestaande kampeerbedrijven is toegestaan, mits dit gepaard gaat met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en waarborging van veiligheid en leefbaarheid.

De kern van het gemeentelijke beleid is het behoud van kleinschaligheid, ruimte voor beperkte uitbreiding (tot 35 plaatsen) en kwaliteitsverbetering, met strenge randvoorwaarden voor landschap, milieu en veiligheid.

Hoofddoelen kleinschalig kamperen Sluis:

- Toekomstbestendigheid: Verruiming van het aantal eenheden (van 25 naar 35) om stijgende kosten en veranderende vraag op te vangen.
- Kleinschaligheid behouden: Uitbreiding alleen op bestaande (voormalig) agrarische erven, geen grootschalige parken, met nadruk op rust, ruimte en landschappelijke kwaliteit.

Kwaliteit, landschap en duurzaamheid:

- Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeteren: Verplichte goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting, conform de 'Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis' en vereveningsafspraken bij uitbreiding boven 15 plaatsen.
- Duurzaamheid stimuleren: Eisen aan energiezuinige voorzieningen, zorgvuldig watergebruik en beperking van milieubelasting als voorwaarde voor uitbreiding naar 35 plaatsen.

Regels uit de Verordening kleinschalig kamperen 2026:

- Basisregeling: Maximaal 35 standplaatsen, gesitueerd binnen of direct grenzend aan het bouwvlak, met vergunningplicht van het college.
- Vaste kampeermiddelen: Maximaal 20% van het aantal standplaatsen (met een maximum van 5) mag worden ingericht met permanente kampeermiddelen die jaarrond op hun plaats mogen blijven staan, met een maximale oppervlakte van 55 m² per eenheid; stacaravans en chalets zijn uitgesloten.
- Uitbreiding boven 15 plaatsen: Gekoppeld aan een vereveningsbijdrage en afspraken in een vereveningsplan.
- Weigerings- en intrekkingsgronden: Gericht op o.a. natuur, landschap, overlast en veiligheid.

De verevening bij deze uitbreiding is zodanig opgezet dat zowel duurzaamheid als ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit aantoonbaar worden versterkt. Circa 50% van de vereveningsbijdrage wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen op het erf, bestaande uit de plaatsing van een zonneboiler met winterwarm heater. De overige 50% bestaat uit een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing, in de vorm van het planologisch opheffen van 2.235 m² agrarische grond (à €3,-/m²), waarmee de bestemming definitief wordt gesaneerd en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied structureel wordt versterkt.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke eisen om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan kwaliteitsverbetering van landschap, energievoorziening en ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026.

Deze uitbreiding sluit aan bij het gemeentelijke beleid om recreatieve functies te concentreren op bestaande locaties en verrommeling van het buitengebied te voorkomen. De uitbreiding vindt plaats op een bestaand agrarisch erf met een reeds aanwezige minicamping. De extra ruimte wordt gebruikt voor ruimere plaatsen, betere voorzieningen en een versterkte groenstructuur, waardoor de schaalvergroting bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in plaats van alleen kwantitatieve groei.

Door de capaciteit van 35 standplaatsen planologisch vast te leggen binnen de bestaande erfstructuur en in combinatie met aanvullende landschappelijke maatregelen, wordt het actuele gemeentelijke kampeer- en recreatiebeleid uitgevoerd en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

De locatie is reeds in gebruik als kleinschalig kampeerterrein. Deze BOPA voorziet niet in de introductie van een nieuwe gevoelige functie op een nieuwe locatie, maar in een beperkte uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de bestaande recreatieve functie binnen hetzelfde erf. De beoordeling van de omgevingsaspecten richt zich daarom op de aanvullende belasting door tien extra kampeerplaatsen ten opzichte van de bestaande, planologisch toegestane of beleidsmatig geaccepteerde situatie.

4.1 Bodem

Bij het wijzigen van de planologische regeling dient te worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Uitgangspunt in het gemeentelijk bodembeleid is dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren.

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, waarbij het recreatieve gebruik (kampeerplaatsen) wordt uitgebreid binnen het bestaande erf en op gronden die reeds langdurig agrarisch in gebruik zijn. Het betreft een uitbreiding van een reeds aanwezige gevoelige recreatieve functie (kleinschalig kampeerterrein) op een bestaand erf; de toename van de milieubelasting ten opzichte van de huidige situatie is beperkt en aanvaardbaar.

Voor het plangebied (Gerard de Moorsweg 3, Groede; kadastraal Oostburg, sectie S, nummer 1912) is het Bodemloket geraadpleegd (www.bodemloket.nl/kaart). Hieruit blijkt dat er voor het perceel zelf geen inhoudelijke bodemonderzoeksrapporten of formele saneringslocaties direct raadpleegbaar zijn. Op en nabij het perceel zijn wel enkele bodeminformatieobjecten geregistreerd; de bijbehorende inhoudelijke gegevens worden door de provincie Zeeland beheerd via het systeem NAZCA en zijn op te vragen bij de Omgevingsdienst Zeeland. Er zijn geen Wbb-saneringslocaties of verontreinigingscontouren bekend voor het perceel.

Het bodembeleid van de gemeente Sluis is vastgelegd in de Nota Bodembeheer Regio Zeeuws-Vlaanderen (vastgesteld 27 maart 2019), aangevuld met het PFAS-beleid van 22 december 2020. Op grond van de bijbehorende bodemkwaliteitskaart valt het plangebied binnen een gebiedsspecifieke klasse die past bij het beoogde gebruik als agrarisch erf met kleinschalig kamperen als nevenactiviteit.

Op basis van de aard van het huidige gebruik en de beschikbare historische informatie zijn geen concrete aanwijzingen voor bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied. De verwachte milieuhygiënische bodemkwaliteit is passend bij agrarisch/kamperen. Een volledig verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht in het kader van dit plan; mocht bij uitvoering alsnog blijken dat op specifieke punten bodemverontreiniging wordt vermoed, dan zal gericht (aanvullend) onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie: het planvoornemen geeft geen risico op de bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geluidregels voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Aanvullingswet geluid Omgevingswet. Het wettelijk kader onderscheidt de geluidsbronnen industrie, wegverkeer en spoorwegen en bevat normen en grenswaarden voor de toelaatbaarheid van de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen binnen de daarbij behorende geluidaandachtsgebieden. Indien een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied mogelijk maakt, of een nieuwe geluidbron introduceert, is een akoestisch onderzoek vereist.

Het voorliggende plan betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, van 25 naar 35 standplaatsen. Standplaatsen voor kleinschalig kamperen zijn op grond van het Bkl niet aangemerkt als geluidgevoelig gebouw, zodat de uitbreiding niet leidt tot het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied. Tevens maakt de planwijziging geen nieuwe weg- of industriële geluidbron mogelijk.

De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding is berekend op basis van de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381, categorie 'bungalowpark / camping', ligging buitengebied). De kencijfers geven een bandbreedte van 2,4 tot 4,0 motorvoertuigbewegingen per standplaats per etmaal. Voor de uitbreiding met 10 standplaatsen leidt dit tot een toename van circa 24 tot 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld circa 32 mvt/etmaal). Deze verkeerstoename is beperkt en passend bij het bestaande gebruik als kleinschalig kampeerterrein in het buitengebied. Daarmee bestaat op grond van de Omgevingswet en het Bkl geen verplichting tot het uitvoeren van een afzonderlijk akoestisch onderzoek.

Wel blijft van belang dat de uitbreiding akoestisch inpasbaar is in de omgeving. De afstand tot nabijgelegen woningen van derden voldoet aan de gemeentelijke en planologische randvoorwaarden voor kleinschalig kamperen. Door het besloten karakter van de camping — omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen — en door de aard van het gebruik als naturistencamping, dat zich kenmerkt door een rustige sfeer, wordt geen onevenredige toename van geluidhinder voor omliggende functies verwacht. De bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven wordt door de uitbreiding niet belemmerd, omdat geen nieuwe, zwaarder beschermde geluidgevoelige gebouwen worden toegestaan.

Conclusie: het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels voor luchtkwaliteit opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat omgevingswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), die zijn afgeleid van de Europese richtlijn luchtkwaliteit. Bij ruimtelijke besluiten geldt (vergelijkbaar met het voormalige artikel 5.16 Wet milieubeheer) dat luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering vormt indien de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van NO_2 en fijnstof, of indien wordt voldaan aan de geldende omgevingswaarden.

De NIBM-grens bedraagt 3% van de jaargemiddelde omgevingswaarde voor NO_2 en PM_{10} (1,2 µg/m³). Voor het voorliggende plan zijn de relevante bronnen vooral het extra autoverkeer van campinggasten en

serviceverkeer. Tien extra kampeerplaatsen genereren slechts een zeer beperkt aantal extra voertuigbewegingen per etmaal, ruim onder de drempelwaarden die horen bij een NIBM-bijdrage. Daarmee draagt de uitbreiding aantoonbaar niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en is een afzonderlijke luchtkwaliteitsberekening niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

De achtergrondconcentraties voor NO_2 en fijnstof in het landelijk gebied van Zeeland liggen blijkens de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM (GCN/GDN) in recente jaren ruim onder de Europese omgevingswaarden. De toevoeging van tien extra kampeerplaatsen op een bestaand erf leidt niet tot een relevante toename van de concentraties ter plaatse.

Conclusie: het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geurhinder

Onder de Omgevingswet zijn de regels voor geurhinder opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De voorheen geldende Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is daarin opgegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van geur. Daarbij wordt zowel gekeken naar mogelijke geurbronnen binnen of vanuit het plangebied, als naar de invloed van bestaande geurbronnen in de omgeving — met name veehouderijen — op het plangebied als geurgevoelig object.

Geur vanuit het plangebied

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, waarbij het aantal kampeerplaatsen binnen het bestaande terrein wordt verhoogd van circa 25 naar 35. De aard van het gebruik verandert niet; het betreft ook na uitbreiding een kleinschalig recreatief kampeerterrein. De beperkte toename van verkeersbewegingen en het gebruik van bestaande voorzieningen leiden niet tot een relevante toename van geurhinder voor de omgeving. Er worden vanuit het plangebied geen nieuwe relevante geurbronnen geïntroduceerd.

Geur vanuit de omgeving op het plangebied

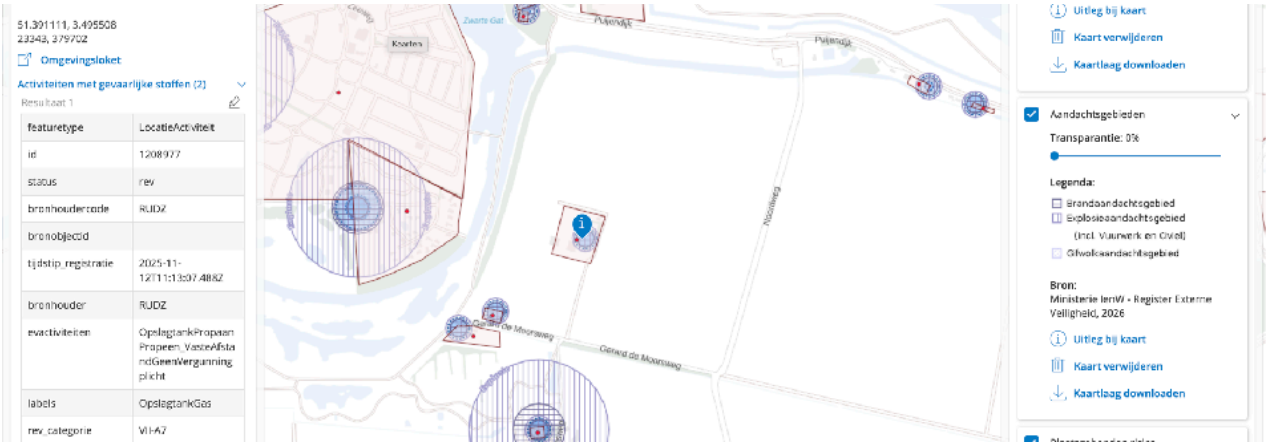
Kampeerterreinen worden aangemerkt als geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied (Gerard de Moorsweg 3 te Groede) bevinden zich overwegend akkerbouwbedrijven en geen intensieve veehouderijen met relevante geurcontouren. Daarmee wordt op het plangebied voldaan aan de geldende geurnormen en is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gebruikers van de camping. De uitbreiding van het aantal standplaatsen vindt bovendien plaats binnen het bestaande erf en op gronden die zich op vergelijkbare afstand van eventuele omliggende agrarische bedrijven bevinden als de huidige standplaatsen, zodat de geurbelasting feitelijk niet wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Omgekeerd worden bestaande agrarische bedrijven in de omgeving door de uitbreiding niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, omdat zich binnen hun geurcontouren geen nieuwe geurgevoelige objecten op kortere afstand dan thans reeds aanwezig is, vestigen.

Conclusie: het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels voor externe veiligheid opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De voorheen geldende besluiten Bevi (inrichtingen), Bevt (transportroutes) en Bevb (buisleidingen) zijn daarin opgegaan. Het Bkl werkt met grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) en met aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk. Uitgangspunt is dat kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties op voldoende afstand van risicobronnen worden gesitueerd en dat, waar relevant, het groepsrisico of de aanwezigheid binnen aandachtsgebieden wordt verantwoord.

Het plan maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk, maar voorziet uitsluitend in de uitbreiding van een bestaande kleinschalige minicamping op een agrarisch erf, van 25 naar 35 standplaatsen. Een kleinschalig kampeerterrein wordt onder het Bkl aangemerkt als beperkt kwetsbare locatie.



RISICOKAART.NL

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig binnen de relevante invloedsafstanden en aandachtsgebieden. Eventuele kleinere risico-objecten in de bredere omgeving, zoals propaantanks bij agrarische erven, bevinden zich op ruim meer dan 300 m afstand, terwijl de op grond van het Bal geldende veiligheidsafstanden voor dergelijke tanks tussen 10 en 25 m liggen. Daarmee ligt het plaatsgebonden risico ter plaatse van de camping onder de grenswaarde PR 10^{-6} en is de bijdrage aan het groepsrisico verwaarloosbaar. Het plangebied ligt buiten brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van bestaande risicobronnen.

Conclusie: de ontwikkeling kan uit oogpunt van externe veiligheid als aanvaardbaar worden gesteld.

4.6 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient te worden beoordeeld of het natuurbeschermingsregime onder de Omgevingswet, voorheen vervat in de Wet natuurbescherming en thans opgenomen in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de uitvoering van het plan niet belemmert. Dit regime bundelt de regels voor gebieds- en soortenbescherming en geeft uitvoering aan onder meer de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor zover activiteiten beschermde gebieden of soorten kunnen raken, moet aannemelijk zijn dat een eventuele vergunning of ontheffing kan worden verkregen.
De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, waarbij het aantal standplaatsen toeneemt van circa 25 naar 35 binnen en direct aansluitend aan het huidige kampeerterrein. Er is geen sprake van grootschalige nieuwe bebouwing of ingrijpende bodem- of waterhuishoudkundige ingrepen; de inrichting blijft kleinschalig en grotendeels groen.

4.6.1 Gebiedsbescherming

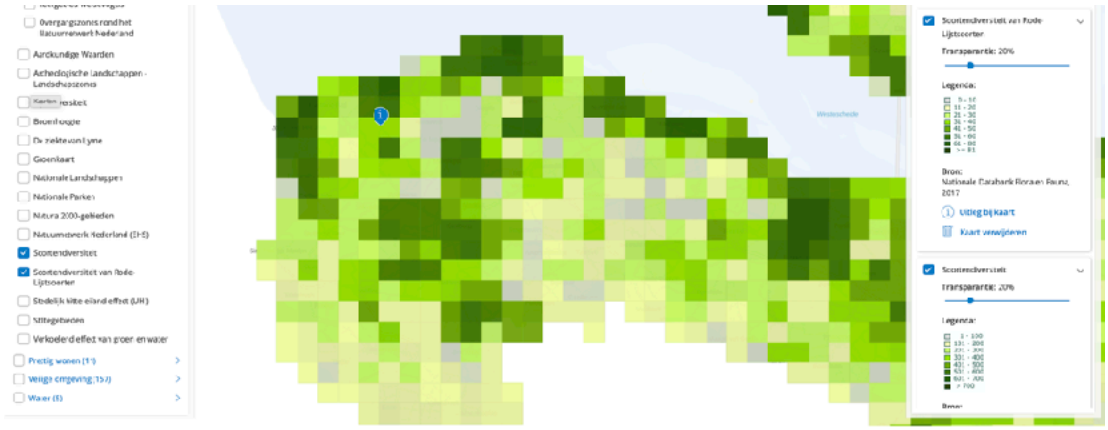
Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Groede, op enige afstand van Natura 2000-gebieden en buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Zwin & Kievittepolder (ten westen) en, op grotere afstand, Westerschelde & Saeftinghe. In de directe omgeving liggen tevens het natuur- en recreatiegebied Waterdunen en delen van het kust- en duingebied die onderdeel uitmaken van het NNZ.

De ontwikkeling blijft beperkt tot het bestaande erf en aangrenzende gronden die reeds recreatief/agrarisch in gebruik zijn. De uitbreiding van tien kampeerplaatsen leidt niet tot fysieke aantasting van beschermde natuurgebieden of tot ingrepen in beschermde natuurstructuren. Door de omzetting van een deel van de agrarische gronden binnen het plangebied naar natuur en landschap wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ecologische samenhang met de nabijgelegen NNZ-gebieden. Daarmee is de ontwikkeling verenigbaar met de gebiedsbeschermingsregimes onder de Omgevingswet en het provinciale natuur- en landschapsbeleid.

4.6.2 Soortenbescherming

Het plan wordt gerealiseerd binnen een bestaand erf- en kampeerlandschap, waar reeds langdurig agrarisch gebruik en kleinschalig kamperen plaatsvinden. Er vinden geen sloopwerkzaamheden aan gebouwen plaats en er worden geen grote nieuwe gebouwen toegevoegd; de aanpassingen beperken zich tot het herschikken en uitbreiden van kampeerplaatsen, aanleg van paden en aanvullende streekeigen beplanting. Bestaande beplanting wordt waar mogelijk behouden en aangevuld, zodat leef- en schuilmogelijkheden voor algemene soorten niet verslechteren en zelfs kunnen verbeteren.

Door deze beperkte ingreep en het grotendeels behoud van de bestaande groenstructuur is de kans op aantasting van strikt beschermde soorten — bijvoorbeeld vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of jaarrond beschermde nesten — gering. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de zorgplicht uit de Omgevingswet en met het broedseizoen, zodat verstoring van broedvogels wordt voorkomen. Daarmee zijn geen onoverkomelijke knelpunten te verwachten ten aanzien van soortenbescherming en staat het natuurbeschermingsregime onder de Omgevingswet de uitvoering van het plan niet in de weg.



SOORTEN

4.6.3 Stikstofdepositie

Voor de beoordeling van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden wordt een berekening uitgevoerd met AERIUS Calculator, waarin de extra verkeersbewegingen van campinggasten en serviceverkeer alsmede het gebruik van voorzieningen worden meegenomen. De resultaten van deze berekening worden opgenomen in Bijlage 4 'Stikstofberekening'.

Gelet op de aard en zeer beperkte omvang van de ontwikkeling — uitbreiding van een bestaande minicamping met tien standplaatsen op een reeds in gebruik zijnd erf — wordt verwacht dat de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden onder de beoordelingsdrempel blijft en dat significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden kunnen worden uitgesloten. De definitieve uitkomst van de AERIUS-berekening wordt in Bijlage 4 verantwoord; indien daaruit blijkt dat sprake is van depositie boven de beoordelingsdrempel, zal alsnog een passende beoordeling en/of vergunningprocedure worden doorlopen.

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden

Voor het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Wel kent de gemeente Sluis een archeologische beleidskaart, waarop voor verschillende verwachtingszones drempelwaarden zijn opgenomen voor de omvang en diepte van bodemingrepen waarboven archeologisch (voor)onderzoek aan de orde kan zijn.

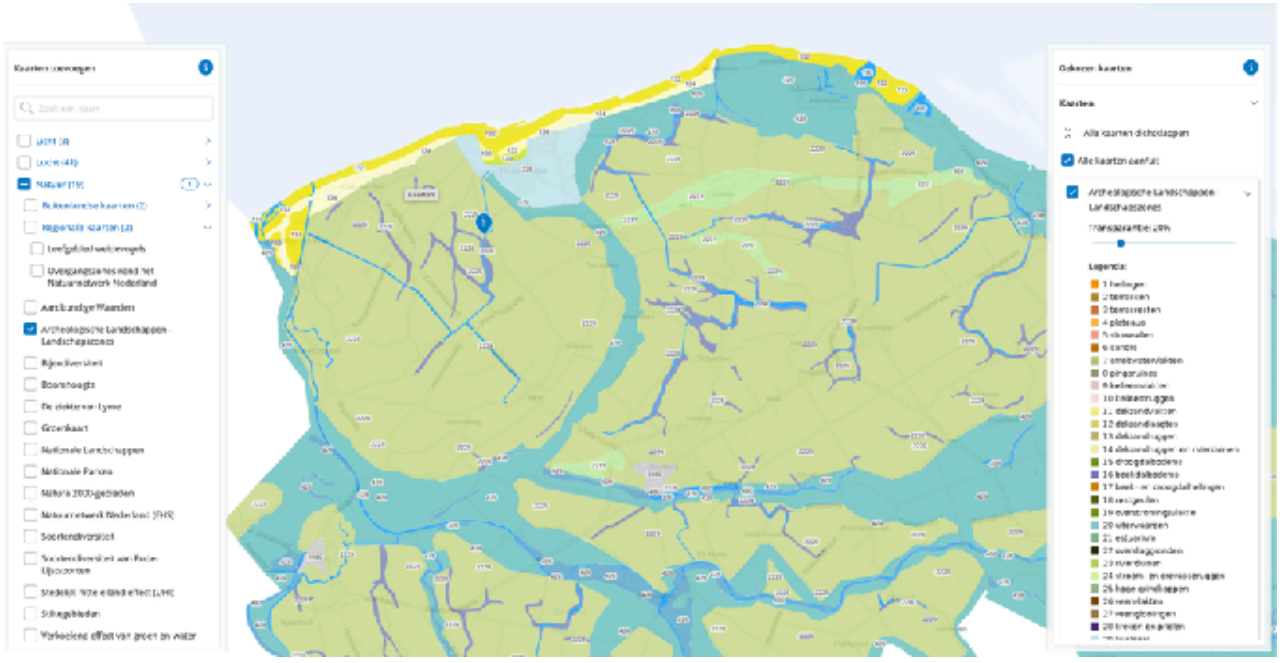
Het plan betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping binnen en direct naast het huidige kampeerterrein op een agrarisch erf. De voorgenomen werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het aanbrengen van halfverharding, het lokaal verbeteren van de terreininrichting en het realiseren van nutsvoorzieningen, waarvoor slechts een beperkte grondroering tot maximaal circa 0,40 meter onder maaiveld nodig is. Eventuele plaatselijke verstoringen dieper dan 0,40 meter (bijvoorbeeld voor puntfunderingen of ondergrondse aansluitingen) blijven in gezamenlijke oppervlakte beperkt en ver onder de drempels die het gemeentelijk archeologiebeleid hanteert voor onderzoeksplicht.

Daarmee blijven de werkzaamheden binnen de vrijstellingsgrenzen van het gemeentelijk archeologie-beleid en is het uitvoeren van een verplicht archeologisch vooronderzoek niet aan de orde. Gezien de aard en de beperkte omvang van de ingrepen worden eventuele aanwezige archeologische waarden niet onevenredig aangetast. Mocht tijdens de uitvoering toch archeologisch materiaal worden aangetroffen, dan wordt dit op grond van de meldplicht uit artikel 5.10 Erfgoedwet direct gemeld bij het bevoegd gezag, zodat in overleg kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Het erf en de directe omgeving hebben een landelijk, agrarisch karakter, met een kleinschalig kampeerterrein dat zich voegt naar het beeld van het Zeeuws-Vlaamse buitengebied. De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen vindt plaats binnen de bestaande erfstructuur, met nadruk op het versterken van de groenstructuur en het behoud van zichtrelaties met het omringende zeekleipolderlandschap door middel van de twee bewust vormgegeven doorkijkjes.

Door de uitbreiding landschappelijk in te passen met streekeigen beplanting, het agrarische hoofdkarakter van het erf te behouden en een deel van de agrarische gronden binnen het plangebied om te zetten naar natuur en landschap, blijven de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren in stand en worden zij waar mogelijk versterkt. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten die door de ontwikkeling worden geraakt.



CULTUURHISTORIE LANDSCHAP

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen waarvoor beschermingszones of specifieke ruimtelijke beperkingen gelden. In de omgeving zijn geen hoofdtransportleidingen voor gas, water of brandstof of bovenregionale hoogspanningsverbindingen aanwezig die de ontwikkeling raken. Voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden wordt een oriëntatieverzoek (KLIC-melding) gedaan, zodat aanwezigheid en ligging van lokale nutsvoorzieningen bekend zijn en hiermee bij de uitvoering rekening wordt gehouden.

Conclusie: het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen

4.9 Overige belemmeringen

Binnen en direct rond het plangebied zijn geen overige planologische belemmeringen bekend, zoals een molenbiotoop, radar- of straalpaden, laagvliegroutes of andere beschermingszones die de ontwikkeling zouden beperken. De voorgenomen activiteit voorziet uitsluitend in laag opgaande recreatieve voorzieningen (tenten, caravans, campers), zodat ook geen sprake is van verstoring van eventuele luchtvaart- of radarbelangen.

Conclusie: Het aspect overige belemmeringen staat de uitvoering van het plan derhalve niet in de weg.

4.10 Waterparagraaf

Waterbeheer en watertoets

Waterschap Scheldestromen is in de gemeente Sluis het bevoegd gezag voor het regionale waterbeheer en beheert in het buitengebied onder meer watergangen, waterkeringen en een deel van de wegen. In de Waterschapsverordening is vastgelegd hoe met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheersgebied wordt omgegaan.
Voor ruimtelijke plannen geldt de verplichting een watertoets uit te voeren, waarbij de aspecten waterveiligheid, waterhuishouding, waterkwaliteit en riolering worden betrokken. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe in het plan met deze watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Invloed van het plan op het watersysteem

Het initiatief betreft de uitbreiding van een bestaande kleinschalige minicamping op een agrarisch erf, waarbij het aantal kampeerplaatsen toeneemt van circa 25 naar 35 binnen en direct aansluitend aan het bestaande kampeerterrein. Er vinden geen ingrijpende veranderingen plaats aan watergangen, waterkeringen of het peilbeheer. Het verhard oppervlak neemt slechts beperkt toe (bijvoorbeeld door extra paden of parkeerplaatsen), en blijft van zodanige omvang dat geen compenserende waterberging nodig is.
Het plan heeft daarmee geen negatieve invloed op het regionale watersysteem; afvoer- en bergingsmogelijkheden blijven ongewijzigd en waterkeringen of beschermingszones worden niet geraakt. Vanuit het perspectief van het waterschap is sprake van een evenwichtige toedeling van functies, mits bij de nadere uitwerking rekening wordt gehouden met de in de waterschapsverordening opgenomen regels voor werken in en nabij waterstaatswerken.

Afvoer van afval- en regenwater
Door de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen neemt het watergebruik op het terrein enigszins toe. Afvalwater (riolering) blijft aangesloten op het bestaande (druk)riool, conform de aansluitvoorwaarden van de gemeente, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden.

Regenwater van daken, verhardingen en kampeerplaatsen wordt, zoveel mogelijk afgekoppeld van de riolering, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar omliggende sloten binnen de bestaande waterstructuur. Door het overwegend onverharde karakter van het terrein en de beperkte toename van verharding, blijft de waterhuishouding robuust en treedt geen versnelde afvoer of wateroverlast op.

Conclusie: vanuit het aspect water en watersystemen zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan en is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige omgang met het watersysteem.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid Waterkeringen: Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het betreft een bestaand agrarisch erf met een bestaande minicamping. De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen vindt plaats binnen het bestaande erf en raakt geen waterkering of beschermingszone. Het veiligheidsniveau en de benodigde ruimte voor waterkeringen blijven ongewijzigd.
Wateroverlast: (vanuit oppervlaktewater) Voorkomen van wateroverlast door een robuust stelsel van watergangen en voldoende berging.	Door de uitbreiding neemt het watergebruik (sanitair) licht toe. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande (druk)riool conform de eisen van de gemeente, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden. Hemelwater van daken en verhardingen wordt, waar mogelijk, afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein of afgevoerd naar de aanwezige sloten, zodat de belasting op de riolering beperkt blijft.
Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater: Waarborgen van optimale werking van zuiveringen.RWZI's en van de gemeentelijke rioleringen	Door de uitbreiding neemt het watergebruik (sanitair) licht toe. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande (druk)riool conform de eisen van de gemeente, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden. Hemelwater van daken en verhardingen wordt, waar mogelijk, afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein of afgevoerd naar de aanwezige sloten, zodat de belasting op de riolering beperkt blijft.
Watervoorziening/-aanvoer: Het voorzien in voldoende water van goede kwaliteit op het juiste moment en het voorkomen van nadelige effecten door veranderingen in ruimtegebruik.	De uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen leidt slechts tot een beperkte toename van de watervraag. Deze kan worden opgevangen binnen de bestaande voorzieningen; er zijn geen aanpassingen nodig die nadelige effecten hebben op de wateraanvoer of watervoorziening.
Grondwaterkwaliteit en verdroging: **Tegenaan/verhelpen van grondwateroverlast- en tekorten**	De inrichting blijft grotendeels onverhard en er vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen of ophogingen/ verlagingen plaats. Hierdoor worden grondwaterstanden en -stromingen niet relevant beïnvloed en ontstaat geen risico op extra grondwateroverlast of verdroging.
Grondwaterkwaliteit: Behoud en realisatie van een goede grondwaterkwaliteit, o.a. in beschermingsgebieden.	Het gebruik blijft agrarisch/recreatief met kleinschalige kampeerplaatsen. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot een verhoogd risico op verontreiniging (zoals opslag van gevaarlijke stoffen). Daarmee blijft de grondwaterkwaliteit geborgen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Oppervlaktewaterkwaliteit: Behoud of realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit en vergroten van de veerkracht van het watersysteem (trits schoonhouden–scheiden–zuiveren).	Het plan voorziet niet in lozingen op het oppervlaktewater. Afvalwater wordt via de bestaande riolering afgevoerd, regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd of via bestaande sloten afgevoerd. De uitbreiding heeft daarmee geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Volksgezondheid: Minimaliseren van risico's op watergerelateerde ziekten en plagen en voorkomen van verdrinkingsgevaar.	Het gebruik als kleinschalige minicamping blijft in de kern ongewijzigd. Open water in de vorm van sloten blijft fysiek ongewijzigd; bij de inrichting wordt rekening gehouden met een veilige situatie van kampeerplaatsen ten opzichte van watergangen. Er is geen aanleiding voor extra risico's op watergerelateerde gezondheidsproblemen.
Bodemdaling: Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er wordt geen grootschalige ophoging, ontwatering of grondwateronttrekking voorzien. De beperkte aanpassingen in de inrichting leiden niet tot een toename van bodemdaling.
Natte Natuur: Ontwikkeling/bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Bestaande watergangen blijven in stand en worden niet verlegd of gedempt. Door het grotendeels groene karakter van het terrein en de aanvullende streekeigen beplanting wordt de omgevingskwaliteit versterkt zonder aantasting van de natte natuurwaarden.
Onderhoud oppervlaktewater (o.a. waterlopen): Adequaat onderhoud van oppervlaktewater, met obstakelvrije onderhoudsstroken.	Langs watergangen worden obstakelvrije onderhoudszones gerespecteerd; er worden geen bouwwerken of opgaande beplanting binnen de onderhoudsstroken voorzien. Onderhoud door het waterschap blijft ongehinderd mogelijk.
Relatie met eigendom en waterbeheerder: Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Binnen het plangebied bevinden zich geen waterstaatswerken of eigendommen van het waterschap die in hun werking worden beïnvloed. Het plan beperkt de beheer- en onderhoudstaken van de waterbeheerder niet.
Scheepvaart en/of wegbeheer: Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De ontwikkeling heeft geen directe relatie met vaarwegen en raakt geen regionale of waterschapswegen in beheer. De ontsluiting van de minicamping blijft via de bestaande wegstructuur plaatsvinden; de beperkte toename van verkeersbewegingen is inpasbaar binnen de huidige situatie.

Conclusie: De uitbreiding van de bestaande minicamping leidt, gelet op de beperkte fysieke aanpassingen en het grotendeels onverharde karakter van het terrein, niet tot nadelige effecten op het watersysteem of de waterketen. Vanuit het aspect water en watersystemen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Besluit MER

Toetsingskader
Onder de Omgevingswet is de m.e.r.-regelgeving opgenomen in hoofdstuk 16 van de wet en uitgewerkt in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden opgenomen. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (categorie 11.2) geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht boven drempelwaarden van — kort samengevat — een aaneengesloten gebied van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Ook indien deze drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor activiteiten op de m.e.r.-lijst een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd, waarbij aan de hand van de selectiecriteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt bepaald of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Toetsing van het planvoornemen
Het voorliggende plan betreft een beperkte uitbreiding van een bestaande kleinschalige minicamping op een agrarisch erf, van circa 25 naar 35 kampeerplaatsen. De omvang en aard van de ontwikkeling blijven ruim onder de drempelwaarden van bijlage V Omgevingsbesluit. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een kleinschalige uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening in het landelijk gebied bovendien niet aangemerkt als "stedelijk ontwikkelingsproject" in de zin van categorie 11.2. Ook worden door dit plan geen andere in bijlage V of VI aangewezen activiteiten mogelijk gemaakt.
In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gekeken naar de kenmerken van het project (kleinschalige uitbreiding binnen bestaand erf, geen nieuwe milieubelastende activiteiten), de locatie (bestaand agrarisch erf in landelijk gebied, buiten Natura 2000 en Natuurnetwerk Zeeland) en de kenmerken van de potentiële effecten (zoals onderbouwd in de paragrafen 4.1 tot en met 4.12 van deze ruimtelijke onderbouwing). Op grond van deze beoordeling worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

Conclusie: een formele m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure is niet aan de orde. Met deze paragraaf is invulling gegeven aan de vormvrije m.e.r.-beoordeling, op grond waarvan wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

5. Vergunning en toetsing

5.1 Omgevingsvergunning

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maken alle voormalige bestemmingsplannen onderdeel uit van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente. Afwijken van de geldende planregeling kan in hoofdzaak op twee manieren:

- Wijziging van het omgevingsplan
- Verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, artikel 5.1, eerste lid onder a Omgevingswet (BOPA)

Voorliggend initiatief betreft een uitbreiding van de bestaande minicamping binnen een agrarische bestemming. De agrarische hoofdbestemming blijft in stand; met de vergunning wordt een verruiming van het toegestane recreatieve gebruik van 25 naar 35 kampeerplaatsen mogelijk gemaakt. Daarom is gekozen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De vergunning wordt getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zoals uitgewerkt in paragraaf 5.2 en in de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor deze BOPA is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, met een beslistermijn van acht weken, die eenmaal met zes weken kan worden verlengd. Tegen het besluit staan bezwaar en beroep open.

5.2 ETFAL

Bij het verlenen van een BOPA moet worden beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit houdt in dat de beoogde ontwikkeling in samenhang wordt getoetst aan het geldende beleid en aan de relevante omgevingsaspecten, zodat wordt bijgedragen aan een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving.

Het relevante beleid is beschreven en beoordeeld in hoofdstuk 3 (provinciaal en gemeentelijk beleid voor recreatie en kleinschalig kamperen). De omgevingsaspecten — zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuur, water, externe veiligheid, geur, archeologie, cultuurhistorie, kabels en leidingen en overige belemmeringen — zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Uit deze toetsing volgt dat de uitbreiding van de bestaande minicamping Het Zwarte Gat naar 35 kampeerplaatsen beleidsmatig inpasbaar is en geen onaanvaardbare effecten op de omgeving veroorzaakt. Hierbij is expliciet gemotiveerd dat wordt voldaan aan artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de uitgangspunten uit bijlage IV, onder 3 (buiten de kustzone) voor kleinschalig kamperen, mede door de versterkte landschappelijke inpassing en de in Bijlage 1 en het vereveningsplan opgenomen kwaliteitsmaatregelen.

Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit — uitbreiding van minicamping Het Zwarte Gat en de bijbehorende landschappelijke en duurzame maatregelen — leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aanvaardbaar is in de zin van de Omgevingswet en het Bkl.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het college van burgemeester en wethouders wordt gevraagd om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bestaande minicamping van 25 naar 35 standplaatsen. Deze ruimtelijke onderbouwing, inclusief de bijbehorende tekeningen en de in Bijlage 3 opgenomen verevening, vormt de basis voor de beoordeling van de aanvraag.

De vergunning wordt voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure, met een beslistermijn van acht weken die eenmalig met zes weken kan worden verlengd. Na verlening van de omgevingsvergunning staat voor belanghebbenden gedurende zes weken de mogelijkheid open om bezwaar te maken bij het college; daarna is beroep bij de bestuursrechter mogelijk. De gekozen procedure biedt daarmee een transparant en rechtszeker kader voor de besluitvorming.

6.2 Participatie

Conform de uitgangspunten van de Omgevingswet is bij de voorbereiding van de aanvraag aandacht besteed aan de participatie van de directe omgeving. De initiatiefnemers hebben de aangrenzende omwonenden voorafgaand aan de formele aanvraag persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen uitbreiding van minicamping Het Zwarte Gat van 25 naar 35 standplaatsen.

In het voorjaar van 2026 en in juni 2026 heeft de initiatiefnemer gesproken met [redacted]. In het voorjaar van 2026 heeft de initiatiefnemer eveneens gesproken met [redacted] van het terrein.

Tijdens deze gesprekken zijn de plannen voor de uitbreiding toegelicht, waaronder de situering van de nieuwe standplaatsen, de landschappelijke inpassing, de aanleg van streekeigen beplanting en de onttrekking van agrarische grond ten behoeve van natuur en landschap. Geen van de omwonenden heeft bezwaar geuit tegen de voorgenomen uitbreiding. Er zijn geen opmerkingen naar voren gekomen die aanleiding geven tot aanpassing van de plannen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt volledig op initiatief en voor rekening van de eigenaar van de minicamping gerealiseerd. Het betreft een particulier initiatief waarbij geen sprake is van een aangewezen bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit; verplicht kostenverhaal op grond van artikel 13.11 e.v. Omgevingswet is daarmee niet aan de orde. Eventuele door de gemeente te maken kosten worden langs privaatrechtelijke weg, in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, verzekerd. In diezelfde overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele aanspraken op nadeelcompensatie (afdeling 15.1 Omgevingswet) voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

De in Bijlage 3 uitgewerkte vereveningsmaatregelen zijn financieel haalbaar en worden door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. De verevening is zodanig opgezet dat circa 50% van de bijdrage wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen op het erf, bestaande uit de plaatsing van een zonneboiler met winterwarm heater ten behoeve van de camping, en circa 50% voor een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing.
Deze kwaliteitsimpuls bestaat uit het onttrekken van 2.235 m² agrarische grond aan het agrarisch gebruik, omgezet naar natuur en landschap binnen het plangebied en gewaardeerd tegen €3,- per m², aangevuld met zelfwerkzaamheden voor aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing en advieskosten voor de planologische begeleiding. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke eisen om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan kwaliteitsverbetering van het landschap, de energievoorziening en de ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding en doel

Dit landschappelijk inpassingsplan beschrijft de maatregelen waarmee de uitbreiding van minicamping Het Zwarte Gat van 25 naar 35 standplaatsen zorgvuldig wordt ingepast in het open zeekleipolderlandschap binnen het agrarisch buitengebied van Groede. Doel is het versterken van de bestaande erfstructuur, het borgen van het besloten karakter dat past bij de exploitatie als naturistencamping en het behouden van de zichtrelatie met het omringende polderlandschap. De maatregelen sluiten aan bij de Richtlijnen landschappelijke inpassing van de gemeente Sluis en de uitgangspunten van artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland voor kleinschalig kamperen buiten de kustzone (bijlage IV, onder 3). Tevens wordt rekening gehouden met de in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zeeland (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 december 2025, van kracht per 1 januari 2026) opgenomen landschappelijke kernkwaliteiten voor West-Zeeuws-Vlaanderen, waaronder het open karakter van het zeekleipolderlandschap en de lange zichtlijnen, en met de doelen van het Natuurnetwerk Zeeland.

2. Bestaande situatie

Minicamping Het Zwarte Gat ligt op een agrarisch erf aan de Gerard de Moorsweg 3 te Groede, in het open zeekleipolderlandschap van westelijk Zeeuws-Vlaanderen. Het erf bestaat uit een woonhuis, schuren en een sanitairgebouw, met daaromheen een kleinschalig kampeerterrein dat is omzoomd door bestaande rand- en tussenbeplanting van liguster, haagbeuk en sleedoorn, aangevuld met bestaande knotwilgen en overige inheemse bomen en struiken. Aan de westzijde van het terrein ligt een dijk. Twee bestaande waterpartijen vormen ruimtelijke en ecologische accenten binnen het terrein. Het omliggende landschap bestaat uit open akkerbouwpercelen met lange zichtlijnen richting het omliggende poldergebied. Door het besloten karakter, passend bij de exploitatie als naturistencamping, is het terrein vanaf de openbare weg en aangrenzende percelen grotendeels visueel afgeschermd, met een bewust vormgegeven doorkijk in noordwestelijke richting (polderzicht).

3. Ontwerpprincipes

Bij de landschappelijke inpassing is uitgegaan van de volgende ontwerpprincipes:

- benadrukken van het onderscheid tussen een compact erf met in het groen gesitueerde kampeerplaatsen en de open polder daar omheen;
- versterken van bestaande structuren (slotensysteem, randbeplanting, waterpartijen, knotwilgen) in plaats van het toevoegen van nieuwe, afwijkende elementen;
- gebruik van streekeigen soorten en eenvoudige lijnen, passend bij het agrarische karakter;
- behoud van de zichtrelatie met het open landschap door middel van een gerichte doorkijk richting de polder, terwijl het overige terrein omwille van het besloten karakter van de naturistencamping volledig wordt afgeschermd;
- realiseren van een robuuste landschappelijke en ecologische geleding door omzetting van een deel van de agrarische gronden binnen het plangebied naar natuur en landschap, in combinatie met de aanleg van een poel, struweelhaag en hoogstamfruitboomweide in het kader van de Impuls Groenblauwe Dooradering.

4. Nieuwe groenstructuur en inrichting

De uitbreiding naar 35 standplaatsen wordt volledig binnen en direct aansluitend aan het bestaande kampeerterrein gerealiseerd, binnen de op de tekening aangeduide BOPA-zone. Bij de kampeerplaatsen wordt de bestaande groenstructuur verdicht en aangevuld:

- langs de perceelsgrenzen wordt de bestaande gemengde streekeigen haag waar nodig aangevuld en verdicht (bijvoorbeeld meidoorn, veldesdoorn, liguster en sleedoorn), zodat het besloten karakter van het terrein wordt geborgd;
- op strategische plaatsen binnen het kampeerterrein worden aanvullende solitaire bomen toegevoegd (knotwilgen en overige inheemse bomen), als herkenbare landschappelijke accenten en in lijn met de bestaande boomstructuur op het erf;
- 2.235 m² van de thans agrarisch in gebruik zijnde gronden binnen het plangebied wordt onttrokken aan het agrarisch gebruik en ingericht als natuur en landschap ("Natuur / groen omgeving" op de tekening), met streekeigen beplanting, boomgroepen en kruidenrijke randen, ten gunste van biodiversiteit en landschappelijke samenhang;
- de bestaande waterpartijen op het terrein worden behouden en — waar passend — door aanvullende oeverbeplanting versterkt;
- de doorkijk in noordwestelijke richting blijft vrij van opgaande beplanting, zodat het zicht op het omringende polderlandschap wordt behouden.

In het kader van de Impuls Groenblauwe Dooradering (plan [redacted] Stichting Landschapsbeheer Zeeland, 16 april 2025) worden aanvullend de volgende elementen gerealiseerd op de agrarische gronden van het plangebied:

- Struweelhaag (circa 260 strekkende meter, uiteindelijke breedte 4 à 5 meter): aanleg van een struweelhaag rondom het perceel en een tweetal inhammen, in 3 rijen met autochtoon bosplantsoen (meidoorn, veldesdoorn, kardinaalsmuts, gelderse roos, sleedoorn, hondsroos, egelantier, lijsterbes en grauwe wilg), ten behoeve van een robuuste landschappelijke begrenzing en biodiversiteitsverbetering;
- Poel (200 m², afmetingen 12 × 20 meter, diepte 2 meter): aanleg van een grote poel in het midden van de agrarische gronden ten zuiden van het kampeerterrein, met een flauwe oever (1:3 aan zuidzijde, 1:5 aan noordzijde), ten gunste van waterberging, biodiversiteit en ecologische samenhang; uitkomende grond (circa 300 m³) wordt benut als grondwal waarop de struweelhaag wordt aangeplant;
- Hoogstamfruitboomweide (600 m², 6 hoogstamfruitbomen): aanplant van 6 hoogstamfruitbomen met onderlinge afstand van 8 à 10 meter in het zuidelijke deel van het plangebied; soortenkeuze door de initiatiefnemer, alle bomen voorzien van 2 boompalen met boomband.

Deze GBDA-elementen worden gerealiseerd met 100% subsidie op plantmateriaal en aanlegkosten via de Impuls Groenblauwe Dooradering en zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Landschapsbeheer Zeeland. De instandhoudingsverplichting bedraagt 10 jaar na aanplant.

De interne verkaveling van de kampeerplaatsen is afgestemd op de groenstructuur. De standplaatsen hebben een oppervlakte van minimaal 100 m² en zijn ingedeeld in logische velden met voldoende privacy. De parkeervoorzieningen (minimaal 15 m² per plaats) zijn geconcentreerd nabij de entree van het terrein.
De bestaande erf- en randbeplanting rondom Het Zwarte Gat is in eerder verleende vergunningen en bijbehorende inrichtingstekeningen als passend beoordeeld; de nu voorgestelde aanvullende beplanting en de omzetting naar natuur/landschap bouwen voort op dit vergunde uitgangspunt en zijn gericht op het zorgvuldig inpassen van uitsluitend het extra deel van het kampeerterrein.

De in deze bijlage beschreven inrichting is uitgewerkt op:

- situatietekening C-00d "Landschappelijke inpassing (conceptopstelling) — situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:1000, d.d. 04-08-2026);
- detailtekening C-01d "Landschappelijke inpassing (conceptopstelling) — situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:500, d.d. 04-08-2026);

beide met betrekking tot kadastraal perceel gemeente Oostburg, sectie S, nummer 1912. Op deze tekeningen zijn tevens de kampeerplaatsen, parkeervoorzieningen, randbeplanting, bestaande gebouwen en de bluswatervoorziening aangegeven.

5. Soortenlijst streekeigen beplanting (indicatief)

De beplanting bestaat uit inheemse, aan het Zeeuws-Vlaamse polderland aangepaste soorten. Indicatief wordt uitgegaan van:

- Heggen/struwelen: meidoorn, veldesdoorn, kardinaalsmuts, gelderse roos, sleedoorn, hondsroos, egelantier, lijsterbes, grauwe wilg en vergelijkbare inheemse haagsoorten;
- Bomen: knotwilg, zomerlinde, inlandse eik en andere inheemse bomen passend bij de polderzone; hoogstamfruitbomen (soort en ras naar keuze initiatiefnemer) conform het GBDA-plan;
- Onderbeplanting/zoom: ruigtekruiden, bloemrijk grasland en kruidenrijke randen passend bij het agrarische polderlandschap.

In het definitieve beplantingsplan worden aantallen, plantafstanden en plantmaten uitgewerkt, zodat de beoogde dichtheid, ecologische waarde en het behoud van de doorkijk naar het landschap worden geborgd.

6. Relatie met artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland

Met de voorgestelde landschappelijke maatregelen wordt geborgd dat de uitbreiding van de minicamping plaatsvindt als versterking van een bestaand erf en niet als versnipperde ontwikkeling in het open veld. De dichtheid en omvang van de bebouwing blijven beperkt en passen bij het kleinschalige karakter van het erf, terwijl de streekeigen beplanting, de struweelhaag, de poel en de omzetting van 2.235 m² agrarische grond naar natuur en landschap een robuuste overgang vormen naar het omringende duin- en zeekleipolderlandschap.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen van artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de uitgangspunten uit bijlage IV, onder 3 (buiten de kustzone) voor kleinschalig kamperen, en wordt tegelijkertijd bijgedragen aan de doelen van het provinciale natuur- en landschapsbeleid en het Natuurnetwerk Zeeland.

Bijlage 2: Beheersplan

1. Doel van het beheer
Het doel van dit beheersplan is het duurzaam in stand houden en laten doorgroeien van de landschappelijke inpassing van minicamping Het Zwarte Gat, zodat de beoogde groenstructuur en het streekeigen karakter op lange termijn behouden blijven en de met de BOPA verbonden kwaliteitsmaatregelen ook in de gebruiksfase worden geborgd. Het in deze bijlage beschreven beheer heeft betrekking op de groenstructuur, erfbeplanting, kruidenranden en waterpartijen zoals weergegeven op de situatietekeningen C-00d (schaal 1:1000) en C-01d (schaal 1:500), beide d.d. 04-08-2026. De beheermaatregelen zijn afgestemd op de gewenste dichtheid van de randbeplanting, het besloten karakter van de camping en het behoud van de doorkijk richting het omringende polderlandschap.

2. Beheer van hagen en struweel
De gemengde hagen langs de perceelsgrenzen (liguster, haagbeuk, Portugese laurier) worden in de eerste drie jaar na aanplant of aanvulling jaarlijks éénmaal licht teruggezet om een dichte vertakking te stimuleren. Vanaf jaar vier wordt de haag gemiddeld éénmaal per twee jaar gesnoeid, bij voorkeur na het broedseizoen (najaar), zodat bloei en bessen voor vogels zoveel mogelijk behouden blijven. Bij aanvulling of vervanging van uitgevallen planten worden uitsluitend streekeigen soorten toegepast conform de soortenlijst in Bijlage 1, §5.

Bij het beheer wordt erop toegezien dat de randbeplanting een gemiddelde breedte van circa 5 m en voldoende hoogte behoudt om het besloten karakter van het terrein, passend bij de exploitatie als naturistencamping, te borgen. Tegelijk wordt de op de tekening aangegeven doorkijk in noordwestelijke richting (polderzicht) actief vrijgehouden van opgaande beplanting, zodat de zichtrelatie met het omringende polderlandschap behouden blijft.

3. Beheer van bomen en solitaire beplanting
De erf- en solitaire bomen worden periodiek visueel geïnspecteerd op vitaliteit en veiligheid. Jong aangeplante bomen krijgen in de eerste jaren ondersteuningspalen en boomband; deze worden verwijderd zodra de bomen voldoende zijn ingeworteld. Snoei vindt zo nodig plaats in de winterperiode, waarbij de natuurlijke kroonvorm leidend is.

De aanwezige en nieuw aan te planten knotwilgen vragen specifiek onderhoud: zij worden in cycli van circa drie tot vijf jaar geknot in de winterperiode (december–februari, buiten het broed- en groeiseizoen), zodat de karakteristieke knotvorm en de daaraan verbonden ecologische waarde behouden blijven. Bij uitval van bomen wordt herplant met eenzelfde of gelijkwaardige streekeigen soort uitgevoerd, zodat de structuur in stand blijft.

4. Beheer van gras- en kruidenranden
De randen rondom de hagen en bomen worden als extensief kruidenrijk grasland beheerd, met gefaseerd maaien (één à twee keer per jaar) en afvoer van het maaisel om verschraling te bevorderen. Bemesting blijft achterwege.

De 2.235 m² agrarische grond die in het kader van de verevening uit agrarisch gebruik wordt genomen, wordt extensief beheerd met als doel een soortenrijke begroeiing van grassen, kruiden en struweel ten behoeve van zangvogels, insecten en pollinators die kenmerkend zijn voor het open duin- en zeekleipolderlandschap. Op deze gronden vindt geen bemesting plaats; maaien gebeurt slechts incidenteel en gefaseerd, met afvoer van maaisel. Spontane opkomst van streekeigen kruiden en grassen wordt actief bevorderd.

5. Beheer van waterpartijen

De twee bestaande waterpartijen op het terrein worden in stand gehouden als landschappelijk en ecologisch element. Oevers worden gefaseerd onderhouden, waarbij voldoende ruimte voor oeverbeplanting (riet, zegges en oever- en moerasplanten) behouden blijft. Volledige dichtgroei wordt voorkomen door periodiek licht maaien en eventueel uitbaggeren op langere termijn, zodat de waterhuishouding en de leefomgeving voor watergebonden fauna optimaal blijven.

6. Verantwoordelijkheid en monitoring

De eigenaren van Het Zwarte Gat zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de beheermaatregelen uit dit plan. Jaarlijks wordt in het vroege najaar beoordeeld of de beplanting voldoet aan de beoogde functie (afscherming, landschappelijke inpassing, ecologische waarde, vitaliteit) en of de doorkijk richting het polderlandschap nog open is. Waar nodig worden herstelmaatregelen getroffen, zoals bijplant, vervanging of aanvullende snoei.

Hiermee wordt de landschappelijke en ecologische kwaliteitsverbetering, zoals gevraagd in artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026, ook op langere termijn geborgd.

Bijlage 3: Vereveningsplan

1. Inleiding en relatie beleid
Dit vereveningsplan beschrijft de kwaliteitsbijdrage die de initiatiefnemer levert in samenhang met de uitbreiding van minicamping Het Zwarte Gat van 25 naar 35 standplaatsen. De verevening sluit aan bij de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 (vastgesteld 25 juni 2026) en bij de provinciale eisen uit artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV, onder 3, waarin wordt gevraagd om een aantoonbare versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit bij uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie.

2. Opzet vereveningspakket
De vereveningsbijdrage is opgebouwd uit twee gelijkwaardige delen:

- circa 50% wordt ingevuld met verduurzamingsmaatregelen op het erf, in de vorm van een zonneboiler met winterwarm heater ten behoeve van de camping;
- circa 50% wordt ingevuld met landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, waaronder de waardering van de onttrekking van agrarische grond aan het productieve gebruik, zelfwerkzaamheden voor aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing, en adviesdiensten ten behoeve van de borging van de ruimtelijke kwaliteit.

Hiermee wordt zowel bijgedragen aan de energietransitie en duurzame bedrijfsvoering als aan de landschappelijke kwaliteit en ruimtelijke ordening, zoals beoogd in het gemeentelijke en provinciale beleid.

3. Maatregelen verduurzaming (50%)
De verduurzamingscomponent bestaat uit één samenhangende installatie met twee onderdelen:

Zonneboiler
Een zonneboilerinstallatie waarmee een substantieel deel van de warmwatervraag van de camping (onder meer voor de sanitaire voorzieningen) duurzaam wordt opgewekt. De installatie is uitgevoerd door Van Oirschot Installatietechniek te Oostburg (offerte 240212) en vervangt het conventionele gebruik van aardgas en elektriciteit voor warmwaterbereiding. De investering voor de zonneboiler bedraagt € ex BTW.

Winterwarm heater
Aanvullend op de zonneboiler is een winterwarm heater geplaatst, eveneens door Van Oirschot Installatietechniek te Oostburg (offerte 240212). De winterwarm heater borgt de warmwatervoorziening in de koudere maanden en vormt een integrerend onderdeel van het duurzame warmtesysteem. De investering voor de winterwarm heater bedraagt € ex BTW.
De totale investering in verduurzaming (zonneboiler + winterwarm heater) bedraagt **€ ex BTW**, onderbouwd door facturen 240617 (12-07-2024), 240742 (30-08-2024) en 250231 (29-03-2025) van Van Oirschot Installatietechniek (bijlage 3a). Van deze totale investering wordt 50% — **€ ex BTW** — als vereveningsbijdrage toegerekend, overeenkomstig de verdeelsleutel uit §2.

Door de combinatie van zonneboiler en winterwarm heater wordt een aanzienlijke reductie van het fossiele energieverbruik van de camping gerealiseerd, in lijn met de gemeentelijke en provinciale doelstellingen voor verduurzaming van recreatieve voorzieningen en het uitgangspunt van een klimaatbestendig en CO_2-neutraal Zeeland uit de Omgevingsvisie.

4. Aanvullende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls (50%)
De tweede pijler bestaat uit een samenhangende kwaliteitsimpuls, bovenop de in Bijlage 1 beschreven verplichte landschappelijke basisinpassing.

Onttrekking agrarische grond
Ten behoeve van de aanleg van natuur en landschap binnen het plangebied wordt een oppervlakte van 2.235 m² aan agrarische grond definitief onttrokken aan het productieve agrarische gebruik. Deze grond wordt blijvend ingezet voor natuur en landschap (streekeigen beplanting, poel en extensief beheerde kruidenranden), zoals weergegeven op tekeningen C-00d en C-01d (d.d. 04-08-2026). De grond wordt niet gebruikt voor kampeerplaatsen of de bijbehorende verplichte landschappelijke inpassing. De waardering van deze onttrekking is gebaseerd op een grondprijs van € per m², hetgeen resulteert in een gewaardeerde bijdrage van **€ ex BTW**.

Zelfwerkzaamheden
De initiatiefnemer voert een deel van de aanleg en de eerste jaren van het beheer van de in Bijlage 1 beschreven landschappelijke inpassing in eigen beheer uit. Deze zelfwerkzaamheden omvatten onder meer:

- het planten en aanvullen van streekeigen beplanting (hagen, bomen, struweel, kruidenranden)

De zelfwerkzaamheden zijn gewaardeerd op 60 uur à € per uur = **€** .

Adviesdiensten ten behoeve van borging ruimtelijke kwaliteit
Een deel van de advies- en planvormingskosten wordt toegerekend aan de kwaliteitsimpuls, voor zover deze rechtstreeks bijdragen aan de borging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Het verrekenbare deel bedraagt **€ ex BTW** (conform de maxima uit de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026), onderbouwd door factuur Paras Concepts BV (bijlage 3b).

5. Kostenoverzicht verevingsmaatregelen

Overzicht vereveningsmaatregelen en kostenraming

Tabel 1: Vereveningsbijdrage uitbreiding minicamping Het Zwarte Gat (25 → 35 kampeerplaatsen)

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
A	**Verduurzaming 50%**			
A1	Zonneboiler + winterwarm heater	Plaatsen zonneboiler conform factuur	€	facturen installateur
	Subtotaal verduurzaming (50%)		**€**	
B	**Aanvullende ruimtelijke kwaliteit**			
B1	Planologisch opheffen agrarische grond	2.235 m² × € per m²; onttrekking agrarische bestemming t.b.v. recreatief gebruik en landschappelijke inpassing	€	Waardebepaling conform gemeentelijke systematiek

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
B2	Zelfwerkzaamheden	totaal 60 uur voor beplanting en de aanleg à € [redacted] per uur	€ [redacted]	Arbeid 60 uur
B3	Advieskosten planologische begeleiding	Begeleiding ruimtelijke onderbouwing, landschappelijk inpassingsplan en vereveningsplan door Paras Concepts BV	€ [redacted]	Factuur Paras Concepts (max verrekenbaar bedraag conform verordening), bijlage 3d
	Subtotaal landschap + grond		**€** [redacted]	
	Totaal vereveningsbijdrage		**€** [redacted]	

Met deze opzet wordt ruimschoots voldaan aan de vereisten uit de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland. De bijdrage aan verduurzaming en ruimtelijke kwaliteit is substantieel en aantoonbaar onderbouwd met facturen en een grondwaardering.

Bijlagen bij dit vereveningsplan:

- Bijlage 3a: Facturen verduurzaming (zonneboiler + winterwarm heater, Van Oirschot Installatietechniek):
  - Factuur 240617, 12-07-2024, € [redacted] ex BTW
  - Factuur 240742, 30-08-2024, € [redacted] ex BTW
  - Factuur 250231, 29-03-2025, € [redacted] ex BTW
- Bijlage 3b: Factuur Paras Concepts advieskosten (€ [redacted] ex BTW, waarvan € [redacted] verrekend conform verordening)

6. Uitvoering en borging

De in dit plan beschreven vereveningsmaatregelen maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en zijn door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd dan wel in uitvoering. De uitvoering en instandhouding van de maatregelen worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de BOPA, door middel van vergunningvoorschriften en/of een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

De in Bijlage 1 beschreven landschappelijke inpassing wordt beheerd conform het beheersplan (Bijlage 2), zodat de landschappelijke en ecologische kwaliteit ook op langere termijn, minimaal gedurende een aaneengesloten periode van tien jaar, is gewaarborgd. De zonneboiler en winterwarm heater blijven gedurende hun technische levensduur in gebruik ten behoeve van de duurzame bedrijfsvoering van de camping.
Daarmee wordt verzekerd dat de uitbreiding van de minicamping gepaard gaat met een duurzame versterking van het landschap, de energievoorziening en de omgevingskwaliteit, in lijn met de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland.

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS

Voor de uitbreiding van minicamping Het Zwarte Gat van 25 naar 35 kampeerplaatsen is met AERIUS Calculator een projectberekening uitgevoerd om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. De berekening is uitgevoerd voor rekenjaar 2026 onder AERIUS-versie 2025.3 (kenmerk: RsCvkdDZea27, datum berekening: 1 juli 2026).

1. Project en emissiebronnen

Het project betreft de uitbreiding met tien kampeerplaatsen op het bestaande erf aan de Gerard de Moorsweg 3 te Groede (BOPA minicamping Het Zwarte Gat). De volgende emissiebronnen zijn meegenomen:

- Mobiele werktuigen in de bouwfase (minigraver), met een emissie van 0,9 kg NO_x/jaar en 0,0 kg NH_3/jaar.
- Toename van het rijdend verkeer op de ontsluitingsweg (4 voertuigbewegingen per etmaal licht verkeer), met een emissie van 2,6 kg NO_x/jaar en 0,1 kg NH_3/jaar.

De totale projectemissie bedraagt daarmee 3,5 kg NO_x/jaar en 0,1 kg NH_3/jaar in de beoogde situatie.

2. Resultaten stikstofdepositie Natura 2000

De AERIUS-berekening is uitgevoerd op het OwN2000-rekengrid, aangevuld met eigen rekenpunten bij relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving, waaronder Westerschelde & Saeftinghe, Waterdunen, Vlakte van de Raan, Groote Gat, Voordelta en Zwin & Kievittepolder.

In de standaardresultatenweergave van stikstofgevoelige Natura 2000-hexagonen worden geen hexagonen met een projectbijdrage gerapporteerd; er is geen gekarteerd oppervlak met een (significante) toename of afname.
In de aanvullende beoordeling via het hulpmiddel "Beoordeling hexagonen met een hersteldoel" worden eveneens geen hexagonen met een projectbijdrage gerapporteerd.

Op geen van de eigen rekenpunten wordt een relevante projectbijdrage gerapporteerd; voor alle rekenpunten geldt een projectbijdrage van nihil (weergegeven als "-" in de AERIUS-uitvoer).

3. Ecologische beoordeling

Er worden geen projectbijdragen berekend op stikstofgevoelige hexagonen van de betrokken Natura 2000-gebieden, noch op de eigen rekenpunten. Gelet op:

- het ontbreken van enige projectbijdrage op stikstofgevoelige Natura 2000-hexagonen, zowel in de standaardweergave als in de extra beoordeling van hexagonen met een hersteldoel;
- het ontbreken van projectbijdragen op alle eigen rekenpunten bij de omliggende Natura 2000-gebieden;
- de aard van de ontwikkeling (uitbreiding van een bestaande kleinschalige recreatieve nevenactiviteit op een reeds in gebruik zijnd erf, zonder structurele toename van zware emissiebronnen);

kunnen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden op grond van objectieve gegevens worden uitgesloten. Een passende beoordeling en een natuurvergunning op grond van de Omgevingswet zijn voor deze ontwikkeling niet vereist.

4. Conclusie

De AERIUS-berekening (kenmerk RsCvkdDZea27) laat zien dat de uitbreiding van minicamping Het Zwarte Gat van 25 naar 35 kampeerplaatsen leidt tot een beperkte extra emissie van NO_x en NH_3, hoofdzakelijk afkomstig van extra verkeersbewegingen en een beperkte inzet van mobiele werktuigen in de bouwfase.

De resulterende stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is nihil; er worden geen hexagonen met een projectbijdrage gerapporteerd en op geen van de eigen rekenpunten bij de omliggende Natura 2000-gebieden wordt een projectbijdrage berekend. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de BOPA.