Datum: 11 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing Minicamping Sint Jan

St. Jansdijk 5, 4504 PB Nieuwvliet

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



MINICAMPING SINT JAN

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 6

2.1 Huidig gebruik 6

2.2 Beoogde ontwikkeling 7

3. Beleidskader 9

3.1 Rijksbeleid 9

3.2 Provinciaal beleid 10

3.3 Gemeentelijk beleid 12

4. Omgevingsaspecten 14

4.1 Bodem 14

4.2 Geluid 15

4.3 Luchtkwaliteit 15

4.4 Geurhinder 16

4.5 Externe veiligheid 17

4.6 Flora en fauna 18

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie 20

4.8 Kabels en leidingen 21

4.9 Overige belemmeringen 21

4.10 Waterparagraaf 21

4.11 Besluit MER 24

5. Omgevingsaspecten 25

5.1 Omgevingsvergunning 25

5.2 ETFAL 25

6. Uitvoerbaarheid 26

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26

6.2 Participatie 26

6.3 Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan 28

Bijlage 2: Beheersplan 30

Bijlage 3: Vereveningsplan 31

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS 34

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 St. Jan te Nieuwvliet 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 St. Jan is gelegen in het landelijke buitengebied van Nieuwvliet, aan de St. Jansdijk 5, op korte afstand van de Zeeuws-Vlaamse kust. De camping ligt op het erf van een actief akkerbouwbedrijf, midden in de open Sint Janspolder en omgeven door akkers, op circa 1,8 kilometer van het strand. De camping bevindt zich in de directe nabijheid van toeristisch-recreatieve en natuurlijke trekpleisters als de natuurgebieden de Zwarte Polder, de Blikken en het Zwin. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de St. Jansdijk.

Het kampeerterrein ligt rond de bestaande bebouwing van het erf, bestaande uit een woonhuis en bijbehorende schuren. De standplaatsen zijn gesitueerd rondom het erf en worden landschappelijk ingepast door middel van streekeigen beplanting en boomgroepen, die het terrein omzomen. Het terrein biedt op verschillende plaatsen doorzichten over de omliggende akkers en polders, waardoor een ruimtelijke en visuele relatie met het wijdse polderlandschap behouden blijft.

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

Het plangebied omvat het kadastrale perceel gemeente Oostburg, sectie V, nummer 547. Op grond van het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan 'Buitengebied' rust op deze gronden overwegend de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding voor kleinschalig kamperen / minicamping (nevenactiviteit), waarbij thans maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan.



MINICAMPING ST JAN BOVENAANZICHT

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 en artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland.

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 Minicamping St. Jan is binnen dit regime een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een minicamping toegestaan, met een maximum van 25 standplaatsen dat via deze BOPA wordt verruimd tot 35. De nadere gebruiksregels en 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 het Beleidsvoorstel kleinschalig kamperen (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2025) en de daarop gebaseerde Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026, vastgesteld op 25 juni 2026. Met deze verordening, die de Verordening kleinschalig kamperen 2020 vervangt, is het gemeentelijk beleid in lijn gebracht met de Omgevingsverordening Zeeland en is het maximum aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein formeel verhoogd van 25 naar 35. De verordening regelt onder meer definities, situering, gebruik en maxima voor kleinschalig kamperen en is daarmee het primaire gemeentelijke toetsingskader. Op provinciaal niveau biedt artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland de ruimte voor kleinschalige kampeerterreinen in het landelijk gebied met maximaal 35 kampeermiddelen, zowel bij agrarische als bij niet-agrarische bedrijven of woningen. 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	31-01-213	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 gelden op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 23 juni 2011) de bestemming 'Agrarisch' en de aanduidingen wro-zone – ontheffingsgebied – 1.1 en wro-zone – wijzigingsgebied 2. De bestemming is gericht op de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, met ruimte voor ondergeschikte nevenactiviteiten waaronder kleinschalig kamperen. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht op welke wijze de voorziene werkzaamheden binnen deze BOPA rekening houden met de landschappelijke waarden van het omliggende zeekleipolderlandschap en hoe de uitbreiding van de minicamping landschappelijk wordt ingepast.

Om het e.e.a. 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 aan de St. Jansdijk te Nieuwvliet 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 Minicamping St. Jan.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

Het huidige gebruik van Minicamping St. Jan bestaat uit een agrarisch bedrijf met een daaraan gekoppelde minicamping als recreatieve nevenactiviteit. In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied' (2011) was op de agrarische bestemming de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden kleinschalig kamperen als nevenactiviteit toe te staan. Op basis van deze regeling is in het verleden een eerste vergunning voor de minicamping verleend.

Met de 'Buitengebied 2e herziening' is deze systematiek geactualiseerd en is de regeling 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 circa 25 kampeerplaatsen geëxploiteerd, in lijn met het gemeentelijk beleid voor kleinschalig kamperen.

De locatie wordt geëxploiteerd als Minicamping St. Jan, een kleinschalige minicamping met ruime standplaatsen en voorzieningen voor tenten, caravans en campers. De camping is gelegen op het erf van een actief akkerbouwbedrijf, midden in de open Sint Janspolder in het agrarisch buitengebied van Nieuwvliet, op korte afstand van de kust en de natuurgebieden de Zwarte Polder, de Blikken en het Zwin. Het terrein wordt omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen, waarmee het landschappelijk is ingepast, terwijl op verschillende plaatsen doorzichten over de omliggende akkers en polders behouden blijven.



BOVENAANZICHT OMGEVINGSKAART MINICAMPING SINT JAN

2.2 Beoogde ontwikkeling

De bestaande minicamping wordt planologisch aangepast en uitgebreid van ongeveer 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 Zeeuwse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zeeland, waarvan de Actualisatie 2025 door Provinciale Staten is vastgesteld op 12 december 2025. Hierin wordt voor kleinschalige kampeerterreinen in het landelijk gebied een omvang van maximaal 35 kampeermiddelen als passend beschouwd, zowel bij agrarische als bij niet-agrarische bedrijven of woningen. 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. De agrarische hoofdfunctie en de recreatieve nevenactiviteit blijven hierbij goed van elkaar te onderscheiden, hetgeen zowel de bedrijfsvoering als de gastbeleving ten goede komt.

Onderdeel van de ontwikkeling is een pakket aan vereveningsmaatregelen dat is gericht op verduurzaming, versterking van de ruimtelijke kwaliteit en behoud van beeldbepalende erfelementen. Ter verduurzaming van de energievoorziening wordt op het erf een energieopslagsysteem gerealiseerd, bestaande uit een batterij (accu) met een capaciteit van 84 kWh met bijbehorende omvormer en regelunit.

Hiermee wordt lokaal opgewekte energie opgeslagen en efficiënter benut, wordt de belasting van het net verminderd en wordt de camping energetisch zelfvoorzienender en toekomstbestendiger. In aanvulling hierop worden op het erf laadvoorzieningen (laadpalen) voor elektrische voertuigen aangelegd, passend bij een duurzame en toekomstgerichte bedrijfsvoering.

Daarnaast wordt geïnvesteerd in het behoud van de beeldbepalende bebouwing op het erf: de karakteristieke schuur wordt in onderdelen hersteld, waarmee een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol bouwwerk voor de toekomst behouden blijft en de ruimtelijke kwaliteit van het erf wordt versterkt. Ter versterking van de landschappelijke inpassing wordt bovendien nieuwe streekeigen beplanting aangebracht op het terrein, zoals (knot)wilgen, waardoor de openheid en karakter van de omgeving behouden blijft.
Deze maatregelen leveren gezamenlijk een aantoonbare kwaliteits- en duurzaamheidsbijdrage die in verhouding staat tot de beperkte ruimtelijke impact van de tien extra standplaatsen. De maatregelen worden nader uitgewerkt en onderbouwd in het vereveningsplan (bijlage 3).

Bij de uitbreiding naar 35 plaatsen staat behoud en versterking van de landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit centraal. Het terrein ligt in het open akker- en polderlandschap van de Sint Janspolder binnen het agrarisch buitengebied van Nieuwvliet en wordt omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen. Deze bestaande groenstructuur wordt waar nodig aangevuld en versterkt, waarbij op verschillende plaatsen doorzichten naar het omringende landschap behouden blijven. 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 hierboven beschreven vereveningsmaatregelen — ontstaat een heldere en toekomstbestendige situatie voor initiatiefnemer, omgeving en gemeente.



BEOOGDE ONTWIKKELING

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hierin opgegaan.
De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving en speelt in op grote maatschappelijke uitdagingen zoals verstedelijking, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en klimaatverandering. Het Rijk stuurt op nationale belangen en brengt deze samen in vier prioriteiten:

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

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleinschalige aard van het voorliggende plan heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Bkl)

Onder de Omgevingswet zijn de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit besluit bevat instructieregels ter borging van de nationale belangen, waaronder rijksvaarwegen, buisleidingen van nationaal belang en hoogspanningsverbindingen. Het Bkl is per 1 januari 2024 in de plaats gekomen van het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor het plangebied aan de St. Jansdijk te Nieuwvliet zijn geen specifieke rijksinstructieregels uit het Bkl van toepassing en nationale belangen worden niet geraakt.
De voorgenomen uitbreiding is kleinschalig en past binnen de bestaande gebruiksstructuur van het erf. Het Rijk heeft de aanwijzing en sturing van Nationale Landschappen sinds de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) losgelaten; dit beleid is inmiddels opgegaan in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020). De verantwoordelijkheid voor de bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden ligt thans bij de provincie. De toetsing op deze waarden vindt daarom plaats binnen het provinciale kader, dat hierna wordt beschreven.



LOCATIE IN LANDSCHAP

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 Actualisatie 2025 van de Zeeuwse Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening, vastgesteld op 12 december 2025 en in werking getreden op 1 januari 2026, is deze koers geactualiseerd en zijn onder meer 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 (geactualiseerde) Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 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. De beoogde uitbreiding van de bestaande minicamping op een bestaand agrarisch erf sluit aan bij deze provinciale lijn en voldoet aan de geactualiseerde kaders uit de Actualisatie 2025, waarin een capaciteit tot 35 eenheden als ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht mits goed landschappelijk en milieutechnisch ingepast.

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 Minicamping St. Jan 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 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 Minicamping St. Jan ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. In de directe omgeving liggen wel NNZ-gebieden, waaronder de natuurgebieden de Zwarte Polder, de Blikken en het Zwin. 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 aanplant van streekeigen beplanting, boomgroepen en kruidenrijke randen op en rond het erf wordt de biodiversiteit versterkt en ontstaat een robuustere landschappelijke overgang tussen het erf en het omringende zeekleipolderlandschap. De agrarische bestemming en het agrarisch gebruik van de gronden blijven daarbij onverkort in stand; er worden geen agrarische gronden aan de landbouw onttrokken of omgezet naar natuur. 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.



NATUURNETWERK ZEELAND

3.3 Gemeentelijk beleid

Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026

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 verordening kleinschalig kamperen:
- **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 vereveningsbijdrage en afspraken in een vereveningsplan.
- **Situering:** Binnen of direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak, met vergunningplicht van het college en weigerings-/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. De verduurzamingsmaatregelen op het erf bestaan uit de realisatie van een energieopslagsysteem, o.a. een batterij (accu) met een capaciteit van 84 kWh met bijbehorende omvormer en regelunit en de aanleg van laadvoorzieningen (laadpalen) voor elektrische voertuigen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het behoud van de beeldbepalende bebouwing op het erf, doordat de karakteristieke schuur in onderdelen wordt hersteld.

De ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing bestaat uit nieuwe streekeigen beplanting tussen de kampeerplaatsen, waarmee de standplaatsen groen worden ingekaderd en het erf landschappelijk 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. De maatregelen worden nader uitgewerkt en onderbouwd in het vereveningsplan (bijlage 3).

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 (St. Jansdijk 5, Nieuwvliet; kadastraal gemeente Oostburg, sectie V, nummer 547) is het Bodemloket geraadpleegd. 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 er geen concrete aanwijzingen voor bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied. De verwachte milieuhygiënische bodemkwaliteit is passend bij agrarisch gebruik en 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 blijft beperkt en passend bij het bestaande gebruik als kleinschalig kampeerterrein. Daarmee bestaat op grond van de Omgevingswet en het Bkl geen verplichting tot het uitvoeren van een afzonderlijk akoestisch onderzoek.

De beperkte verkeersaantrekkende werking is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de kencijfers van het CROW (publicatie 381). Voor een kampeerterrein in het buitengebied (niet-stedelijk, weinig stedelijk) bedraagt de verkeersgeneratie circa 0,4 motorvoertuigbewegingen per standplaats per etmaal, gemiddeld over het kampeerseizoen. Voor de tien extra standplaatsen komt dit neer op een toename van afgerond vier motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze geringe toename verspreidt zich over de dag, wordt volledig via de bestaande in- en uitrit op de St. Jansdijk afgewikkeld en valt in het niet bij de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen. Het extra verkeer leidt niet tot een onevenredige toename van geluid en evenmin tot knelpunten in de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid.

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 kleinschalig kampeerterrein, 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 (max. 20), 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

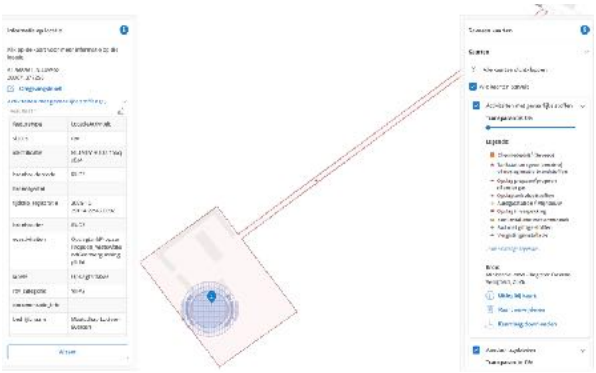
Kampeerterreinen worden aangemerkt als geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied (St. Jansdijk 5 te Nieuwvliet) bevinden zich overwegend akkerbouwbedrijven en geen intensieve veehouderijen met relevante geurcontouren. Daarmee wordt op het plangebied voldaan aan de geldende geurnormen 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 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.



RISICOKAART

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

Op het erf is één risicorelevante voorziening aanwezig. Blijkens de risicokaart (Register Externe Veiligheid, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2026) betreft dit een propaan-/propeenopslagtank op naam van Maatschap Lucieer-Eversen, geregistreerd als 'opslagtank propaan/propeen – vaste afstand, geen vergunningplicht' (rev-categorie VII-A7). De tank valt daarmee onder het regime van vaste veiligheidsafstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en is niet vergunningplichtig. Voor een dergelijke propaantank geldt op grond van het Bal een vaste veiligheidsafstand die, afhankelijk van de inhoud en het aantal bevoorradingen per jaar, in de regel tussen 10 en 25 meter bedraagt. Binnen deze veiligheidsafstand worden geen nieuwe standplaatsen gerealiseerd; de bestaande en nieuwe kampeerplaatsen worden zodanig gesitueerd dat de geldende vaste afstand tot de propaantank wordt gerespecteerd.

Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig binnen de relevante invloedsafstanden en aandachtsgebieden. 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, met inachtneming van de vaste veiligheidsafstand rond de propaantank, buiten de brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van bestaande risicobronnen.

Conclusie: het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen; de bestaande propaantank wordt met inachtneming van de wettelijke vaste veiligheidsafstand ingepast, zodat de ontwikkeling op dit punt als aanvaardbaar kan worden aangemerkt.

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

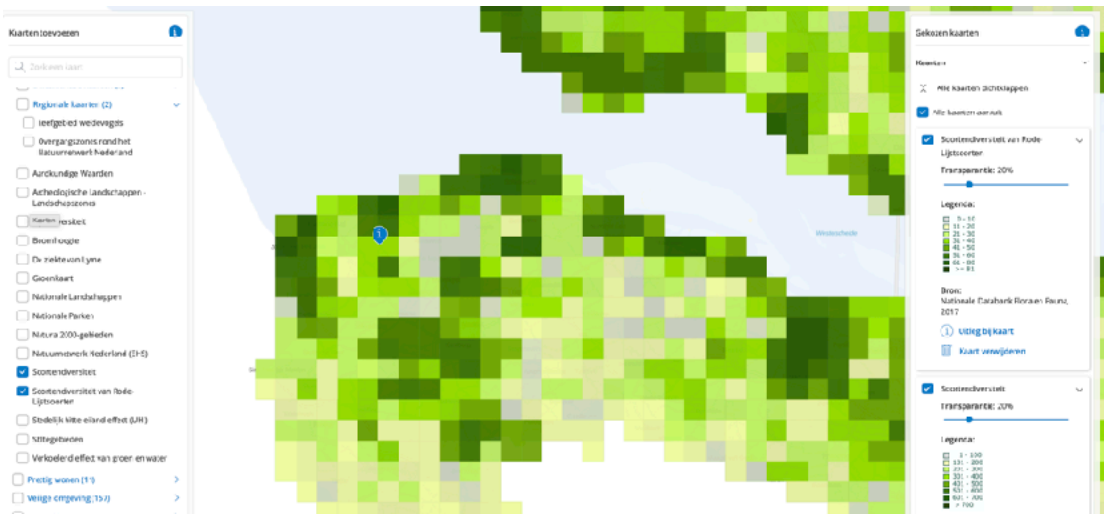
Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Nieuwvliet, op enige afstand van Natura 2000-gebieden en buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Zwin & Kievittepolder (ten westen); op grotere afstand ligt Westerschelde & Saeftinghe. In de directe omgeving liggen tevens NNZ-gebieden, waaronder de natuurgebieden de Zwarte Polder, de Blikken en het Zwin.

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 aanplant van streekeigen beplanting, boomgroepen en kruidenrijke randen op en rond het erf wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ecologische samenhang met de nabijgelegen NNZ-gebieden. De agrarische bestemming en het agrarisch gebruik van de gronden blijven daarbij onverkort in stand; er worden geen agrarische gronden aan de landbouw onttrokken of omgezet naar natuur. 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 behouden 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.

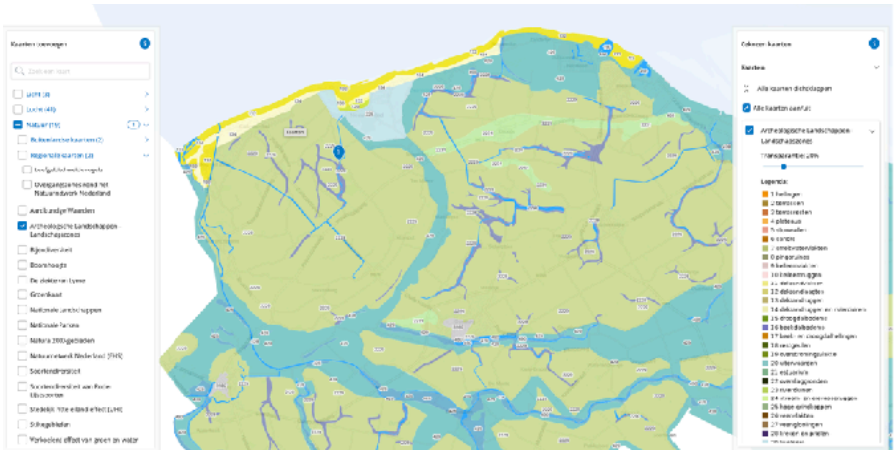
Het plan betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping binnen en direct naast het huidige kampeerterrein op een agrarisch erf. De voorgenomen werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het aanbrengen van halfverharding, het lokaal verbeteren van de terreininrichting en het realiseren van nutsvoorzieningen, 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 archeologiebeleid 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 omliggende akker- en polderlandschap door middel van de doorzichten naar het open landschap.

Door de uitbreiding landschappelijk in te passen met streekeigen beplanting en het agrarische hoofdkarakter van het erf te behouden, blijven de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren in stand en worden zij waar mogelijk versterkt. De agrarische bestemming en het agrarisch gebruik van de gronden blijven daarbij onverkort in stand; er worden geen agrarische gronden aan de landbouw onttrokken of omgezet naar natuur. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt bovendien de beeldbepalende schuur op het erf in onderdelen hersteld, waarmee een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol bouwwerk voor de toekomst behouden blijft. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten die door de ontwikkeling worden geraakt.

Conclusie: het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



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:	De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande erf en raakt geen waterkering of beschermingszone. Het veiligheidsniveau blijft ongewijzigd.
Wateroverlast: (oppervlaktewater)	De toename van verhard oppervlak is beperkt, zodat geen compenserende waterberging nodig is. Hemelwater wordt waar mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar de aanwezige sloten.
Hemel- en afvalwater:	Afvalwater blijft aangesloten op het bestaande gemeentelijke (druk)riool, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en lokaal verwerkt.
Watervoorziening/-aanvoer:	De watervraag neemt beperkt toe en kan binnen de bestaande voorzieningen worden opgevangen; aanpassingen aan de wateraanvoer zijn niet nodig.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwaliteit en verdroging:	Het terrein blijft grotendeels onverhard; er vinden geen grondwateronttrekkingen of ophogingen plaats. Grondwaterstanden worden niet relevant beïnvloed.
Grondwaterkwaliteit:	Het gebruik blijft agrarisch/recreatief. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt met een verhoogd verontreinigingsrisico; de grondwaterkwaliteit blijft geborgd.
Oppervlaktewaterkwaliteit:	Het plan voorziet niet in lozingen op oppervlaktewater. Afvalwater gaat via de riolering; regenwater wordt lokaal verwerkt. Geen negatieve invloed op de waterkwaliteit.
Volksgezondheid:	Het gebruik als kleinschalige minicamping blijft ongewijzigd. Kampeerplaatsen worden veilig gesitueerd ten opzichte van watergangen; er ontstaan geen extra gezondheidsrisico's.
Bodemdaling:	Geen grootschalige ophoging, ontwatering of grondwateronttrekking; de beperkte inrichtingsaanpassingen leiden niet tot extra bodemdaling.
Natte Natuur:	Bestaande watergangen blijven in stand en worden niet verlegd of gedempt. De aanvullende streekeigen beplanting versterkt de omgevingskwaliteit zonder aantasting van natte natuurwaarden.
Onderhoud oppervlaktewater (o.a. waterlopen):	Obstakelvrije onderhoudsstroken langs watergangen blijven gerespecteerd; onderhoud door het waterschap blijft ongehinderd mogelijk.
Eigendom en waterbeheerder:	Binnen het plangebied liggen geen waterstaatswerken of eigendommen van het waterschap die in hun werking worden beïnvloed.
Scheepvaart en/of wegbeheer:	Geen relatie met vaarwegen of waterschapswegen. De ontsluiting blijft via de bestaande wegstructuur; de beperkte verkeerstoename is inpasbaar.

Conclusie: de uitbreiding 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 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 4.10 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. Omgevingsaspecten

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 (rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor recreatie en kleinschalig kamperen). De omgevingsaspecten – zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, natuur, archeologie en cultuurhistorie, kabels en leidingen, overige belemmeringen en water – zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Uit deze toetsing volgt dat de uitbreiding van de bestaande minicamping van 25 naar 35 kampeerplaatsen, binnen het bestaande agrarische erf, 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 voor kleinschalig kamperen in de kustzone, mede door de versterkte landschappelijke inpassing en de in Bijlage 1 (landschappelijke inpassing) en het vereveningsplan (Bijlage 3) opgenomen kwaliteitsmaatregelen.

Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit – uitbreiding van de minicamping van 25 naar 35 kampeerplaatsen met 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 omgeving en betrokken partijen. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn over de voorgenomen uitbreiding van minicamping St. Jan geïnformeerd en hebben de mogelijkheid gekregen hun opmerkingen kenbaar te maken.

Met de direct omwonenden aan de 5.1.2e (5.1.2e en de 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e zijn op 2 juli 2026 afzonderlijke één-op-één-gesprekken gevoerd, waarin de voorgenomen uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen is toegelicht. Beide omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen en geen nadere vragen te stellen. De panden 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e zijn vakantiewoningen; van deze adressen zijn bij de initiatiefnemer geen naam- en contactgegevens bekend. Deze adressen zijn daarom geïnformeerd door middel van een informatiebrief in de brievenbus, waarin de voorgenomen uitbreiding is toegelicht en de gelegenheid is geboden om te reageren. Hierop zijn geen reacties of bezwaren ontvangen. De voormalige woningen 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e zijn gesloopt. Alle betrokken woningen liggen op circa 500 meter afstand van het bedrijf.

De achtergrond en uitkomsten van dit traject, inclusief de gemaakte afspraken over landschappelijke inpassing, verevening en bedrijfsvoering, zijn in hoofdlijnen in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. De uitkomsten van dit participatietraject zijn vastgelegd in het participatieverslag, dat samen met de informatiebrief als bijlage bij de aanvraag is gevoegd. Hiermee is inzichtelijk gemaakt hoe met de inbreng van de omgeving is omgegaan en op welke wijze de belangenafweging tot stand is gekomen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief dat volledig voor rekening en risico van de eigenaar wordt gerealiseerd. Er is geen sprake van een aangewezen bouwactiviteit (artikel 8.13 Omgevingsbesluit), zodat verplicht kostenverhaal op grond van artikel 13.11 e.v. Omgevingswet niet aan de orde is. Eventuele gemeentelijke kosten en aanspraken op nadeelcompensatie (afdeling 15.1 Omgevingswet) worden langs privaatrechtelijke weg geregeld in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

De in Bijlage 3 uitgewerkte vereveningsmaatregelen zijn financieel haalbaar en worden door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. Het pakket omvat een energieopslagsysteem (accu van 84 kWh met omvormer en regelunit) en laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen, het herstel in onderdelen van de beeldbepalende schuur, en nieuwe streekeigen beplanting tussen de kampeerplaatsen als kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing. De agrarische bestemming en het agrarisch gebruik blijven onverkort in stand; er worden geen agrarische gronden onttrokken of omgezet naar natuur. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale en gemeentelijke eis om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan kwaliteitsverbetering van landschap, energievoorziening en ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding en doel

Dit landschappelijk inpassingsplan beschrijft de maatregelen waarmee de uitbreiding van Minicamping St. Jan van 25 naar 35 standplaatsen zorgvuldig wordt ingepast in het open akker- en polderlandschap binnen het agrarisch buitengebied van Nieuwvliet. Doel is het versterken van de bestaande erfstructuur, het borgen van een goede landschappelijke inpassing van het kampeerterrein 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 in de kustzone. Tevens wordt rekening gehouden met de in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zeeland (Actualisatie 2025) opgenomen landschappelijke kernkwaliteiten voor West-Zeeuws-Vlaanderen, waaronder het schaalcontrast tussen open polderland en kuststrook, en met de doelen van het Natuurnetwerk Zeeland.

2. Bestaande situatie

Minicamping St. Jan ligt op een agrarisch erf aan de St. Jansdijk 5 te Nieuwvliet, in het open akker- en polderlandschap van de Sint Janspolder nabij de Zeeuws-Vlaamse kust. Het erf bestaat uit een woonhuis en schuren, met daaromheen een kleinschalig kampeerterrein dat is omzoomd door bestaande rand- en tussenbeplanting van liguster, haagbeuk en Portugese laurier, aangevuld met bestaande knotwilgen en overige inheemse bomen en struiken. Het omliggende landschap bestaat uit open akkerbouwpercelen met lange zichtlijnen richting de kust en het achterliggende poldergebied. Door de bestaande erf- en randbeplanting is het terrein vanaf de openbare weg en aangrenzende percelen grotendeels landschappelijk ingepast, waarbij op verschillende plaatsen doorzichten naar het omringende polderlandschap behouden blijven.

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 (randbeplanting en 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;

4. Nieuwe groenstructuur en inrichting

De uitbreiding naar 35 standplaatsen wordt volledig binnen het bestaande kampeerterrein gerealiseerd, binnen de op de tekening aangeduide BOPA-zone:

- 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;
- de doorzichten naar het omringende polderlandschap blijven vrij van opgaande beplanting, zodat het zicht op het open landschap behouden blijft.

De interne verkaveling van de kampeerplaatsen is afgestemd op deze groenstructuur. De standplaatsen hebben een ruime oppervlakte en zijn ingedeeld in logische velden met voldoende privacy. De parkeervoorzieningen zijn geconcentreerd nabij de entree van het terrein.

De bestaande erf- en randbeplanting rondom Minicamping St. Jan is in eerder verleende vergunningen en bijbehorende inrichtingstekeningen als passend beoordeeld; de nu voorgestelde aanvullende beplanting bouwt voort op dit vergunde uitgangspunt en is gericht op het zorgvuldig inpassen van uitsluitend het extra deel van het kampeerterrein.
De in deze bijlage beschreven inrichting is uitgewerkt op:

- situatietekening C-00c "Landschappelijke inpassing — situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:1000, d.d. 10-08-2026);
- detailtekening C-01c "Landschappelijke inpassing — situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:500, d.d. 10-08-2026);

beide met betrekking tot kadastraal perceel gemeente Oostburg, sectie V, nummer 547. 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:

- Bomen: knotwilg, zomerlinde, inlandse eik en andere inheemse bomen passend bij de duin- en polderzone;
- Onderbeplanting/zoom: ruigtekruiden, bloemrijk grasland en kruidenrijke randen passend bij het agrarische landschap.

6. Relatie met artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland
Met de voorgestelde landschappelijke maatregelen wordt geborgd dat de uitbreiding van de mini-camping 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 en de omzetting van agrarische grond naar natuur en landschap een robuuste overgang vormen naar het omringende duin- en polderlandschap. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen van artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de uitgangspunten uit bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone, 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 St. Jan, 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 en erfbeplanting zoals weergegeven op de situatietekeningen C-00c (schaal 1:1000) en C-01c (schaal 1:500), beide d.d. 10-08-2026. De beheermaatregelen zijn afgestemd op de gewenste dichtheid van de randbeplanting, een goede landschappelijke inpassing van het terrein en het behoud van de doorzichten richting het omringende polderlandschap.

2. Beheer van hagen en struweel
De gemengde hagen langs de perceelsgrenzen 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 het beheer wordt erop toegezien dat de randbeplanting voldoende breedte en hoogte behoudt om het terrein landschappelijk in te kaderen. Tegelijk worden de op de tekening aangegeven doorzichten naar het polderlandschap actief vrijgehouden van opgaande beplanting, zodat de zichtrelatie met het omringende landschap 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 een 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. Verantwoordelijkheid en monitoring
De eigenaren van Minicamping St. Jan 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 (landschappelijke inpassing, ecologische waarde, vitaliteit) en of de doorzichten richting het polderlandschap nog open zijn. 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 St. Jan van 25 naar 35 standplaatsen. De verevening sluit aan bij de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en bij de provinciale eisen uit artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV, 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 energieopslagsysteem (accu) met omvormer en regelunit en laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen;
- circa 50% wordt ingevuld met landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, waaronder het herstel in onderdelen van de beeldbepalende schuur op het erf en nieuwe streekeigen beplanting tussen de kampeerplaatsen.

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

3. Maatregelen verduurzaming (50%)
De verduurzamingscomponent bestaat uit de realisatie van een energieopslagsysteem met een capaciteit van 84 kWh, inclusief omvormer en regelunit, aangevuld met laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen ten behoeve van de camping. Het opslagsysteem maakt het mogelijk om lokaal opgewekte of buiten piekuren afgenomen elektriciteit op te slaan en op een later moment te benutten, waardoor de camping efficiënter en duurzamer in haar energievraag voorziet.

Door de combinatie van energieopslag en laadvoorzieningen wordt het netgebruik tijdens piekmomenten verlaagd en wordt elektrisch rijden gefaciliteerd, hetgeen aansluit bij de gemeentelijke en provinciale doelstellingen voor verduurzaming van recreatieve voorzieningen en bij het uitgangspunt van een klimaatbestendig en CO_2-neutraal Zeeland uit de Omgevingsvisie.

De investering in het energieopslagsysteem en de laadvoorzieningen vertegenwoordigt circa 50% van de totale vereveningsbijdrage.

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

Herstel beeldbepalende schuur
De op het erf aanwezige beeldbepalende schuur wordt in onderdelen hersteld, zodat de karakteristieke bebouwing behouden blijft en het erf als samenhangend geheel wordt versterkt. Het herstel draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het streekeigen karakter van het erf.

Nieuwe streekeigen beplanting

Rond de kampeerplaatsen wordt nieuwe streekeigen beplanting aangebracht, als kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing. Het gaat om streekeigen hagen en struweel tussen de kampeerplaatsen. Deze beplanting versterkt de landschappelijke samenhang en de biodiversiteit, en zorgt voor een zorgvuldige inpassing van het extra deel van het kampeerterrein. De agrarische bestemming en het agrarisch gebruik van de gronden blijven daarbij onverkort in stand; er worden geen agrarische gronden onttrokken of omgezet naar natuur.

Zelfwerkzaamheden

De initiatiefnemer voert een deel van de aanleg van het groen en het vervangen van de ramen in eigen beheer uit, conform het beheersplan (Bijlage 2). De zelfwerkzaamheden worden gewaardeerd op basis van een redelijk uurtarief voor groen- en landschapswerk.

Adviesdiensten ten behoeve van borging ruimtelijkekwaliteit

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.

5. Kostenoverzicht verevingsmaatregelen

Overzicht vereveningsmaatregelen en kostenraming

Tabel 1: Vereveningsbijdrage uitbreiding Minicamping St. Jan (25 → 35 kampeerplaatsen). Bedragen exclusief btw. Alle bedragen behalve het energieopslagsysteem zijn indicatief (PM) en worden nader onderbouwd.

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
A	**Verduurzaming 50%**			
A1	Energieopslagsysteem	Accu 84 kWh met omvormer, regelunit en installatie	€ 5.1.2f	Offerte installateur
A2	Laadvoorzieningen	Laadpalen voor elektrische voortuigen	€ 5.1.2f	volgens facturen
	Subtotaal verduurzaming		**€** 5.1.2f	
B	**Aanvullende ruimtelijke kwaliteit**			
B1	Herstel beeldbepalende schuur	Vervangen van 2 moderne ramen door authentieke ramen die passen bij de stijl van de oude schuur.	€ 5.1.2f	Offerte KempiQ
B2	Zelfwerkzaamheden	totaal 80 uur voor beplanting en aanleg € 5.1.2f per uur	€ 5.1.2f	Arbeid 60 uur

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
B3	Advieskosten planologische begeleiding	Begeleiding ruimtelijke onderbouwing, landschappelijk inpassingsplan en vereveningsplan door Paras Concepts BV	€ 5.1.2f	Factuur Paras Concepts (max verrekenbaar bedraag conform verordening), bijlage 3d
	Subtotaal landschap + grond		**€** 5.1.2f	
	Totaal vereveningsbijdrage		**€** 5.1.2f	

Met deze opzet wordt ongeveer de helft van de vereveningsbijdrage besteed aan verduurzaming en ongeveer de helft aan aanvullende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. De met PM aangeduide bedragen zijn indicatief en worden vóór vaststelling nader onderbouwd; het bedrag voor het energieopslagsysteem is gebaseerd op een concrete offerte.

Bijlagen bij dit vereveningsplan:
- Bijlage 3a: Offerte energieopslag
- Bijlage 3b: facturen laadpalen
- Bijlage 3c: Offerte KempiQ
- Bijlage 3c: Factuur Paras Concepts advieskosten (€ 5.1.2f ex BTW, waarvan € 5.1.2f verrekend)

6. Uitvoering en borging

De in dit plan beschreven vereveningsmaatregelen maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en worden door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. 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 en de in dit vereveningsplan opgenomen streekeigen beplanting worden 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. Het energieopslagsysteem en de laadvoorzieningen blijven gedurende hun technische levensduur in gebruik ten behoeve van de camping, waarmee de verduurzamingsdoelstelling blijvend wordt gerealiseerd.

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 St. Jan 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 RV1GTJBk8QLK, berekend op 24 juli 2026).

1. Project en emissiebronnen
Het project betreft de uitbreiding met tien kampeerplaatsen op het bestaande erf aan de St. Jansdijk 5 te Nieuwvliet (BOPA minicamping, rechtspersoon Camping Sint Jan). De stikstofemissie is in de beoogde situatie volledig toe te rekenen aan het verkeersnetwerk (de extra verkeersbewegingen van en naar de camping). De totale projectemissie in de beoogde situatie bedraagt:

- NO_x: 1,3 kg/jaar;
- NH_3: 0,2 kg/jaar.

De berekening is uitgevoerd op het OwN2000-rekengrid, aangevuld met eigen rekenpunten.

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. Het gaat onder meer om Westerschelde & Saeftinghe (ca. 2 km), Zwin & Kievittepolder (ca. 5 km), Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin (ca. 5 km), Groote Gat (ca. 5 km), Vlakte van de Raan (ca. 6 km), Poldercomplex (ca. 9 km) en Krekengebied (ca. 10 km), alsmede het eigen rekenpunt Erasmusbos.

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.

Op de eigen rekenpunten, waaronder Erasmusbos, wordt eveneens geen projectbijdrage gerapporteerd (projectbijdrage: geen).

3. Ecologische beoordeling
Op geen van de stikstofgevoelige Natura 2000-hexagonen en op geen van de eigen rekenpunten wordt een projectbijdrage berekend. Gelet op:

- de zeer geringe omvang van de emissie (1,3 kg NO_x/jaar en 0,2 kg NH_3/jaar in totaal);
- het ontbreken van projectbijdragen op stikstofgevoelige Natura 2000-hexagonen, zowel in de standaardweergave als in de aanvullende beoordeling van hexagonen met een hersteldoel (waarvoor eveneens geen resultaten worden gerapporteerd);
- 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 (voorheen Wet natuurbescherming) zijn voor deze ontwikkeling niet vereist.

4. Conclusie

De AERIUS-berekening laat zien dat de uitbreiding van Minicamping St. Jan van 25 naar 35 kampeerplaatsen leidt tot een zeer beperkte extra emissie van NO_x en NH_3, afkomstig van een gering aantal extra verkeersbewegingen.

De resulterende stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is nihil; er worden geen hexagonen met een projectbijdrage gerapporteerd en ook op de eigen rekenpunten, waaronder Erasmusbos, wordt geen 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	32, 33