Datum: 10 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing Minicamping De Catshoek

Sint Bavodijk 29, 4504 AB Nieuwvliet

Project nummer:	25-037 BOPA
Betreft	Uitbreiding minicamping tot 35 eenheden
Versie:	**1.5**
Begeleiding door:	Paras Concepts
Opmerking:	Dit document betreft een aanvraag van 25 naar 35 kampeerplaatsen



MINICAMPING DE CATSHOEK

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 4

1.5 Buitengebied 5

2. Projectbeschrijving 6

2.1 Huidig gebruik 6

2.2 Beoogde ontwikkeling 7

3. Beleidskader 8

3.1 Rijksbeleid 8

3.2 Provinciaal beleid 9

3.3 Gemeentelijk beleid 11

4. Omgevingsaspecten 13

4.1 Bodem 13

4.2 Geluid 13

4.3 Luchtkwaliteit 14

4.4 Geurhinder 15

4.5 Externe veiligheid 15

4.6 Flora en fauna 16

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie 18

4.8 Kabels en leidingen 19

4.9 Overige belemmeringen 19

4.10 Waterparagraaf 19

4.11 Besluit MER 21

5. Omgevingsaspecten 22

5.1 Omgevingsvergunning 22

5.2 ETFAL 22

6. Uitvoerbaarheid 23

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

6.2 Participatie 23

6.3 Economische uitvoerbaarheid 23

Bijlage 1: Landschappelijke inpassingsplan 25

Bijlage 2: Beheersplan 27

Bijlage 3: Vereveningsplan 28

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS 31

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 De Catshoek in Nieuwvliet betekent dit concreet een uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen, waarbij tien extra plaatsen worden gerealiseerd binnen de bestaande opzet van het erf. Met 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 De Catshoek is gelegen in het landelijke buitengebied van de gemeente Sluis, aan de Sint Bavodijk 29 te Nieuwvliet, op korte afstand van de Zeeuwse kust. De minicamping ligt op een ruim erf in het open polderlandschap, gekenmerkt door akkerbouw, dijkenlinten en verspreide erven langs de polderwegen. Het kampeerterrein ligt direct rondom de bestaande woning en erfverharding, waarbij de kampeerplaatsen zijn gesitueerd aan de achter- en zijkant van het erf en worden ontsloten via de Sint Bavodijk. De begrenzing van het terrein wordt hoofdzakelijk gevormd door erfbeplanting, perceelsloten, hagen en aangrenzende agrarische gronden, waardoor de minicamping landschappelijk is ingepast en een logisch onderdeel vormt van het bestaande ervenlint in de polder.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen gemeente Oostburg, sectie S, nummers 15, 1024, 1046 en 1022. Voor deze gronden geldt op grond van het tijdelijk Omgevingsplan Sluis (moederplan ‘Buitengebied’ en het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2e herziening’) een combinatie van de bestemmingen Wonen-2, Agrarisch en Agrarisch-1, met een aanduiding die het gebruik als minicamping als nevenactiviteit mogelijk maakt. Voor een deel van het plangebied is de verbeelding geactualiseerd in de 2e herziening; het overige deel sluit aan bij de verbeelding van het moederplan. Binnen dit regime zijn thans maximaal 25 kampeerplaatsen toegestaan. Met de onderhavige aanvraag wordt beoogd dit aantal uit te breiden naar 35 kampeerplaatsen, in lijn met het actuele gemeentelijke kampeerbeleid voor kleinschalig kamperen.



BOVENAANZICHT DE CATSHOEK

1.3 Geldend ruimtelijk kader

In deze ruimtelijke onderbouwing is de Kadernota Recreatief Verblijf niet leidend; het toetsingskader wordt primair gevormd door de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis en artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland. Zoals in hoofdstuk 1.2 van de Kadernota Recreatief Verblijf is opgenomen, heeft deze kadernota geen betrekking op kleinschalige kampeerterreinen binnen de gemeente; deze zijn beleidsmatig belicht en juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening'. De onderhavige ontwikkeling wordt daarom niet aan de Kadernota Recreatief Verblijf getoetst, maar aan de voor kleinschalig kamperen geldende verordening, het (tijdelijk) Omgevingsplan en de provinciale Omgevingsverordening.

Formeel-planologische kaders
Voor het plangebied geldt op grond van het tijdelijk Omgevingsplan Sluis (moederplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening') een combinatie van de bestemmingen Wonen-2, Agrarisch en Agrarisch-1, met een aanduiding die kleinschalig kamperen als nevenactiviteit mogelijk maakt. Voor een deel van het plangebied is de verbeelding geactualiseerd in de 2e herziening; het overige deel sluit aan bij de verbeelding van het moederplan. Binnen dit regime is de bestaande minicamping De Catshoek als recreatieve nevenfunctie toegestaan, met een huidige capaciteit van 25 standplaatsen, die met deze BOPA wordt verruimd tot 35 standplaatsen. 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 de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis en het recente raadsbesluit om het maximum per minicamping te verruimen naar 35 standplaatsen. De verordening regelt onder meer definities, situering, gebruik en maxima voor kleinschalig kamperen en is daarmee het primaire toetsingskader. Met deze BOPA wordt de verruiming naar 35 standplaatsen juridisch-planologisch verankerd binnen het bestaande 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 gebruiksactiviteit 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.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status	In relatie tot beoogd gebruik
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 een deel van het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming **Waarde – Cultuurhistorie 2**, waarmee het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden op het erf en in de omgeving worden geborgd. Deze dubbelbestemming wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht en betrokken bij de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling.

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 bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals deels onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011, en de daaropvolgende herzieningen en nadere planregelingen, waaronder de 'Buitengebied 2e herziening', die onderdeel uitmaken van het tijdelijk Omgevingsplan Sluis. Binnen dit regime is op het erf aan de Sint Bavodijk 29 een woonbestemming ('Wonen-2') aanwezig met een nevenactiviteit kleinschalig kamperen. Met de onderhavige BOPA wordt uitsluitend de omvang van deze nevenactiviteit aangepast, door het maximum aantal kampeerplaatsen te verruimen van 25 naar 35 binnen het bestaande erf.

De Kadernota Recreatief Verblijf gemeente Sluis (vastgesteld 6 maart 2012) vormt het beleidskader voor verblijfsrecreatieve terreinen, maar is – conform paragraaf 1.2 van die nota – niet van toepassing op kleinschalige kampeerterreinen zoals De Catshoek. Kleinschalig kamperen is beleidsmatig en juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' en de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis. Voor de beoordeling van dit planvoornemen wordt daarom aangesloten bij deze regelingen, in combinatie met artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland, waarin de provinciale kaders voor kleinschalige verblijfsrecreatie zijn opgenomen.

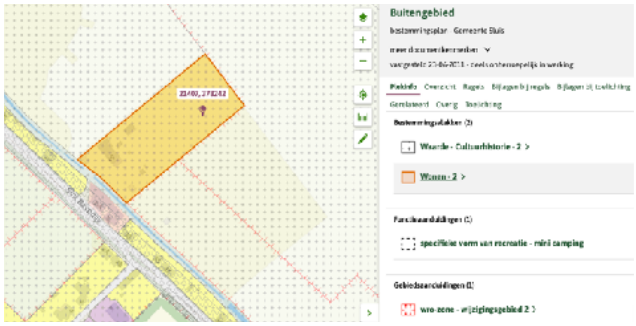
2. Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

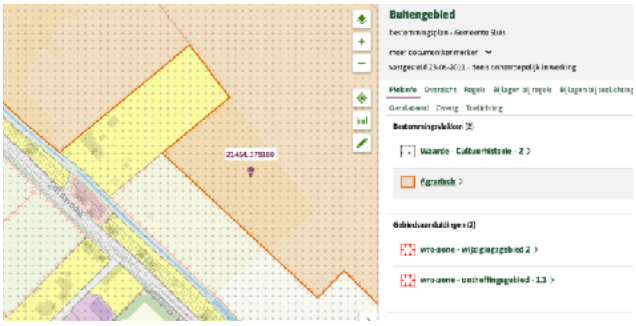
Het huidige gebruik van De Catshoek betreft een woonerf met daaraan gekoppelde minicamping als nevenactiviteit bij de bestemmingen Wonen-2, Agrarisch en Agrarisch-1. In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied' (2011) was op de agrarische bestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee kleinschalig kamperen tot 25 plaatsen kon worden toegestaan. Op basis van deze regeling is in het verleden een gedoogbeschikking voor de minicamping verleend; minicamping De Catshoek heeft op 10 april 2010 een gedoogbeschikking ontvangen.

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 circa 25 kampeerplaatsen geëxploiteerd, in lijn met het gemeentelijk beleid voor kleinschalig kamperen.

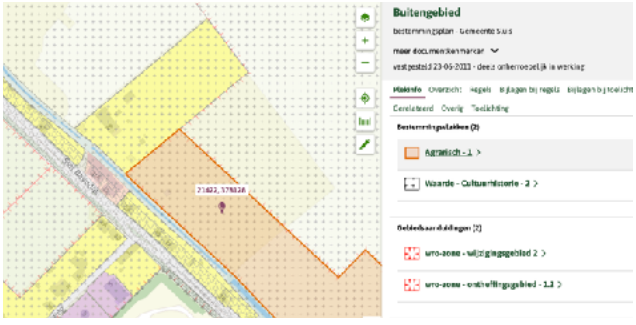
De locatie wordt geëxploiteerd als minicamping De Catshoek, met ruime standplaatsen en voorzieningen voor caravans en campers, in het landelijk buitengebied van Nieuwvliet, op korte afstand van de Zeeuwse kust en nabij de recreatieve en landschappelijke voorzieningen rond Nieuwvliet en Nieuwvliet-Bad.



BESTEMMING WONEN-2



BESTEMMING AGRARISCH



BESTEMMING AGRARISCH-1

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2 Beoogde ontwikkeling

De bestaande minicamping wordt planologisch aangepast en uitgebreid van circa 25 naar 35 kampeerplaatsen. Deze uitbreiding sluit aan bij het gemeentelijk beleid dat in het najaar van 2025 is vastgesteld en waarin is bepaald dat kwalitatief goed ingepaste minicampings in het buitengebied maximaal 35 plaatsen mogen hebben. De uitbreiding is bovendien in lijn met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Zeeland, geactualiseerd op 12 december 2025, waarin een capaciteit van 35 recreatieve eenheden op minicampings als passend wordt beschouwd. Zo wordt de ontwikkeling zowel lokaal als provinciaal beleidsmatig ondersteund.

De ontwikkeling bouwt voort op het bestaande gebruik als minicamping en richt zich op kwaliteitsverbetering in plaats van uitsluitend intensivering. De nieuwe opzet biedt ruimere, logisch ingedeelde kampeerplaatsen, verbeterde voorzieningen en een duidelijke scheiding tussen agrarische activiteiten en recreatief gebruik. Dit verbetert zowel de bedrijfsvoering als de gastbeleving.

Bij de uitbreiding naar 35 plaatsen staat behoud en versterking van de landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit centraal. Op het kampeerterrein is in de afgelopen jaren de bestaande groenstructuur aangevuld met streekeigen erf- en randbeplanting, en in het landschappelijk inpassingsplan is voorzien in extra inheemse soorten (zoals haagbeuk, beuk, knotwilg en eventueel fruitbomen) en een kruidenrijk perceeldeel dat uit agrarische productie wordt genomen. Hiermee wordt de recreatieve functie zorgvuldig ingepast in het open polderlandschap. Ook wordt voldaan aan de afstands-, geluid- en parkeernormen, zodat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden niet onevenredig worden aangetast.

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 binnen de bestaande erfstructuur, ontstaat een heldere en toekomstbestendige situatie voor initiatiefnemer, omgeving en gemeente.



PLATTEGROND DE CATSHOEK

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft de NOVI de status gekregen van een rijksomgevingsvisie als bedoeld in artikel 3.2 van de Omgevingswet. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving op de lange termijn en legt de nationale ambities vast voor de inrichting van Nederland tot 2050.
De NOVI formuleert vier prioriteiten waarop het Rijk wil sturen:

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

Vanwege het nationale karakter van de NOVI en de beperkte schaal van het onderhavige planvoornemen, heeft dit plan nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. De uitbreiding van een bestaande minicamping met tien standplaatsen, als nevenactiviteit binnen een agrarische bestemming in het buitengebied, raakt geen van de nationale belangen die in de NOVI zijn benoemd. Met het onderhavige planvoornemen zijn dan ook geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ingetrokken. De nationale instructieregels zijn thans opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit besluit bevat onder meer instructieregels ter borging van nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, buisleidingen van nationaal belang, hoogspanningsleidingen en militaire terreinen.

Voor het plangebied aan de Sint Bavodijk 29 te Nieuwvliet zijn geen van deze rijksinstructieregels rechtstreeks van toepassing. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van rijksvaarwegen, hoofdtransportassen voor buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of andere in het Bkl aangewezen nationale belangen. De voorgenomen uitbreiding van de minicamping is kleinschalig van aard en past binnen de bestaande gebruiksstructuur van het erf, waardoor geen specifieke rijksinstructieregels of aanvullende rijksprocedures aan de orde zijn.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

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, 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 moet worden voldaan aan de uitgangspunten uit bijlage IV. De locatie van De Catshoek 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, inheemse beplanting en erfstructuren, vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan en bijbehorend beheersplan

- met de in Bijlage 3 (Vereveningsplan) opgenomen kwaliteitsmaatregelen 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.

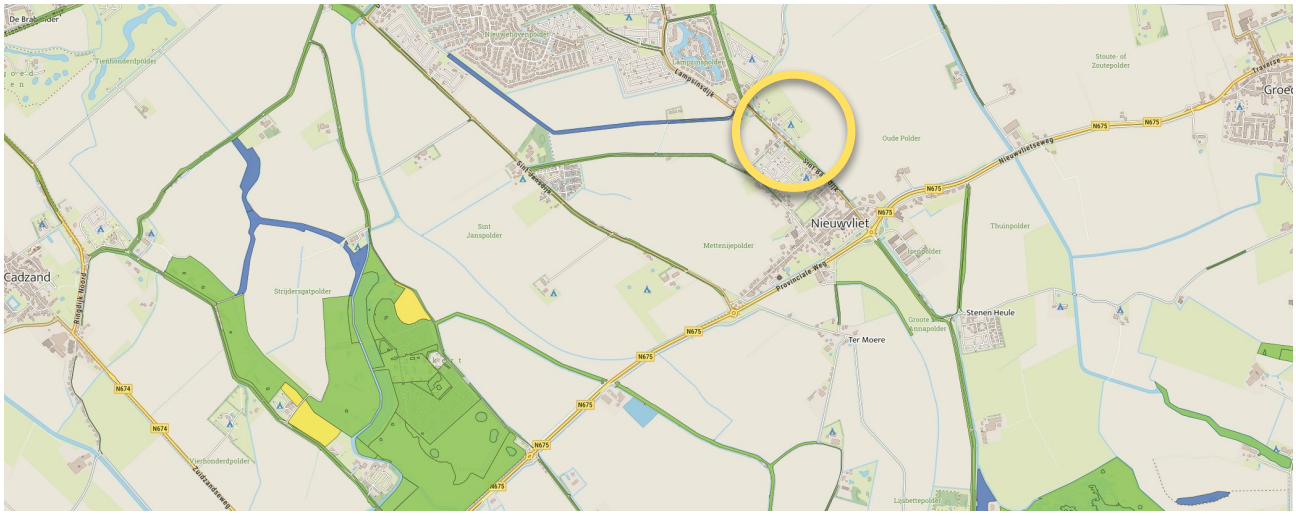
3.2.2 Natuurnetwerk Zeeland

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 De Catshoek aan de Sint Bavodijk 29 te Nieuwvliet ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. In de ruimere omgeving liggen wel NNZ-gebieden, waaronder de Natura 2000-gebieden en kust- en poldernatuur langs de West-Zeeuws-Vlaamse kust, zoals de Zwin-regio en aangrenzende duin- en poldergebieden. 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 erf en de direct aangrenzende gronden, 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 verdere versterking van de erf- en randbeplanting met streekeigen soorten en de inrichting van een kruidenrijk perceeldeel binnen het plangebied wordt de biodiversiteit verhoogd en ontstaat een robuustere landschappelijke overgang tussen het erf en het omringende zeekleipolderlandschap. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de landschappelijke samenhang in West-Zeeuws-Vlaanderen.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het provinciale beleid.



NATUUR NETWERK ZEELAND

3.3 Gemeentelijk beleid

Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis

Het gemeentelijk beleid voor kleinschalig kamperen is vastgelegd in de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en de bijbehorende beleidsnota's en raadsbesluiten.
Deze verordening geldt vanaf 9 juli 2026 en regelt onder meer definities, perceeloppervlakten (7.500 m² voor 1–25 standplaatsen, 10.000 m² voor 26–35 standplaatsen), minimale standplaatsomvang en vereveningsverplichtingen bij uitbreiding.

De kern van het gemeentelijke beleid per 2025 en 2026 is het combineren van behoud van kleinschaligheid met beperkte schaalvergroting en kwaliteitsverbetering. Concreet betekent dit dat minicampings onder voorwaarden mogen uitbreiden van 25 naar maximaal 35 plaatsen, binnen een kader met strikte randvoorwaarden voor landschap, milieu en veiligheid.

Hoofddoelen kleinschalig kamperen Sluis

- Toekomstbestendigheid: verruiming van het aantal eenheden (van 25 naar 35 standplaatsen) om stijgende kosten en veranderende marktvraag op te vangen, zonder dat het kleinschalige karakter verloren gaat.
- Kleinschaligheid behouden: uitbreiding uitsluitend op bestaande (voormalig) agrarische erven en niet via nieuwe grootschalige parken, met nadruk op rust, ruimte en een hoge landschappelijke kwaliteit.

Kwaliteit, landschap en duurzaamheid

- Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeteren: verplichte goede landschappelijke inpassing met streekeigen, inheemse beplanting, conform de "Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis" en vereveningsafspraken bij uitbreiding boven 15 plaatsen.
- Duurzaamheid stimuleren: inzet op energiezuinige voorzieningen, zorgvuldig watergebruik en beperking van milieubelasting als integraal onderdeel van de bedrijfsvoering, in aanvulling op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Hoofdregels uit de Verordening kleinschalig kamperen

- Basisregeling: maximaal 25 standplaatsen op 7.500 m², met minimale standplaatsgrootte en een voorgeschreven aandeel toeristische plaatsen.
- Uitbreiding boven 15 plaatsen: gekoppeld aan een financiële vereveningsbijdrage en vastlegging van de besteding daarvan in een vereveningsplan.
- Situering: binnen of direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak, met vergunningplicht van het college en weigerings-/intrekkingsgronden gericht op onder meer natuur, landschap, overlast en veiligheid.

Verevening bij De Catshoek

Voor de uitbreiding van minicamping De Catshoek te Nieuwvliet wordt invulling gegeven aan de vereveningsverplichting door een versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het erf. De vereveningsbijdrage wordt volledig ingezet voor een bouwkundige en esthetische opwaardering van een bestaand bijgebouw (schuur) op het erf, aan de westzijde van het kampeerterrein, direct ten zuiden van de woning aan de Sint Bavodijk 29.

Concreet gaat het om de gevelopwaardering van deze schuur door het isoleren van de wanden en het afwerken met horizontale zwarte houten rabatdelen, zodat het gevelbeeld rustig, samenhangend en passend wordt bij de gewenste beeldkwaliteit in het buitengebied. Deze ingreep wordt beschouwd als een landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van een bestaand erfonderdeel. De geraamde kosten van deze opwaardering bedragen € [redacted] excl. BTW, volledig gedragen door initiatiefnemer. De vervanging van het bestaande asbestdak door een nieuw aluminium dak wordt niet als vereveningsmaatregel opgevoerd, maar geldt als reguliere investering; voor de vereveningsbijdrage worden uitsluitend de kosten van de kwalitatieve gevelopwaardering (rabatdelen en afwerking) meegenomen.

Met deze gerichte erfversterking wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke eis om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan aantoonbare kwaliteitsverbetering van landschap, erfbeeld en ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de Verordening kleinschalig kamperen. De landschappelijke basisinpassing met streekeigen, inheemse beplanting en een kruidenrijk perceeldeel wordt afzonderlijk geborgd in het landschappelijk inpassingsplan en het beheersplan.

De maatregelen met betrekking tot de verevening behorende bij deze uitbreiding zijn nader uitgewerkt in Bijlage 3 (Vereveningsplan), waarin de kwaliteitsbijdrage, de relatie met de landschappelijke inpassing, de kostenonderbouwing en de borging van de uitvoering zijn vastgelegd.

De uitbreiding van minicamping De Catshoek sluit daarmee aan bij de gemeentelijke koers 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 benut voor ruimere standplaatsen, verbeterde voorzieningen en een versterkte groenstructuur, waardoor de schaalvergroting bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in plaats van louter kwantitatieve groei. Door de capaciteit van 35 standplaatsen planologisch vast te leggen binnen de bestaande erfstructuur, in combinatie met aanvullende landschappelijke maatregelen en verevening, wordt het actuele gemeentelijke kampeer- en recreatiebeleid uitgevoerd en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid voor kleinschalig kamperen en voldoet aan de op grond van de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en de Omgevingsverordening Zeeland gestelde kwaliteits- en vereveningsvereisten.

4. Omgevingsaspecten

De locatie is reeds in gebruik als kleinschalig kampeerterrein en wordt voor milieurechtelijke aspecten aangemerkt als gevoelige functie. 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 10 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.

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 gebruik en kamperen. Een volledig verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht in het kader van dit plan.

Conclusie: het planvoornemen geeft geen risico voor de bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh onderscheidt de geluidsbronnen industrie, wegverkeer en spoorwegen en bevat normen en richtlijnen voor de toelaatbaarheid van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten binnen de daarbij behorende geluidzones. Indien een ruimtelijk plan nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone mogelijk maakt, of een nieuwe (weg- of industriële) geluidsbron introduceert, is een akoestisch onderzoek vereist.

Het voorliggende plan betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf. Het gaat om een uitbreiding van een reeds aanwezige gevoelige recreatieve functie (kleinschalig kampeerterrein) op een bestaand erf; de toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie is beperkt en aanvaardbaar.
Op basis van CROW-publicatie 381 geldt voor kleinschalige kampeerterreinen in het buitengebied een verkeersgeneratie van circa 4 motorvoertuigbewegingen per standplaats per dag. De uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen leidt tot een toename van circa 40 motorvoertuigbewegingen per dag (van ca. 100 naar ca. 140 mvt/etmaal). Deze toename is beperkt en leidt niet tot een onevenredige verkeersbelasting op de Herenweg of omliggende polderwegen. De planwijziging maakt geen nieuwe weg- of industriële geluidbron mogelijk. Een afzonderlijk akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist.

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, en er wordt geen onevenredige toename van geluidhinder verwacht voor omliggende functies. De bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven wordt door de uitbreiding niet belemmerd, omdat geen nieuwe, zwaarder beschermde geluidsgevoelige objecten worden toegestaan.

Conclusie: het aspect (industrie)lawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (voorheen Wet luchtkwaliteit), waarin grenswaarden zijn opgenomen voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Artikel 5.16 Wet milieubeheer bepaalt dat luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering vormt voor een besluit, wanneer wordt voldaan aan één van de voorwaarden: geen (dreigende) overschrijding van grenswaarden, geen verslechtering, 'niet in betekenende mate' bijdrage (NIBM) of inpassing binnen het NSL of een regionaal programma.
De voor dit plan relevante bronnen zijn vooral het extra autoverkeer van campinggasten en serviceverkeer. Bij uitbreiding van een bestaande kleinschalige camping met een beperkt aantal extra plaatsen blijft de verkeersgeneratie doorgaans ver onder de drempelwaarden die horen bij een NIBM-bijdrage, waardoor geen aparte luchtkwaliteitsberekening noodzakelijk is.

Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

De achtergrondconcentraties voor NO_2 en fijnstof in het landelijk gebied van Zeeland liggen in recente jaren ruim onder de Europese grenswaarden, wat ook blijkt uit de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM. De toevoeging van een beperkt aantal 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.



FIJNSTOFKAART NEDERLAND

4.4 Geurhinder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat, waaronder het aspect geurhinder. Daarbij wordt gekeken naar mogelijke geurbronnen binnen het plangebied (zoals verkeersbewegingen, sanitaire voorzieningen en eventuele installaties) en de effecten hiervan op gebruikers van het terrein en de omgeving.

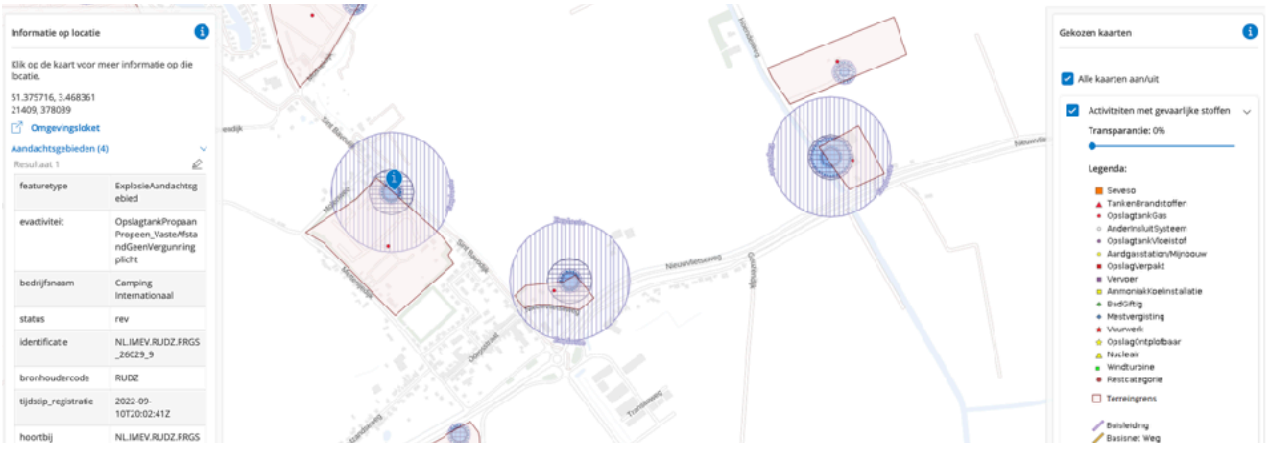
Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, waarbij het aantal kampeerplaatsen binnen het bestaande terrein wordt verhoogd van circa 25 naar 35. De aard van het gebruik verandert niet; het betreft ook na uitbreiding een kleinschalig recreatief kampeerterrein. De beperkte toename van verkeersbewegingen en het gebruik van voorzieningen leidt niet tot een relevante toename van geurhinder. Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies buiten het bestaande kampeerterrein mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat, mede gelet op de schaal en aard van de ontwikkeling en de situering binnen het bestaande erf, sprake blijft van een aanvaardbaar verblijfsklimaat ten aanzien van geur. Het aspect geurhinder vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

4.5 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid wordt aangesloten bij het vigerende landelijke en gemeentelijke beleid, zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze regelgeving schrijft voor dat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op voldoende afstand van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen worden gesitueerd en dat, indien relevant, het groepsrisico wordt verantwoord.



RISICOKAART.NL

Het plan voor minicamping De Catshoek voorziet uitsluitend in een beperkte uitbreiding van een bestaande kleinschalige camping op het erf aan de Sint Bavodijk 29 te Nieuwvliet, van circa 25 naar 35 standplaatsen; er worden geen nieuwe risicovolle activiteiten toegevoegd. De locatie ligt binnen een explosie-aandachtsgebied van een nabijgelegen propaantank, waardoor de camping formeel binnen de invloedszone van een mogelijk incident valt. In deze onderbouwing is, gelet op de afstand en het gebruik, geconcludeerd dat geen sprake is van extra beperkingen voor de voorgenomen uitbreiding.

Voor de zekerheid wordt het plan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) voor toetsing en advies ten aanzien van externe veiligheid en het explosie-aandachtsgebied. Eventuele aanvullende aandachtspunten of voorwaarden uit dit advies kunnen in de vergunningsvoorschriften worden verwerkt.

Conclusie: het conceptadvies is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plan; dit wordt nog door de Veiligheidsregio Zeeland getoetst.

4.6 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciale natuurbeleid de uitvoering van het plan niet belemmeren. De Wnb bundelt de regels voor gebieds- en soortenbescherming en implementeert onder andere de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. Voor zover activiteiten mogelijk beschermde gebieden of soorten 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 op enige afstand van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling blijft beperkt tot het bestaande erf en aangrenzende gronden die reeds recreatief/agrarisch in gebruik zijn. De uitbreiding van 10 kampeerplaatsen leidt niet tot fysieke aantasting van beschermde natuurgebieden of tot ingrepen in beschermde natuurstructuren.

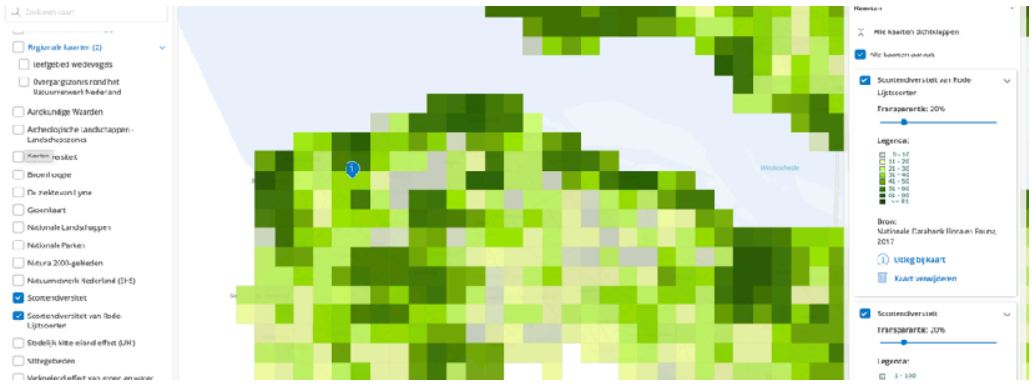
Eventuele extra stikstofdepositie door een beperkte toename van verkeersbewegingen en gebruik van voorzieningen is zeer gering en wordt geacht niet te leiden tot significante effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, mede omdat het gaat om een uitbreiding van een bestaande functie op een reeds in gebruik zijnde locatie. Daarmee is de ontwikkeling verenigbaar met de gebiedsbeschermingsregimes uit de Wnb en het provinciale beleid.

De minicamping ligt in het landelijk gebied van Nieuwvliet, op enkele kilometers afstand van Natura 2000-gebieden langs de Zeeuws-Vlaamse kust, zoals de Zwarte Polder en de omliggende duin- en poldergebieden. Omdat het gaat om een uitbreiding van een bestaande functie op een reeds in gebruik zijnde locatie, blijft de extra milieubelasting beperkt.

4.6.2 Soortenbescherming

Het plan wordt gerealiseerd in een bestaand erf- en kampeerlandschap, waar reeds langdurig agrarisch gebruik en kleinschalig kamperen plaatsvinden. Naast het herschikken en uitbreiden van kampeerplaatsen, de aanleg van paden en aanvullende beplanting wordt één bestaande schuur bouwkundig opgewaardeerd door vervanging van het asbestdak en het vernieuwen van het gevelbeeld met houten zwarte rabatdelen; er worden geen grote nieuwe gebouwen toegevoegd en de maat en positie van de schuur blijven ongewijzigd.

Door deze beperkte ingrepen, die vooral een kwalitatieve verbetering van de bestaande bebouwing en erfstructuur inhouden, 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 het broedseizoen en bestaande beplanting wordt waar mogelijk behouden en aangevuld, zodat leef- en schuilmogelijkheden voor algemene soorten niet verslechteren en lokaal zelfs kunnen verbeteren. Mochten tijdens de dak- of gevelwerkzaamheden toch aanwijzingen voor verblijfplaatsen van vleermuizen of andere strikt beschermde soorten worden aangetroffen, dan worden de werkzaamheden direct stilgelegd en wordt in overleg met een ecoloog en het bevoegd gezag bepaald welke vervolgstappen nodig zijn. Daarmee zijn geen onoverkomelijke knelpunten te verwachten ten aanzien van soortenbescherming en staat de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg.



SOORTENBESCHERMING

4.6.3 Stikstofdepositie

Ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van minicamping De Catshoek van 25 naar 35 kampeerplaatsen is een AERIUS-berekening uitgevoerd (kenmerk RbrpAcGnWqDr, d.d. 4 mei 2026). Uit deze berekening blijkt dat de beoogde situatie niet leidt tot rekenresultaten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ook uit de aanvullende beoordeling voor hexagonen met een hersteldoel volgt dat geen resultaten aanwezig zijn.

Gelet hierop kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De volledige berekening is opgenomen in **Bijlage 4**.

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden

Voor het plangebied geldt op grond van het parapluplan archeologie van de gemeente Sluis geen specifieke archeologische dubbelbestemming. Dit betekent dat er voor deze locatie geen aanvullende planregels gelden die bij het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling een verplicht archeologisch onderzoek voorschrijven.

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping binnen en direct naast het huidige kampeerterrein op een bestaand erf. De voorgenomen werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het aanbrengen van halfverharding, het lokaal verbeteren van de terreininrichting, het realiseren van nutsvoorzieningen en kleine bouwwerken en het bouwkundig opwaarderen van een schuur. De grondroering blijft beperkt en vindt grotendeels plaats binnen reeds verstoorde erfzones. Gelet op de aard en de beperkte omvang van de ingrepen wordt niet verwacht dat eventuele archeologische waarden in onevenredige mate worden aangetast. Mocht tijdens de uitvoering toch archeologisch materiaal worden aangetroffen, dan wordt dit conform de Erfgoedwet direct gemeld bij het bevoegd gezag, zodat in overleg kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is. Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Cultuurhistorie

Het erf van De Catshoek en de directe omgeving hebben een karakteristiek landelijk en agrarisch profiel, met een bebouwd erf, een ervenlint langs de Sint Bavodijk en een open polderlandschap met zichtlijnen richting onder andere de nabijgelegen molen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening'. Deze regeling is gericht op het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden, waaronder historische erven, landschappelijke structuren en de belevingswaarde van karakteristieke objecten in het buitengebied.

De voorgenomen uitbreiding van de minicamping vindt volledig plaats binnen de bestaande erfstructuur en aansluitend op het huidige kampeerterrein. De maat en hoogte van de aanwezige bebouwing wijzigen niet wezenlijk; de bestaande schuur wordt bouwkundig opgewaardeerd door vervanging van het asbestdak en vernieuwing van het gevelbeeld met zwarte houten rabatdelen, waarmee het agrarisch-recreatieve erfbeeld juist wordt verbeterd. In het landschappelijk inpassingsplan is voorzien in aanvullende streekeigen, inheemse beplanting en een zorgvuldige erfafwerking, waardoor de bestaande structuren worden versterkt en de openheid van het omliggende polderlandschap en de zichtlijnen naar de molen behouden blijven.

Daarmee worden de in artikel 38 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' bedoelde cultuurhistorische waarden niet aangetast en op onderdelen zelfs versterkt. Concluderend kan worden gesteld dat het plan aan artikel 38 voldoet en dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



CULTUURHISTORIE - MOLENBIOTOOP

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen waarvoor beschermingszones of specifieke ruimtelijke beperkingen gelden. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie: het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Overige belemmeringen

Binnen en direct rond het plangebied zijn geen overige planologische belemmeringen bekend, zoals radar- of straalpaden, molenbiotopen of andere beschermingszones die de ontwikkeling zouden beperken. Het aspect overige belemmeringen staat de uitvoering van het plan derhalve niet in de weg.

Conclusie: het aspect overige belemmeringen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Waterparagraaf

Bevoegd gezag 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 (door extra paden en 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.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid Waterkeringen:	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)	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 overlast door hemel- en afvalwater:	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:	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.
Grondwatekwantiteit en verdroging:	De inrichting blijft grotendeels onverhard en er vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen of ophogingen/ verlagingen plaats. Hierdoor worden grondwaterstanden en -stroming niet relevant beïnvloed en ontstaat geen risico op extra grondwateroverlast of verdroging.
Grondwaterkwaliteit:	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 geborgd.
Oppervlaktewaterkwaliteit:	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.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Volksgezondheid:	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 situering van kampeerplaatsen ten opzichte van watergangen. Er is geen aanleiding voor extra risico's op watergerelateerde gezondheidsproblemen.
Bodemdaling:	Er wordt geen grootschalige ophoging, ontwatering of grondwateronttrekking voorzien. De beperkte aanpassingen in de inrichting leiden niet tot een toename van bodemdaling.
Natte 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 natte natuurwaarden.
Onderhoud oppervlaktewater (o.a. waterlopen):	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 waterbeheerder: .	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:	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

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten een milieueffectrapport (m.e.r.) verplicht is of waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten geldt een (beoordelings)plicht bij grootschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een aaneengesloten gebied van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan betreft de 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 daarmee ver onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het besluit. Ook worden geen andere in het Besluit m.e.r. aangewezen activiteiten mogelijk gemaakt.

Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief en de beperkte milieubelasting worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. Een m.e.r.- (beoordelings)procedure is daarom niet aan de orde.

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 de uitbreiding van een bestaande minicamping binnen de bestemmingen Wonen-2, Agrarisch en Agrarisch-1 op een bestaand erf. De hoofdbestemmingen blijven in stand; met de vergunning wordt een verruiming van het toegestane recreatieve gebruik van 25 naar 35 kampeerplaatsen mogelijk gemaakt binnen de bestaande erfstructuur. 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, zoals uitgewerkt in paragraaf 5.2. Voor de BOPA die nodig is voor dit project wordt de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure bedraagt in beginsel acht weken en kan zo nodig met zes weken 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.

Het 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 en cultuurhistorie – zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing blijkt dat de uitbreiding van de bestaande minicamping naar 35 kampeerplaatsen beleidsmatig inpasbaar is en geen onaanvaardbare effecten heeft op de omgeving. Daarbij 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 en het vereveningsplan opgenomen kwaliteitsmaatregelen.

Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aanvaardbaar is in de zin van de Omgevingswet.

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 volgens de reguliere procedure (korte voorbereidingsprocedure) voorbereid. Na verlening van de omgevingsvergunning staat voor belanghebbenden gedurende zes weken de mogelijkheid open om bezwaar te maken bij de gemeente Sluis; daarna is beroep bij de bestuursrechter mogelijk. De gekozen procedure biedt daarmee een transparant en rechtszeker kader voor de besluitvorming.

6.2 Participatie

In het kader van deze BOPA is participatie georganiseerd met de direct omwonenden aan de Sint Bavodijk. De bewoners van [redacted] en [redacted] zijn reeds geïnformeerd over de voorgenomen uitbreiding van minicamping De Catshoek van 25 naar 35 standplaatsen. De wijze waarop deze omwonenden zijn betrokken en de uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in een afzonderlijk participatieverslag, dat reeds als bijlage bij de omgevingsvergunningsaanvraag is gevoegd.

De overige direct omwonenden aan de Sint Bavodijk, waaronder de [redacted] worden schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Zij ontvangen een informatiebrief met de geactualiseerde situatietekeningen C-00b en C-01b, beide d.d. 10 augustus 2026.

In deze informatiebrief worden de uitbreiding van de minicamping, de ligging van de aanvullende standplaatsen, de bestaande haag langs de erfgrens en de voorgenomen aanvulling van de beplanting met knotwilgen toegelicht. De bestaande haag en de aanvullende knotwilgen zorgen voor een verdere groene afscherming van het kampeerterrein richting de aangrenzende woonpercelen en beperken het zicht op kampeermiddelen.

De aangeschreven omwonenden krijgen de gelegenheid om binnen een in de brief genoemde termijn te reageren. Eventuele reacties worden geregistreerd en, voor zover deze betrekking hebben op de inrichting, landschappelijke inpassing of praktische uitvoering van de minicamping en redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, betrokken bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan. Een afschrift van de informatiebrief en een aanvulling op het participatieverslag worden bij de aanvraag gevoegd.

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, waardoor kostenverhaal in de zin van artikel 13.18 Omgevingswet niet aan de orde is.

De vereveningsmaatregelen zijn financieel haalbaar en worden door initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. De kwaliteitsbijdrage wordt geconcentreerd in het bouwkundig en esthetisch opwaarderen van een bestaand bijgebouw (schuur) op het erf. Daarbij wordt het huidige asbestdak vervangen door een nieuw dak dat past binnen de welstandsregels en wordt de gevel voorzien van hoogwaardige zwarte houten rabatdelen, waardoor het erfbeeld en de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbeteren. De vervanging van het asbestdak wordt niet als afzonderlijke vereveningspost opgevoerd, maar geldt als reguliere investering; voor de vereveningsbijdrage worden uitsluitend de kosten van de gevelopwaardering met rabatdelen en bijbehorende afwerking meegenomen.

Met deze ingreep wordt zowel een verouderde, milieubelastende dakbedekking verwijderd als de samenhang tussen bebouwing, erf en kampeerterrein versterkt. Daarmee wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke eis om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan kwaliteitsverbetering van landschap, erfkwaliteit en ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Landschappelijke inpassingsplan

1. Inleiding en doel

Dit landschappelijk inpassingsplan beschrijft de maatregelen waarmee de uitbreiding van minicamping De Catshoek van 25 naar 35 standplaatsen zorgvuldig wordt ingepast in het open polderlandschap rond Nieuwvliet. Doel is het versterken van de bestaande erfstructuur, het beperken van zicht op het kampeerterrein vanaf de Sint Bavodijk en omliggende percelen en het borgen van de kernkwaliteiten van het landschap, zoals openheid, historische verkaveling en het contrast tussen erf, molen en polder. 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 het buitengebied.

2. Bestaande situatie

De Catshoek ligt op een ruim woonerf aan de Sint Bavodijk, met de woning, bijgebouwen en erfverharding als kern en daar omheen een kleinschalig kampeerterrein. Het erf wordt deels begrensd door perceelsloten, hagen en erfbeplanting; het omliggende landschap bestaat uit open akkerbouwpercelen met lange zichtlijnen richting de polder en de nabijgelegen molen aan de Molenweg. Ter plaatse is vanaf de openbare weg en aangrenzende agrarische percelen op verschillende punten nog direct zicht op kampeermiddelen.

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, hagen, erfbeplanting, zichtrelatie met de molen) in plaats van nieuwe, afwijkende elementen toe te voegen
- gebruik van streekeigen soorten en eenvoudige lijnen, passend bij het landelijke en cultuurhistorische karakter
- behoud van karakteristieke zichtlijnen naar het open landschap en de molen, door gerichte openingen in de groenstructuur te laten bestaan

4. Nieuwe groenstructuur en inrichting

De uitbreiding naar 35 standplaatsen wordt volledig binnen en direct aansluitend aan het bestaande kampeerterrein gerealiseerd. Bij de kampeerplaatsen wordt de bestaande groenstructuur verdicht en aangevuld:

- Langs de erfgrens met de aangrenzende woonpercelen is reeds een haag aanwezig. Deze bestaande groene erfafscheiding blijft behouden en wordt aangevuld met knotwilgen, zodat de landschappelijke inpassing en de visuele afscherming van het kampeerterrein worden versterkt. De ligging van de bestaande haag en de aanvullende knotwilgen is vastgelegd op de geactualiseerde situatietekeningen C-00b en C-01b, beide d.d. 10 augustus 2026.
- op markante hoeken van het kampeerterrein en langs de erfgrens worden enkele solitaire erf- en laanbomen toegevoegd (bijvoorbeeld knotwilg en andere inheemse soorten) als verticale accenten, zonder de kenmerkende openheid richting polder en molen te doorbreken
- tussen het kampeerterrein en het erf met woning en bijgebouwen wordt een lage zoom van struiken en kruidenrijk gras toegepast, waardoor een zachte overgang ontstaat tussen wonen, bijgebouwen (waaronder de opgewaardeerde schuur) en recreatief gebruik

De interne indeling van de kampeerplaatsen wordt afgestemd op deze groenstructuur, waardoor logische velden ontstaan met voldoende privacy, terwijl de randbeplanting de zichtbaarheid van kampeermiddelen vanaf de openbare ruimte beperkt en zichtlijnen naar de molen gericht open blijven. De bestaande erf- en randbeplanting rondom De Catshoek is bij de eerdere beschikking van 10 april 2010 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 en de opwaardering van het erf.

De in deze bijlage beschreven inrichting wordt vastgelegd op een geactualiseerde situatietekening "Landschappelijke inpassing / situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:1000), waarop tevens de kampeerplaatsen, parkeervoorzieningen, bestaande en nieuwe randbeplanting en het kruidenrijke perceeldeel zijn aangegeven.

5. Soortenlijst streekeigen beplanting (indicatief)
De beplanting bestaat uit inheemse, aan het Zeeuws-Vlaamse polderland aangepaste soorten. Indicatief wordt uitgegaan van:

- Heggen/struwelen: haagbeuk, liguster, meidoorn en andere streekeigen haagsoorten
- bomen: knotwilg en andere inheemse erf- en laanbomen zoals sleedoorn
- Onderbeplanting/zoom: ruigtekruiden en bloemrijk gras passend bij het agrarisch landschap.

In het definitieve beplantingsplan worden aantallen, plantafstanden en plantmaten uitgewerkt, zodat de beoogde dichtheid en doorzicht 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 Catshoek plaatsvindt als versterking van een bestaand erf en niet als versnipperde recreatieve ontwikkeling in het open veld. De dichtheid en omvang van de bebouwing en kampeermiddelen blijven beperkt en passen bij het kleinschalige karakter van het erf, terwijl de streekeigen beplanting de overgang naar het open polderlandschap verzacht en de belevingswaarde van de nabijgelegen molen respecteert. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen van artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone.

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 De Catshoek, zodat de beoogde groenstructuur en het streekeigen karakter op lange termijn behouden blijven. Het hier beschreven beheer heeft betrekking op de groenstructuur en erfbeplanting zoals weergegeven op de situatietekening "Landschappelijke inpassing / situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:1000). De beheermaatregelen zijn afgestemd op de gewenste dichtheid van de beplanting, de openheid van het polderlandschap en de zichtrelatie met de nabijgelegen molen.

2. Beheer van hagen en struweel
De gemengde hagen langs de perceelsgrenzen worden in de eerste drie jaar na aanplant 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. De eindhoogte wordt gestuurd op circa 1,80 tot 2,20 m, zodat het kampeerterrein voldoende wordt afgeschermd zonder het landschap volledig af te sluiten.

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. Bij uitval 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. Er wordt niet bemest en er wordt één tot maximaal twee keer per jaar gemaaid, bij voorkeur na de bloeiperiode, zodat kruiden en grassen kunnen uitzaaien en de biodiversiteit langs de randen wordt versterkt. Maaisel wordt afgevoerd om verschraling te bevorderen en de ontwikkeling van een soortenrijke vegetatie te stimuleren.

5. Verantwoordelijkheid en monitoring
De eigenaar/exploitant van De Catshoek is verantwoordelijk voor de uitvoering van de beheermaatregelen uit dit plan. Jaarlijks wordt in het vroege najaar beoordeeld of de beplanting nog voldoet aan de beoogde functies (afscherming, landschappelijke inpassing, zichtlijnen, vitaliteit). Waar nodig worden herstelmaatregelen getroffen, zoals bijplant, vervanging of aanvullende snoei. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteitsverbetering, zoals gevraagd in artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de gemeentelijke verordening kleinschalig kamperen, ook op langere termijn geborgd.

Bijlage 3: Vereveningsplan

1. Inleiding en relatie beleid

Dit vereveningsplan beschrijft de kwaliteitsbijdrage die initiatiefnemer levert in samenhang met de uitbreiding van minicamping De Catshoek van 25 naar 35 standplaatsen. De verevening sluit aan bij de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis en de provinciale eisen uit artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV, waarin wordt gevraagd om een aantoonbare versterking van landschap en omgevingskwaliteit bij uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie.

2. Opzet vereveningspakket

De vereveningsbijdrage wordt in dit plan volledig ingevuld door de bouwkundige en esthetische opwaardering van een bestaand bijgebouw op het erf (schuur) door toepassing van zwarte houten rabatdelen en bijbehorende afwerking. De geraamde kosten van deze gevelopwaardering bedragen € 33.455,– excl. BTW. Offertes van aannemer(s) en leverancier(s) voor deze werkzaamheden worden separaat bij de aanvraag gevoegd; de totale kosten worden volledig door initiatiefnemer gedragen.

3. Maatregelen opwaardering bestaand bijgebouw

De kern van de kwaliteitsbijdrage bestaat uit het bouwkundig en esthetisch opwaarderen van één bestaande schuur op het erf van De Catshoek. De maatregelen omvatten:

- vervanging van het bestaande asbestdak door een nieuw dak dat voldoet aan de geldende bouw- en welstandseisen en een rustig, passend beeld oplevert richting kampeerterrein en landschap
- opwaardering van de gevels door toepassing van hoogwaardige, donkere houten gevelbekleding (zwarte rabatdelen), waardoor het bijgebouw beter aansluit bij het gewenste agrarisch-recreatieve erfbeeld en de kwaliteit van het erf als geheel toeneemt
- waar nodig het meenemen van goten, dakranden en aansluitingen, zodat een verzorgd en samenhangend beeld ontstaat

Met deze ingrepen wordt een verouderde en visueel dominante schuur omgevormd tot een rustig, kwalitatief bijgebouw dat de ruimtelijke samenhang tussen woning, bijgebouwen en kampeerterrein versterkt. De sanering van het asbestdak wordt niet als afzonderlijke vereveningspost opgevoerd, maar maakt onderdeel uit van de reguliere investeringen van initiatiefnemer; de meerwaarde in het kader van verevening zit in de kwalitatieve opwaardering van het gevel- en erfbeeld.

4. Relatie met landschappelijke inpassing

De opwaardering van de schuur sluit direct aan op de in Bijlage 1 beschreven landschappelijke inpassing. Door de combinatie van nieuwe erf- en randbeplanting en een kwalitatief opgewaardeerd bijgebouw ontstaat een rustig, samenhangend erfbeeld waarin kampeermiddelen minder prominent in beeld komen en het agrarisch-landelijke karakter van De Catshoek wordt versterkt. De investering in de schuur vormt daarmee een aanvullende kwaliteitsimpuls bovenop de reguliere landschappelijke inpassing die bij een uitbreiding naar 35 standplaatsen al vereist is op grond van de gemeentelijke richtlijnen.

5. Kosten en uitvoering

De kosten voor dakvervanging, gevelbekleding en de bijbehorende werkzaamheden worden volledig door initiatiefnemer gedragen en onderbouwd met offertes van aannemers en leveranciers. Voor de vereveningsbijdrage worden uitsluitend de kosten voor de kwalitatieve gevelopwaardering (waaronder de toepassing van zwarte houten rabatdelen en bijbehorende afwerking) meegenomen; de vervanging van het bestaande asbestdak door een nieuw aluminium dak wordt niet als vereveningsmaatregel opgevoerd, maar geldt als reguliere investering van initiatiefnemer.

De uitvoering van de vereveningsmaatregelen wordt gekoppeld aan de realisatie van de uitbreiding van het kampeerterrein, zodat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering gelijktijdig met het plan wordt verwezenlijkt. Door deze opzet wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke eis om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan aantoonbare kwaliteitsverbetering van landschap, erfkwaliteit en ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de Verordening kleinschalig kamperen.

Overzicht vereveningsmaatregelen en kostenraming

Tabel 1: Vereveningsbijdrage uitbreiding minicamping Catshoek (25 → 35 kampeerplaatsen)

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
B	**Ruimtelijke kwaliteit**			
B1	Opwaarderen bestaand bijgebouw	Aanbrengen zwarte rabat gevelbekleding	€ [redacted]	Offerte Willems
B2	Zelfwerkzaamheden	eigen arbeid ten behoeve van gevelafwerking en aanplant knotwilgen/ sleedoorn	€ [redacted]	Arbeid [redacted] uur à € [redacted] per uur
B3	Advieskosten planologische begeleiding	Begeleiding ruimtelijke onderbouwing, landschappelijke inpassingsplan en vereveningsplan door Paras Concepts BV	€ [redacted]	Factuur Paras Concepts (max verrekenbaar bedraag conform verordening), bijlage 3b
	Subtotaal landschap + grond		**€** [redacted]	
	Totaal vereveningsbijdrage		**€** [redacted]	

Bijlagen bij dit vereveningsplan:

- Bijlage 3a: Offerte gevelbekleding (zwarte houten rabatdelen, bedrag ex. BTW)
- Bijlage 3b: Facturen Paras Concepts advieskosten (€ [redacted] ex BTW, waarvan € [redacted] verrekend)

6. Uitvoering en borging

De in dit plan beschreven vereveningsmaatregelen maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en worden door initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. De uitvoering van de opwaardering van de schuur en eventuele aanvullende erfbeplanting wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de BOPA, bijvoorbeeld via vergunningsvoorschriften of een anterieure overeenkomst, zodat realisatie en instandhouding zijn geborgd. De erf- en randbeplanting en de aangepaste erfstructuur worden beheerd conform het beheersplan (Bijlage 2), zodat de landschappelijke kwaliteit ook op langere termijn is gewaarborgd.

Met deze borging wordt verzekerd dat de uitbreiding van de minicamping gepaard gaat met een duurzame versterking van erfbeeld, landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit, in lijn met de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis en artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland.

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS

Voor de voorgenomen uitbreiding van minicamping De Catshoek aan de Sint Bavodijk 29 te Nieuwvliet is een projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator om de gevolgen voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken. De berekening heeft betrekking op de uitbreiding van de bestaande minicamping van 25 naar 35 kampeerplaatsen. De projectberekening is uitgevoerd onder AERIUS Calculator versie 2025.3_20260409_7392213271, met als projectkenmerk RbrpAcGnWqDr en een berekeningsdatum van 4 mei 2026.

In de berekening is de beoogde situatie voor rekenjaar 2026 doorgerekend. Daarbij is in de AERIUS-output een verkeersbron opgenomen voor het extra rijdend verkeer als gevolg van de uitbreiding van de minicamping. Deze verkeersbron is gemodelleerd als verkeer in twee richtingen over een traject van 831,20 meter, gelegen op een normale dijk, met uitsluitend licht verkeer en een verkeersgeneratie van 20 voertuigbewegingen per etmaal. De totale emissie van het project in de beoogde situatie bedraagt volgens de AERIUS-berekening 71,6 gram NH_3 per jaar en 1,4 kilogram NO_x per jaar.

De berekening is uitgevoerd met de rekenconfiguratie OwN2000-rekengrid inclusief eigen rekenpunten. In de output zijn eigen rekenpunten opgenomen bij de Natura 2000-gebieden Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin, Het Zwin, Polders, Krekengebied en Poldercomplex, op afstanden van circa 7 tot 11 kilometer van de projectlocatie. Voor deze rekenpunten wordt in de AERIUS-output geen projectbijdrage weergegeven; in de tabel met projectbijdragen zijn de waarden als "–" opgenomen. Ook in de resultatenweergave voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn geen resultaten aanwezig voor de beoogde situatie.

Daarnaast is een aanvullende AERIUS-bijlage opgesteld voor de beoordeling van hexagonen met een hersteldoel. In deze extra beoordeling is voor de situatie "Catshoek (Beoogd)" eveneens aangegeven dat er geen resultaten voor deze weergave zijn. Verder laat de hoofdoutput zien dat geen hoogste bijdrage, geen grootste toename, geen grootste afname en geen gekarteerd oppervlak met toename of afname wordt weergegeven.

Op basis van de uitgevoerde AERIUS-projectberekening kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding van minicamping De Catshoek niet leidt tot rekenresultaten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ook ten aanzien van hexagonen met een hersteldoel worden geen resultaten gerapporteerd. Daarmee kunnen significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten en vormt het aspect stikstof geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.