Datum: 4 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing De Zeeuwse Polder

Sint Jansdijk 1, 4504 PB Nieuwvliet

Project nummer:	25-037 BOPA
Betreft	Uitbreiding minicamping tot 35 eenheden
Versie:	**1.4**
Begeleiding door:	Paras Concepts
Opmerking:	Dit document betreft een aanvraag van 25 naar 35 kampeerplaatsen



DE ZEEUWSE POLDER

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Ligging en begrenzing 3

1.3 Geldend ruimtelijk kader 4

1.4 Bestaande toegestane bouw-en gebruiksactiviteiten 5

1.5 Buitengebied 6

2. Projectbeschrijving 7

2.1 Huidig gebruik 7

2.2 Beoogde ontwikkeling 8

3. Beleidskader 10

3.1 Rijksbeleid 10

3.2 Provinciaal beleid 11

3.3 Gemeentelijk beleid 13

4. Omgevingsaspecten 15

4.1 Bodem 15

4.2 Geluid 15

4.3 Luchtkwaliteit 16

4.4 Geurhinder 17

4.5 Externe veiligheid 18

4.6 Flora en fauna 19

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie 21

4.8 Kabels en leidingen 22

4.9 Overige belemmeringen 22

4.10 Waterparagraaf 23

4.11 Besluit MER 25

5. Vergunning en toetsing 26

5.1 Omgevingsvergunning 26

5.2 ETFAL 26

6. Uitvoerbaarheid 27

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

6.2 Participatie 27

6.3 Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan 28

Bijlage 2: Beheersplan 30

Bijlage 3: Vereveningsplan 32

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS 35

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 De Zeeuwse Polder aan de Sint Jansdijk 1 te Nieuwvliet betekent dit concreet een uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen op het deel van het erf met de status van minicamping. Daarnaast beschikt het bedrijf over de status van landschappelijke camping met 30 kampeerplaatsen. Samen leidt dit tot een totale capaciteit van 65 kampeerplaatsen op het terrein.

Met deze aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt beoogd deze uitbreiding planologisch-juridisch te borgen, zodat de camping kan doorgroeien in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en kan blijven voorzien in de toenemende vraag naar kleinschalige, landschappelijk ingepaste en kwalitatief hoogwaardige toeristische verblijfsaccommodaties in het buitengebied van Nieuwvliet.

1.2 Ligging en begrenzing

De Zeeuwse Polder is gelegen in het landelijke buitengebied van Nieuwvliet, aan de Sint Jansdijk 1, ten zuiden van de kern Nieuwvliet en op korte afstand van de Zeeuwse kust. Het erf ligt midden in het open polderlandschap dat wordt gekenmerkt door grootschalige akkerbouw, karakteristieke erven en een fijnmazig netwerk van polderwegen en watergangen.

De camping maakt deel uit van een voormalig agrarisch erf met karakteristieke bebouwing, bestaande uit een bedrijfswoning, een aantal voormalige agrarische schuren en een sanitairgebouw dat dienstdoet als centrale voorziening voor de kampeerders. Daarnaast zijn op het terrein enkele kleinschalige recreatieve voorzieningen aanwezig, zoals een ontvangstruimte, fietsenstalling en speelgelegenheid voor gasten. De bestaande bebouwing heeft grotendeels haar agrarische uitstraling behouden en is zorgvuldig opgenomen binnen het groene erfbeeld.

Het kampeerterrein bevindt zich rondom de bestaande bebouwing, met kampeerplaatsen die verdeeld zijn over meerdere groene velden. De ontsluiting vindt plaats via de Sint Jansdijk, een rustige polderweg die verbinding biedt met zowel het dorp Nieuwvliet als de omliggende kust- en recreatiegebieden.

De erfgrenzen worden grotendeels gevormd door streekeigen erfbeplanting, perceelsloten en open agrarische gronden, waardoor het terrein op een vanzelfsprekende manier in het landschap is ingebed. Door deze landschappelijke inpassing vormt het geheel een logisch onderdeel van het ervengebied ten zuiden van Nieuwvliet, met behoud van de openheid en karakteristiek van het Zeeuwse polderlandschap.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen, gemeente Oostburg, sectie V, nummer 3048 en aanliggende gronden behorend bij het erf. Op grond van het geldende Omgevingsplan Sluis (tijdelijk deel: bestemmingsplan 'Buitengebied' en daaropvolgende herzieningen) rust op deze gronden overwegend de bestemming Agrarisch, met de aanduiding 'kleinschalig kamperen (minicamping)' als nevenactiviteit, waarbij momenteel maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan.

Met de beoogde uitbreiding naar 35 kampeerplaatsen voor de minicamping, in combinatie met de bestaande landschappelijke camping met 30 plaatsen, ontstaat een totaal van 65 kampeerplaatsen. Deze uitbreiding past binnen de bestaande ruimtelijke erfstructuur en sluit aan bij het gemeentelijk beleid voor kleinschalige, landschappelijk ingepaste en kwalitatief hoogwaardige recreatiebedrijven in het buitengebied.



DE ZEEUWSE POLDER

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader voor de voorgenomen uitbreiding van De Zeeuwse Polder wordt gevormd door een combinatie van het Omgevingsplan Sluis (waarvan het bestemmingsplan 'Buitengebied' met de 1e, 2e en 3e herziening het relevante tijdelijke deel vormt), de gemeentelijke verordening en de beleidskaders voor kleinschalig en landschappelijk kamperen binnen de gemeente Sluis.

Formeel-planologische kaders
Op het perceel van De Zeeuwse Polder (Sint Jansdijk 1, Nieuwvliet) is in het geldende Omgevingsplan Sluis / bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een minicampingplanologisch mogelijk gemaakt. Daarbij geldt momenteel een maximum van 25 kampeerplaatsen, dat middels deze aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt verruimd naar 35 plaatsen.
De bestaande landschapscamping met 30 standplaatsen maakt integraal deel uit van het bedrijf en blijft binnen de huidige planologische mogelijkheden bestaan. De nadere gebruiksregels, begrenzing en inrichting van de kampeerfunctie (minicamping en landschapscamping, inclusief clustering aan de achterzijde van het erf) worden in overleg met de gemeente juridisch vastgelegd binnen deze BOPA en vormen daarmee het directe toetsingskader voor de aangevraagde uitbreiding.

Gemeentelijk beleid en verordening
Beleidsmatig sluit de uitbreiding aan bij de gemeentelijke lijn voor kleinschalig kamperen, zoals vastgelegd in de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en het raadsbesluit om het maximum per minicamping te verruimen naar 35 standplaatsen. In de verordening zijn onder meer definities, situering, gebruik, maxima en vereveningsbijdragen voor kleinschalige kampeerterreinen geregeld; per extra eenheid boven de 15 wordt een vereveningsbijdrage van € 800,– verlangd, uit te werken in een vereveningsplan.

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, zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing (conform de Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis) 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 vastgelegd in verschillende bestemmingsplannen en parapluplannen die inmiddels onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan Sluis. Voor De Zeeuwse Polder zijn in de planologische onderlegger onder meer de volgende plannen relevant.

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

Binnen het gemeentelijke beleid wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere recreatieterreinen en kleinschalige kampeerterreinen, waarbij voor deze laatste categorie specifieke regels gelden ten aanzien van omvang, landschappelijke inpassing en kwaliteit. De bestaande landschapscamping met 30 standplaatsen bij De Zeeuwse Polder valt beleidsmatig onder hetzelfde kader voor kleinschalig kamperen en landschappelijke inpassing, zoals uitgewerkt in de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis en de daarbij behorende Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de landschapscamping als bestaande, passend ingepaste recreatieve functiebeschouwd; de BOPA richt zich uitsluitend op de verruiming van het maximum aantal plaatsen van de minicamping van 25 naar 35, in lijn met het actuele gemeentelijke beleid.

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 De Zeeuwse Polder is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' (gewijzigd vastgesteld in 2017) het relevante kader; waar in deze onderbouwing wordt verwezen naar "Buitengebied" wordt, tenzij anders vermeld, gedoeld op dit plan inclusief de daaropvolgende herzieningen.

Daarnaast worden, voor zover relevant voor het projectgebied, de daaropvolgende herzieningen en parapluplannenbetrokken, zoals de thematische regelingen voor parkeren, archeologie en bodemkwaliteit. Deze plannen 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, die de eerdere verordening uit 2019/2020 vervangt en onderdeel uitmaakt van het actuele gemeentelijke kampeerbeleid. Deze verordening bevat onder meer de maxima voor minicampings (verruiming naar 35 standplaatsen), de vereveningsbijdrage per extra plaats en de uitgangspunten voor kwaliteit, landschappelijke inpassing en situering van kleinschalige kampeerterreinen.

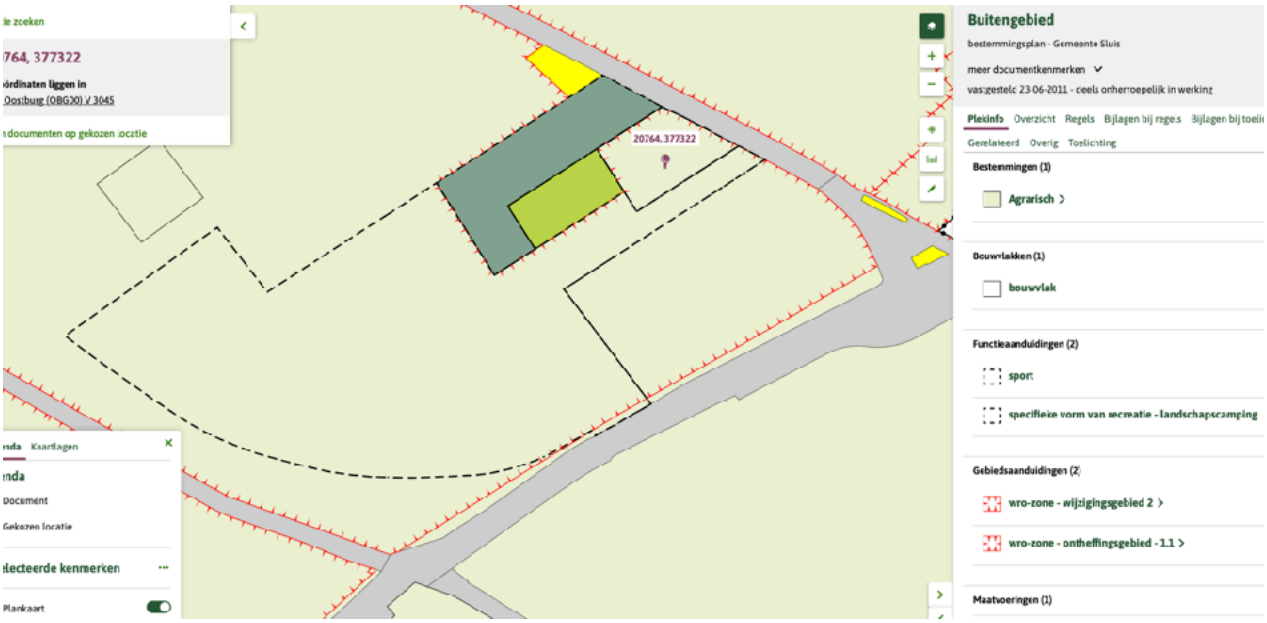
Waar relevant worden tevens de actuele beleidsregels en nadere uitwerkingen rond verblijfsrecreatie en kleinschalig kamperen binnen de gemeente Sluis betrokken. Deze bieden aanvullende richting bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, maatvoering en landschappelijke inpassing van de uitbreiding van De Zeeuwse Polder, inclusief de afstemming met de reeds bestaande landschapscamping op hetzelfde erf.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

Het huidige gebruik van De Zeeuwse Polder betreft een voormalig agrarisch erf met daaraan gekoppeld een minicamping en een landschapscamping. Op grond van de geldende planologische regeling is kleinschalig kamperen tot maximaal 25 plaatsen als minicamping toegestaan, aangevuld met 30 standplaatsen op de landschapscamping. Het erf wordt geëxploiteerd als camping met ruime kampeerplaatsen op meerdere groene velden, geschikt voor caravans, campers en tenten, in combinatie met bijbehorende voorzieningen.

Het terrein ligt landelijk in het buitengebied nabij de kust van Nieuwvliet/Nieuwvliet-Bad, in de Zeeuwse polder, op korte afstand van strand en natuurgebieden langs de West-Zeeuws-Vlaamse kust. Het kampeerterrein beschikt over moderne sanitaire voorzieningen en diverse recreatieve voorzieningen voor gasten. De camping richt zich met name op gasten die waarde hechten aan het buitenleven, de openheid van het polderlandschap en een rustige, groene omgeving.



BESTEMMING AGRARISCH, MINICAMPING, SPORT EN LANDSCHAPSCAMPING

2.2 Beoogde ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het actualiseren en herinrichten van het kampeerbedrijf De Zeeuwse Polder aan de Sint Jansdijk 1 te Nieuwvliet. De bestaande minicamping wordt planologisch verruimd van circa 25 naar 35 kampeerplaatsen, in lijn met het in 2025 geactualiseerde gemeentelijke kampeerbeleid, waarin is vastgelegd dat goed landschappelijk ingepaste minicampings in het buitengebied tot maximaal 35 plaatsen mogen groeien. De bestaande landschapscamping met 30 standplaatsen blijft onderdeel van het bedrijf, zodat in totaal 65 kampeerplaatsen op het erf aanwezig blijven.

Naast de uitbreiding in aantal wordt ook de ruimtelijke opzet van het kampeerterrein verbeterd. In de huidige situatie ligt een deel van de minicamping dichter bij de straatzijde langs de Sint Jansdijk, terwijl de landschapscamping meer aan de binnenzijde van het erf ligt. In de nieuwe situatie worden de minicampingplaatsen verplaatst en geclusterd in het achterste deel van het erf, aansluitend op de landschapscamping. Zo ontstaat één samenhangend kampeercluster aan de binnenzijde van het erf, met logisch geordende velden en een duidelijke scheiding tussen de rustige kampeerzones en de meer actieve functies op het erf. De kampeerplaatsen komen hierdoor beschutter te liggen, met minder direct zicht vanaf de openbare weg, wat de landschappelijke inpassing en de verblijfskwaliteit voor gasten versterkt.

Het gedeelte van het perceel waar nu een deel van de minicamping dichter bij de weg is gesitueerd, krijgt in de nieuwe opzet een groene erf- en weidefunctie, onder meer in de vorm van een weide/paardenweide en landschappelijke beplanting. De meer openbare en actieve voorzieningen blijven aan de voorkant van het erf, terwijl de verblijfsrecreatie (minicamping en landschapscamping) zich concentreert aan de achterzijde, in de luwte van het polderlandschap. Deze functiewissel zorgt voor een logische erfstructuur, meer rust in het straatbeeld en een betere landschappelijke inpassing van het kampeerterrein.

Bij de herinrichting van het terrein staat kwaliteitsverbetering centraal. De kampeerplaatsen worden ruim en overzichtelijk gesitueerd, met duidelijke interne routes en een goede relatie met de bestaande voorzieningen (sanitair, ontvangst, recreatieruimte). De bestaande groenstructuur rond het erf wordt aangevuld met streekeigen beplanting, zoals voorgeschreven in de Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis, waarbij rondom het nieuwe kampeerdeel een randbeplanting met een gemiddelde breedte van circa 5 meter wordt aangelegd en in stand gehouden. Daarmee wordt het kampeercluster optisch ingekaderd en sluit het aan bij de schaal en karakteristiek van het open polderlandschap.

De ontwikkeling past binnen de Zeeuwse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zeeland, waarin wordt ingezet op een toekomstbestendige vrijetijdssector, kwaliteitsverbetering van bestaande recreatieterreinen en een zorgvuldige inpassing in landschap en leefomgeving. Door de capaciteit van 35 plaatsen voor de minicamping en de herschikking van de minicamping in clustering met de landschaps-camping planologisch vast te leggen via een BOPA, ontstaat een heldere, goed inpasbare en toekomstbestendige situatie voor zowel initiatiefnemer, omgeving als gemeente.

Situatietekening kampeerterrein
Schaal 1:2000
Gemeente Oostburg, Sectie V, nr. 3048



BEOOGDE ONTWIKKELING

De situatietekening C-00 “Landschappelijke inpassing / situatietekening kampeerterrein” visualiseert deze nieuwe verkaveling en de bijbehorende groenstructuur: de minicampingplaatsen en de landschaps-camping zijn volledig geclusterd aan de achterzijde van het erf, terwijl aan de straatzijde een groene weide- en landschapszone met extensief grasland en streekeigen erfbeplanting wordt ingericht.

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 van de Zeeuwse Polder aan de Sint Jansdijk 1 te Nieuwvliet zijn geen van deze rijksinstructieregels rechtstreeks van toepassing.
Het plangebied ligt niet in de nabijheid van rijksvaarwegen, reserveringsgebieden voor buisleidingen van nationaal belang, hoogspanningsverbindingen van ten minste 220 kV 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 agrarische erf, waardoor er 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 er moet worden voldaan aan de uitgangspunten uit bijlage IV.
De locatie van De Zeeuwse Polder ligt in het landelijk gebied van West-Zeeuws-Vlaanderen, binnen de in de Omgevingsverordening aangewezen kustzone.
De relevante uitgangspunten uit bijlage IV, onder 1, B tot en met D (kustzone) zijn onder meer: concentratie op bestaande erven, behoud van kleinschaligheid, zorgvuldige landschappelijke inpassing en het voorkomen van verrommeling van het landschap. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan doordat:

- de uitbreiding volledig plaatsvindt op een bestaand agrarisch erf met een reeds aanwezige minicamping,
- de kampeerfunctie qua schaal kleinschalig blijft en wordt beperkt tot maximaal 35 standplaatsen, in overeenstemming met het gemeentelijk en provinciaal beleid,
- De landschappelijke inpassing wordt versterkt met streekeigen beplanting en erfstructuren, vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan en bijbehorend beheersplan,

- met de in Bijlage 3 opgenomen vereveningsmaatregelen en offertes, een aantoonbare kwaliteitsverbetering van de erfinpassing en het omliggende landschap wordt gerealiseerd.

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

3.2.2 Natuurnetwerk Zeeland

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

Het plangebied van **De Zeeuwse Polder** ligt **buiten** de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. In de directe omgeving liggen wel NNZ-gebieden, waaronder delen van het kust- en duingebied (Verdronken Zwarte Polder, Waterdunen en andere kustnatuur). 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.



NATUUR NETWERK ZEELAND

De ontwikkeling levert bovendien een **positieve bijdrage** aan de doelen van het provinciale natuur- en landschapsbeleid. Door de inrichting van een groene erf- en weidezone en de aanvullende streekeigen beplanting, boomgroepen en kruidenrijke randen binnen het plangebied wordt de biodiversiteit versterkt en ontstaat een robuustere landschappelijke overgang tussen het erf en het omringende polder- en duinlandschap. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de landschappelijke samenhang in West-Zeeuws-Vlaanderen en aan de ecologische verbindingen tussen de nabijgelegen NNZ-gebieden.

Conclusie: Het planvoornemen – uitbreiding van de minicamping tot 35 plaatsen en interne herschikking van de minicamping in clustering met de landschapscamping, met aanvullende landschappelijke maatregelen – past binnen het provinciale beleid en de provinciale regels voor kleinschalige verblijfsrecreatie in de kustzone.

3.3 Gemeentelijk beleid

Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis

Het gemeentelijk beleid voor recreatie en toerisme, zoals beschreven in de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en recente raadsbesluiten over minicampings, 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 2025 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 25 standplaatsen op 7.500 m², met minimale standplaatsgrootte van 100 m2 en een voorgeschreven aandeel toeristische plaatsen.
- **Uitbreiding boven 15 plaatsen:** Gekoppeld aan vereveningsbijdrage van € 800 per extra kampeereenheid, uit te werken in een verevingsplan. Bij een maximale uitbreiding met 10 plaatsen (van 25 naar 35) geldt een vereveningsbijdrage van **€ 8.000** voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- **Situering:** kampeermiddelen binnen of direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak, met vergunningplicht van het college en weigerings-/intrekkingsgronden gericht op onder andere natuur, landschap, overlast en veiligheid.

De verevening bij deze uitbreiding is zo opgezet dat zowel duurzaamheid als ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit aantoonbaar worden versterkt, zonder dat sprake is van compensatie in de vorm van extra grond. Een belangrijk onderdeel hiervan is de interne herschikking en clustering van de bestaande minicamping: de minicampingplaatsen worden verplaatst van de meer zichtbare voorzijde van het erf naar een positie aansluitend aan de landschapscamping, meer aan de binnenzijde van het erf. Hierdoor ontstaat één compact kampeercluster, met minder zicht op kampeermiddelen vanaf de weg en een rustiger, meer landschappelijk ingepaste situering in het polderlandschap.

De landschappelijke kwaliteit wordt verder verbeterd door het opnieuw inplanten en aanvullen van erf- en randbeplanting met streekeigen soorten, conform de Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis, vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan en beheersafspraken. Daarnaast worden duurzame maatregelen getroffen op het erf, zoals het toepassen van energiezuinige installaties en het uitbreiden of optimaliseren van de opwek van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen) ten behoeve van de camping, waarmee de milieubelasting en het energieverbruik per standplaats worden beperkt.

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

Deze ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijke beleid om recreatieve functies te concentreren op bestaande locatiesen verrommeling van het buitengebied te voorkomen. De uitbreiding en herschikking vinden plaats op een bestaand agrarisch erf met een reeds aanwezige minicamping en landschaps-camping. De extra ruimte wordt benut voor ruimere plaatsen, verbeterde voorzieningen en een versterkte groenstructuur, waardoor de schaalvergroting bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in plaats van louter kwantitatieve groei.

Door de capaciteit van 35 standplaatsen voor de minicamping planologisch vast te leggen binnen de bestaande erfstructuur, in combinatie met aanvullende landschappelijke maatregelen en verduurzaming, 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 verblijfsrecreatie.

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 voormalig agrarisch erf, waarbij het recreatieve gebruik (kampeerplaatsen) wordt uitgebreid binnen het bestaande erf en op gronden die reeds langdurig in gebruik zijn. Er vinden geen functiewijzigingen naar gevoeliger gebruik, zoals wonen, plaats en er worden geen grootschalige grondroerende werkzaamheden voorzien, anders dan normale inrichtingsmaatregelen (bijvoorbeeld paden, beplanting).

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 recreatief 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.

Voor de verkeersaantrekkende werking is aangesloten bij de CROW-kengetallen voor kampeerterreinen. Voor toeristische standplaatsen op een camping wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van circa 0,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per standplaats op een gemiddelde weekdag in een niet-stedelijke omgeving. Bij een uitbreiding met 10 standplaatsen leidt dit tot een toename van ongeveer 4 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal ten opzichte van de bestaande situatie, met op piekdagen een iets hogere intensiteit.

Gelet op de rustige polderweg, de bestaande ontsluitingsstructuur en het feit dat geen nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd, wordt deze verkeers- en geluidsbelasting als beperkt en verkeerskundig aanvaardbaar beschouwd. Daarmee bestaat op grond van de Omgevingswet en het Bkl geen verplichting tot het uitvoeren van een afzonderlijk akoestisch onderzoek.

Wel blijft van belang dat de uitbreiding akoestisch inpasbaar is in de omgeving. De afstand tot nabijgelegen woningen van derden voldoet aan de gemeentelijke en planologische randvoorwaarden voor kleinschalig kamperen. Door het besloten karakter van de camping – omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen – en door de aard van het gebruik als kleinschalig kamperen, 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 (industrie)lawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

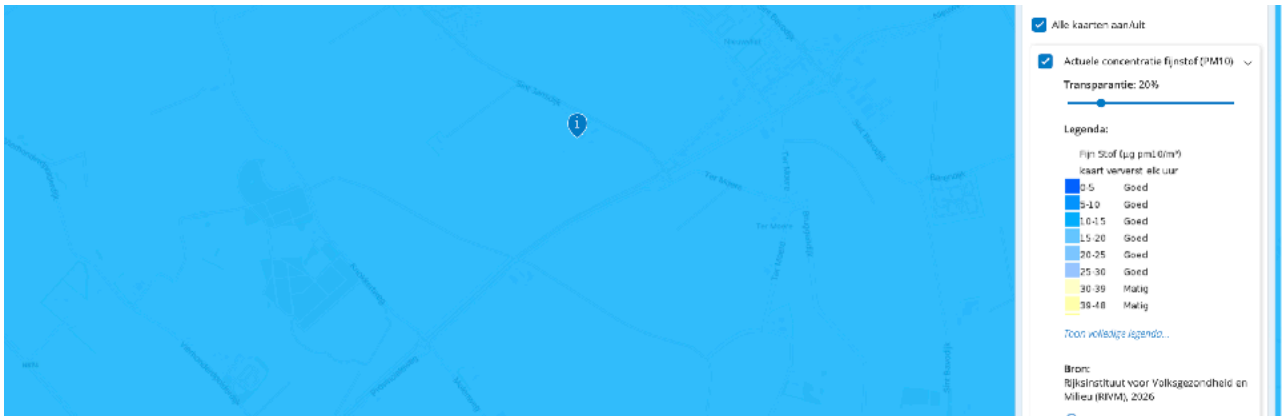
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels voor luchtkwaliteit opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat omgevingswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), die zijn afgeleid van de Europese richtlijn luchtkwaliteit. 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}; dit komt overeen met een maximale toename van 1,2 µg/m³. Voor het voorliggende plan zijn de relevante bronnen vooral het extra autoverkeer van campinggasten en serviceverkeer. Op basis van de CROW-kengetallen voor kampeerterreinen wordt bij tien extra kampeerplaatsen uitgegaan van circa 4 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal, wat ruim onder de drempelwaarden ligt 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 in recente jaren ruim onder de Europese grenswaarden, wat 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.



FIJNSTOF PM10

4.4 Geurhinder

Onder de Omgevingswet zijn de regels voor geur 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 als toetsingskader voor veehouderijen. 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 geurgevoelige locatie.

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 leidt niet tot een relevante toename van geurhinder voor de omgeving. Er worden vanuit het plangebied geen nieuwe relevante geurbronnen geïntroduceerd (zoals intensieve veehouderij, mestvergisting of nieuwe installaties met geuremissie).

Geur vanuit de omgeving op het plangebied

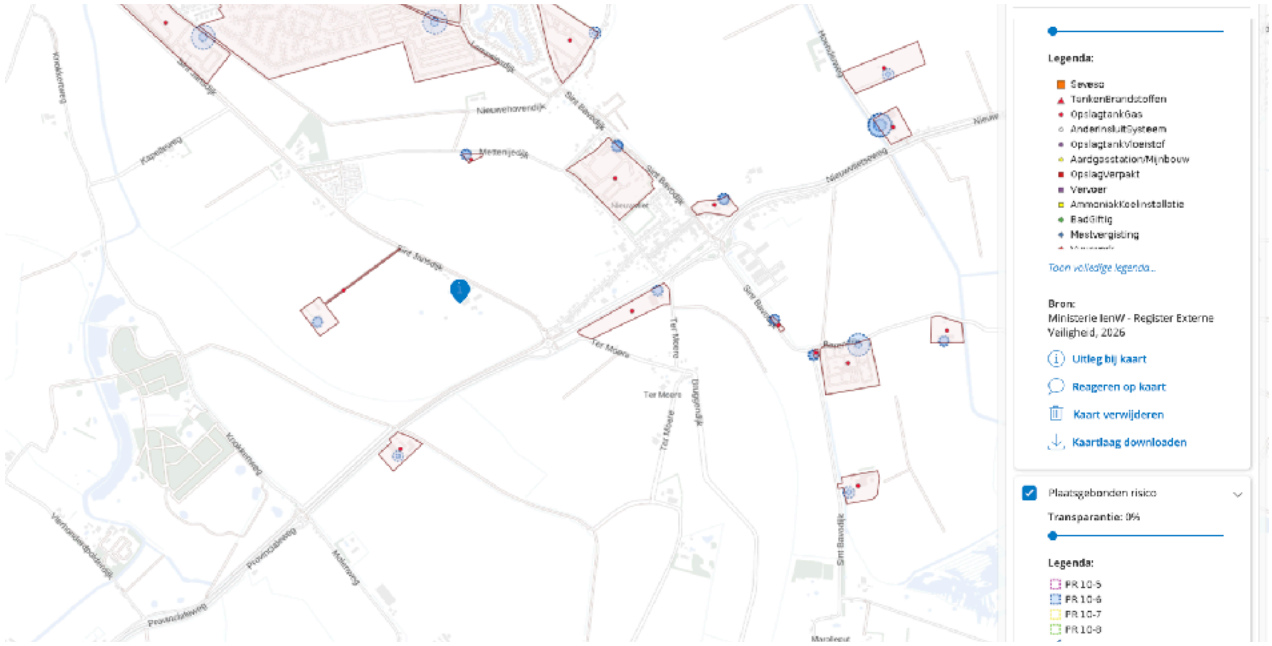
Kampeerterreinen worden in de geurpraktijk beschouwd als geurgevoelige locaties, omdat hier sprake is van menselijk verblijf. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend akkerbouwbedrijven en geen intensieve veehouderijen met relevante geurcontouren of overschrijding van de wettelijke geurnormen. 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 gebouwen of locaties 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 voor recreatief nachtverblijf (tot maximaal 50 personen)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig binnen de relevante invloedsafstanden en aandachtsgebieden. Eventuele kleinere risico-objecten in de bredere omgeving, zoals propaantanks bij agrarische erven, bevinden zich op ruim meer dan 300 m afstand, terwijl de op grond van het Bal en PGS 19 geldende veiligheidsafstanden voor dergelijke tanks tot beperkt kwetsbare gebouwen en locaties in de orde van 10 tot 25 m liggen.

Daarmee ligt het plaatsgebonden risico ter plaatse van de camping ruim onder de grenswaarde PR 10^{-6} en is de bijdrage aan het groepsrisico verwaarloosbaar. Het plangebied ligt bovendien buiten brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van bestaande risicobronnen.

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

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 o.a. 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

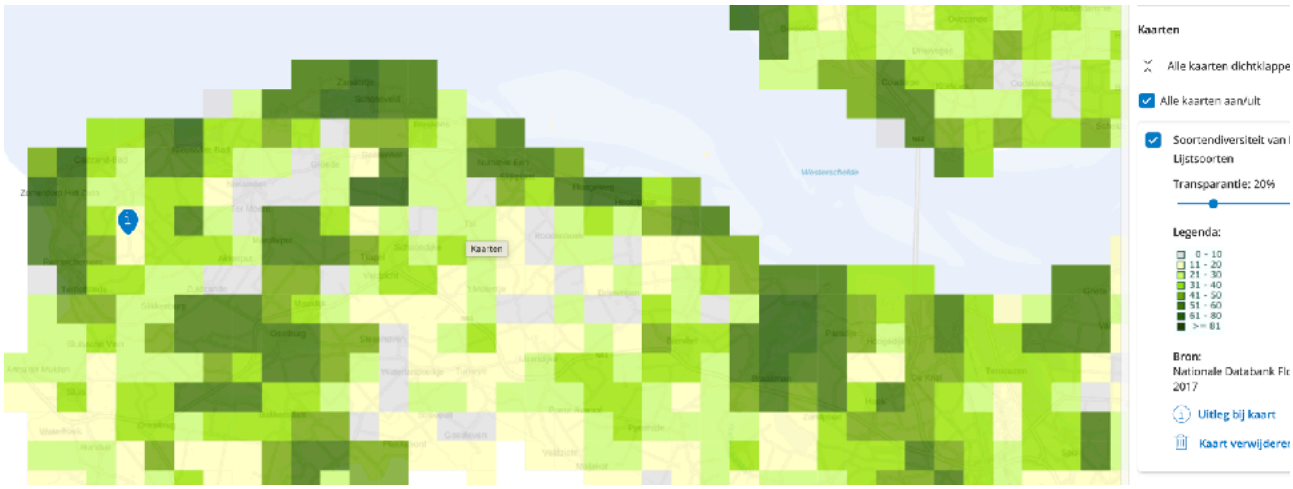
Het plangebied ligt in het landelijk gebied op enige afstand van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). De ontwikkeling blijft beperkt tot het bestaande erf en aangrenzende gronden die reeds recreatief/agrarisch in gebruik zijn. De uitbreiding van 10 kampeerplaatsen leidt niet tot fysieke 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 het Zwin 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. 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 beplanting.

Door deze beperkte ingreep en het grotendeels behoud van de bestaande groenstructuur is de kans op aantasting van strikt beschermde soorten (bijvoorbeeld vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of jaarrond beschermde nesten) gering. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met het broedseizoen en bestaande beplanting wordt waar mogelijk behouden en aangevuld, zodat leef- en schuilmogelijkheden voor algemene soorten niet verslechteren en zelfs kunnen verbeteren. Daarmee zijn geen onoverkomelijke knelpunten te verwachten ten aanzien van soortenbescherming en staat de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg.



SOORTENDIVERSITEIT VAN LIJNSOORTEN

4.6.3 Stikstofdepositie

Voor de beoordeling van de stikstofdepositie is een berekening uitgevoerd met AERIUS Calculator, waarbij de extra verkeersbewegingen van campinggasten en serviceverkeer, evenals het gebruik van voorzieningen, zijn meegenomen. Daarnaast is in de berekening rekening gehouden met de interne verplaatsing van de bestaande landschapscamping naar een positie aansluitend op de minicamping en de aanleg van een weide op de vrijkomende locatie aan de wegzijde. Deze functiewijzigingen leiden niet tot relevante extra emissiebronnen, maar zijn uit oogpunt van volledigheid wel als onderdeel van het project meegenomen.

Uit de berekening, opgenomen in Bijlage 4 ‘Stikstofberekening’, blijkt dat de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt en daarmee op of onder de reken- en beoordelingsgrens ligt. De uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen, in combinatie met de verplaatsing van de minicamping en de aanleg van de weide, leidt daarmee niet tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden. Een afzonderlijke vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming specifiek voor stikstofdepositie is dan ook niet aan de orde.

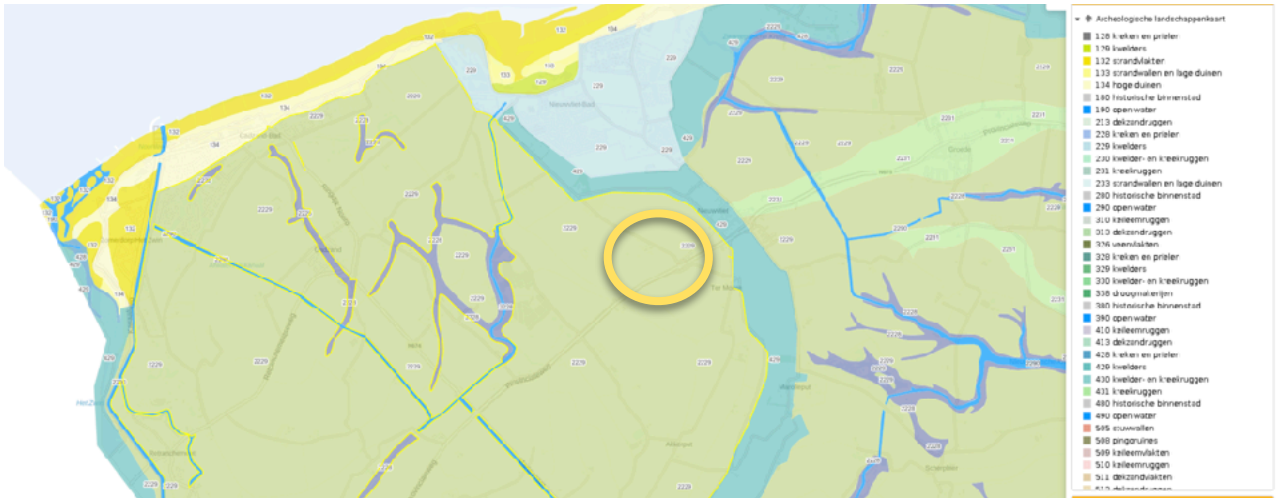
Conclusie: De ontwikkeling betreft een beperkte uitbreiding en herinrichting van een bestaande recreatieve functie op een reeds in gebruik zijnd agrarisch erf. Fysieke aantasting van Natura 2000-gebieden of NNN-gebieden is niet aan de orde en, mede gelet op de beperkte extra milieubelasting en de AERIUS-uitkomsten van 0,00 mol/ha/jaar, zijn significante negatieve effecten op instandhoudingsdoelen uitgesloten. Binnen het erf worden groenstructuren grotendeels behouden en aangevuld, zodat geen onaanvaardbare effecten op beschermde soorten worden verwacht. De Wet natuurbescherming en het provinciale natuurbeleid staan de uitvoering van het plan daarmee niet in de weg.

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden
Voor het plangebied geldt geen specifieke archeologische verwachting die aanleiding geeft tot aanvullend onderzoek. De locatie is in gebruik als agrarisch erf met een bestaande minicamping en er zijn geen bekende archeologische waarden of vindplaatsen geregistreerd in de voor dit gebied geldende archeologische informatiebronnen.

De voorgenomen werkzaamheden beperken zich tot het herschikken en uitbreiden van kampeerplaatsen, het aanbrengen van halfverharding en het realiseren van beperkte nutsvoorzieningen en kleine bouwwerken, met hooguit geringe grondroering. Er vinden geen grootschalige of diepgaande bodemverstoringen plaats.

Gelet op het huidige gebruik, de beperkte aard en diepte van de ingrepen en het ontbreken van bekende archeologische waarden, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mocht tijdens de uitvoering onverhoopt archeologisch materiaal worden aangetroffen, dan wordt dit conform de Erfgoedwet als archeologische toevalsvondst gemeld bij het bevoegd gezag, dat zo nodig kan besluiten tot nader onderzoek of beschermende maatregelen.



ERFGOEDATLAS

Cultuurhistorie
Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische objecten of beschermde structuren. Het erf en de directe omgeving hebben een regulier landelijk, agrarisch karakter, waarin de bestaande kleinschalige minicamping reeds is ingepast.
De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen vindt volledig plaats binnen de bestaande erfstructuur en sluit aan bij het huidige gebruik en beeld van het buitengebied. Door in te zetten op landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting en het agrarische hoofdkarakter te behouden, blijft de algemene landschappelijke en cultuurhistorische beleving van het gebied ongewijzigd.

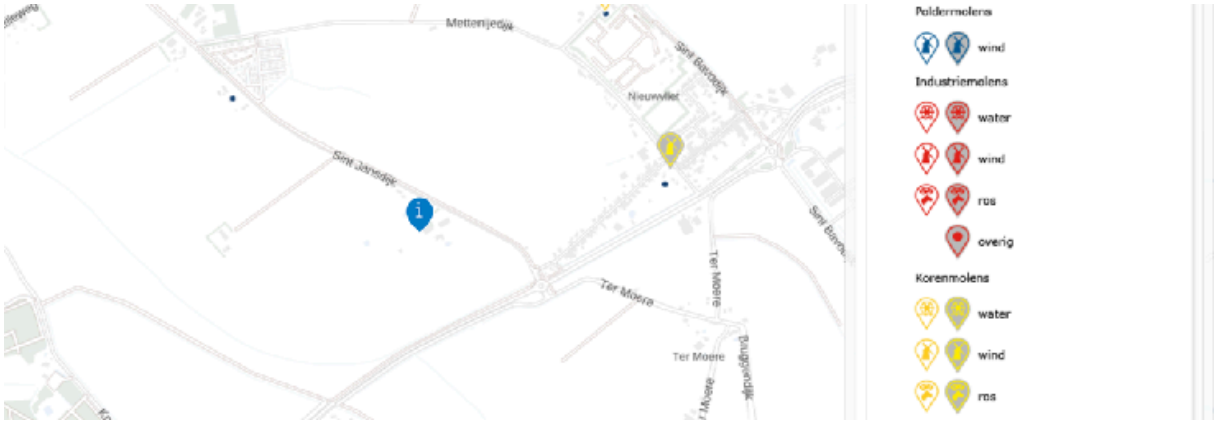
4.8 Kabels en leidingen

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 radar- of straalpaden of andere beschermingszones die de ontwikkeling beperken. In de omgeving komen enkele windmolens voor, maar deze liggen op een afstand van circa 700 meter of meer van het erf en daarmee buiten de gebruikelijke molenbiotoopzone van 400 meter waarvoor specifieke hoogte- en belemmeringsregels gelden. Het aspect overige belemmeringen staat de uitvoering van het plan derhalve niet in de weg.



MOLENS

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 en BOPA's 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:	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.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Wateroverlast: (vanuit oppervlaktewater)	het robuuste stelsel van sloten en de beperkte toename van verharding waarborgen dat voldoende berging resteert en geen extra wateroverlast optreedt.
Voorkomen van 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.
Grondwaterkwaliteit en verdroging:	De inrichting blijft grotendeels onverhard en er vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen of ophogingen/verlagingen plaats. Hierdoor worden grondwaterstanden en -stromingen niet relevant beïnvloed en ontstaat geen risico op extra grondwateroverlast of verdroging.
Grondwaterkwaliteit:	Het gebruik blijft agrarisch/recreatief met kleinschalige kampeerplaatsen. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot een verhoogd risico op verontreiniging (zoals opslag van gevaarlijke stoffen). Daarmee blijft de grondwaterkwaliteit geborgen.
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.
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 situatie 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 de 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 en 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.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
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 zorgvuldige en evenwichtige omgang met het watersysteem en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Besluit MER

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

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

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

5. Vergunning en toetsing

5.1 Omgevingsvergunning

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

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

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

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

5.2 ETFAL

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

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

Uit deze toetsing volgt dat de uitbreiding van de bestaande minicamping naar 35 kampeerplaatsen én de interne verplaatsing en clustering van de minicamping bij de landschapscamping beleidsmatig inpasbaar zijn en geen onaanvaardbare effecten op de omgeving veroorzaken. 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 en het vereveningsplan opgenomen kwaliteitsmaatregelen.

Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit – uitbreiding van de minicamping, verplaatsing van de landschapscamping en de bijbehorende landschappelijke en duurzame maatregelen – leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aanvaardbaar is in de zin van de Omgevingswet en het Bkl.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het college van burgemeester en wethouders wordt gevraagd om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bestaande minicamping van 25 naar 35 standplaatsen en de interne verplaatsing/clustering van de landschapscamping. 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 voorbereidingsprocedure (korte procedure) 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

Conform de uitgangspunten van de Omgevingswet, waarin vroegtijdige participatie van de omgeving nadrukkelijk wordt gestimuleerd, is bij de voorbereiding van de aanvraag aandacht besteed aan de betrokkenheid van omwonenden en andere belanghebbenden. Naast de individuele gesprekken met de buren [redacted] en [redacted] ook via een open dag benaderd.
Met Pasen is op het erf een Paasbrunch georganiseerd, waarbij omwonenden en vaste gasten zijn uitgenodigd om de plannen voor herinrichting en uitbreiding van de camping te bekijken en hierover in gesprek te gaan. Tijdens deze open dag zijn met name bewoners en eigenaren aan de [redacted] in [redacted] geïnformeerd en is hun inbreng opgehaald. Daarnaast zijn de plannen via de sociale kanalen van De Zeeuwse Polder gedeeld, zodat ook andere belangstellenden kennis konden nemen van de voorgenomen ontwikkeling.

De uitkomsten van deze gesprekken en de reacties van de direct betrokken buren zijn vastgelegd in een participatieverslag, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De achtergrond en uitkomsten van dit participatietraject, inclusief de gemaakte afspraken over landschappelijke inpassing, verevening en bedrijfsvoering, zijn in hoofdlijnen in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. Hiermee is inzichtelijk gemaakt hoe met de inbreng van de omgeving is omgegaan en op welke wijze de belangenafweging tot stand is gekomen, in lijn met de participatiegedachte van de Omgevingswet.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt volledig op initiatief en voor rekening van de eigenaar van de minicamping gerealiseerd; het betreft daarmee een particulier initiatief. Omdat geen sprake is van een aangewezen bouwactiviteit waarvoor publiekrechtelijk kostenverhaal verplicht is, is kostenverhaal in de zin van artikel 13.18 Omgevingswet hier niet aan de orde.
De in Bijlage 3 uitgewerkte vereveningsmaatregelen zijn financieel haalbaar en worden door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. De verevening is zodanig opgezet dat circa 50% van de bijdrage wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen op het erf (zoals zonnepanelen en bijbehorende elektravoorzieningen ten behoeve van de camping) en circa 50% voor een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing, in de vorm van extra erfbeplanting. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid geborgd en draagt het initiatief aantoonbaar bij aan zowel duurzaamheid als ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding en doel
Dit landschappelijk inpassingsplan beschrijft de maatregelen waarmee de uitbreiding van de minicamping De Zeeuwse Polder van 25 naar 35 standplaatsen, in combinatie met de interne verplaatsing en clustering van de minicamping bij de bestaande landschapscamping, zorgvuldig wordt ingepast in het open polderlandschap ten zuiden van Nieuwvliet. Doel is het versterken van de bestaande erfstructuur, het beperken van zicht op het kampeerterrein vanaf de openbare weg en het borgen van de kernkwaliteiten van het Zeeuws polderlandschap: openheid, lange zichtlijnen, historische verkaveling en het duidelijke contrast tussen erf en omringende agrarische percelen.

De maatregelen sluiten aan bij de Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis en de uitgangspunten van artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone, waarin wordt gevraagd om concentratie op bestaande erven, kwaliteitsverbetering en het voorkomen van verrommeling.

2. Bestaande situatie
De Zeeuwse Polder ligt op een voormalig agrarisch erf aan de Sint Jansdijk 1 te Nieuwvliet, met boerderijbebouwing en erfverharding als kern en daaromheen een kleinschalig kampeerterrein (minicamping) en een landschapscamping. Het erf wordt aan meerdere zijden begrensd door perceelsloten en erfbeplanting, terwijl het omliggende landschap bestaat uit open akkerbouwpercelen met lange zichtlijnen richting de kust en het achterliggende poldergebied.

In de huidige situatie liggen de minicampingplaatsen deels dichter bij de straatzijde langs de Sint Jansdijk, terwijl de landschapscamping overwegend meer aan de binnenzijde van het erf is gesitueerd. De beplanting langs de erfgrenzen is plaatselijk open, waardoor vanaf de openbare weg en aangrenzende percelen zicht bestaat op delen van het kampeerterrein; de landschapscamping ligt relatief meer in de luwte, achter de erfbebouwing.

3. Ontwerpprincipes
Bij de landschappelijke inpassing zijn de volgende ontwerpprincipes uitgangspunt:
- benadrukken van het onderscheid tussen een compact erf met in het groen gesitueerde kampeerplaatsen en de open polder daar omheen;
- het concentreren van de minicamping en landschapscamping in één kampeercluster achter op het erf, weg van de Sint Jansdijk, zodat kampeermiddelen niet langer direct aan de weg liggen;
- versterken van bestaande structuren (slotensysteem, erfbeplanting, lijnbeplanting langs perceelsgrenzen) in plaats van nieuwe, afwijkende elementen toe te voegen;
- gebruik van streekeigen soorten en eenvoudige lijnen, passend bij het agrarische karakter;
- Behoud van karakteristieke zichtlijnen naar het open landschap door gerichte openingen in de groenstructuur, zodat het polderbeeld leesbaar blijft en de relatie met het landschap behouden blijven.

4. Nieuwe groenstructuur, verplaatsing minicamping en inrichting
De uitbreiding naar 35 standplaatsen wordt volledig binnen en direct aansluitend aan het bestaande landschapsterrein gerealiseerd. De bestaande minicamping wordt verplaatst van de straatzijde naar een positie direct aansluitend op de landschapscamping, aan de achterzijde van het erf; op de vrijgekomen strook langs de weg wordt een weide en een groene ervenzone ingericht.

Bij de kampeerplaatsen wordt de bestaande groenstructuur verdicht en aangevuld:

- Rondom het gezamenlijke kampeercluster (landschapscamping + verschoven minicamping) wordt een randbeplanting met een gemiddelde breedte van circa 5 meter aangelegd, conform de gemeentelijke richtlijnen voor kleinschalig kamperen.
- Langs de perceelsgrenzen aan de noord- en oostzijde wordt een gemengde, streekeigen heg/struweelrand aangeplant (bijvoorbeeld meidoorn, veldesdoorn, liguster, sleedoorn en wilde liguster), afgestemd op het Zeeuws-Vlaamse polderlandschap.
- Op markante hoeken en bij de overgang tussen erf en kampeercluster worden enkele solitaire erfbeplantingsbomen toegevoegd (bijvoorbeeld knotwilg, zomerlinde of inlandse eik) als herkenbare accenten, zonder de openheid van het landschap te doorbreken.
- Tussen het kampeercluster en het agrarisch bouwvlak wordt een lage zoom van struiken en ruigtekruiden aangebracht, zodat een zachte overgang ontstaat tussen agrarische activiteiten en recreatief gebruik.

De interne verkaveling van de kampeerplaatsen wordt afgestemd op deze groenstructuur, waardoor logische kampeervelden ontstaan met voldoende privacy, terwijl de randbeplanting de zichtbaarheid van kampeermiddelen vanaf de Sint Jansdijk en omliggende percelen beperkt. Door de verplaatsing van de landschapscamping naar de achterzijde van het erf komt het kamperen meer beschut in het groen te liggen en verbetert het straatbeeld aanzienlijk.
De bestaande erf- en randbeplanting rondom De Zeeuwse Polder is in eerdere vergunningen als passend beoordeeld; de nu voorgestelde aanvullende beplanting bouwt voort op deze bestaande structuur en richt zich op het zorgvuldig inpassen van het uitgebreide en geclusterd ingerichte kampeerterrein.

De in deze bijlage beschreven inrichting is uitgewerkt op de **situatietekening C-00c** "Landschappelijke inpassing / situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:1000, kadastraal perceel Oostburg, sectie V, nr. 3048), waarop tevens de kampeerplaatsen, parkeervoorzieningen en randbeplanting 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: meidoorn, veldesdoorn, liguster, sleedoorn en vergelijkbare inheemse haagsoorten.
- Bomen: knotwilg, zomerlinde, inlandse eik en andere inheemse erfbeplantingsbomen.
- 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 minicamping en de interne verplaatsing richting de landschapscamping plaatsvinden als versterking van een bestaand erf en niet als versnipperde recreatieve bebouwing 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 het kampeercluster visueel wordt ingekaderd.

Daarmee wordt invulling gegeven aan de eisen van artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone: concentratie op bestaande erven, behoud van openheid, landschappelijke kwaliteitsverbetering en het tegengaan van verrommeling.

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 Zeeuwse Polder, zodat de beoogde groenstructuur en het streekeigen karakter op lange termijn behouden blijven. Het in deze bijlage beschreven beheer heeft betrekking op de groenstructuur, erfbeplanting en randbeplanting rondom het geclusterde kampeerterrein (minicamping en landschapscamping) zoals weergegeven op situatietekening C-00c "Landschappelijke inpassing / situatietekening kampeerterrein De Zeeuwse Polder" (schaal 1:1000). De beheermaatregelen zijn afgestemd op de gewenste dichtheid van de beplanting en de openheid van het polderlandschap.

2. Beheer van hagen en struweel
De gemengde hagen en struweelranden langs de perceelsgrenzen en rond het kampeercluster 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.

Bij het beheer wordt erop toegezien dat de randbeplanting een gemiddelde breedte van circa 5 meter behoudt, conform de richtlijnen voor landschappelijke inpassing, en dat het open karakter van het polderlandschap wordt gerespecteerd (geen volledig gesloten, hoge schermen). Door gefaseerd te snoeien blijft er altijd voldoende structuur en dekking voor fauna aanwezig.

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 en zware ingrepen worden vermeden.

Bij uitval wordt herplant met eenzelfde of gelijkwaardige streekeigen soort (zoals knotwilg, zomerlinde of inlandse eik), zodat de opbouw van de erf- en randbeplanting herkenbaar blijft en het landschappelijke beeld op langere termijn wordt geborgd.

4. Beheer van gras- en kruidenranden
De randen rondom hagen, struweel en bomen worden als extensief kruidenrijk grasland beheerd: er wordt beperkt of niet bemest en 1 à 2 keer per jaar gemaaid, bij voorkeur na de bloeiperiode, waarbij het maaisel wordt afgevoerd om verschraling en een hogere biodiversiteit te stimuleren. Dit beheer ondersteunt een gevarieerde kruid- en faunalaag met nectarplanten, insecten en weidevogels, passend bij natuurinclusief agrarisch gebruik.

De overgangszones rond het kampeercluster en langs de weide worden op vergelijkbare wijze beheerd, zodat een zachte, groene overgang ontstaat tussen erf, kampeerterrein en open polderlandschap, in lijn met de landschappelijke kwaliteitsimpuls die aan de uitbreiding is gekoppeld.

5. Beheer van waterpartijen

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

6. Verantwoordelijkheid en monitoring

De eigenaar/exploitant van De Zeeuwse Polder 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 functie (afscherming, landschappelijke inpassing, biodiversiteit en vitaliteit). Waar nodig worden herstelmaatregelen getroffen, zoals bijplant, vervanging of aanvullende snoei.

Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteitsverbetering die onderdeel uitmaakt van de BOPA en het vereveningsplan – en die past binnen 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 (concept) beschrijft de beoogde kwaliteitsbijdrage die de initiatiefnemer levert in samenhang met de uitbreiding van minicamping De Zeeuwse Polder van 25 naar 35 standplaatsen en de interne herinrichting van het kampeerterrein. De verevening sluit aan bij de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis, waarin is bepaald dat bij uitbreiding boven 15 plaatsen een vereveningsbijdrage wordt gevraagd die in een vereveningsplan wordt vastgelegd, gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Daarnaast voldoet het plan aan 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 in de kustzone.

2. Opzet vereveningspakket

In de vereveningsbijdrage voor De Zeeuwse Polder wordt de nadruk gelegd op:

- aanvullende erf- en randbeplanting rond het geclusterde kampeerterrein;
- aanpassing van erfstructuur en hekwerk/afrastering (poorten, afrastering langs de landschapszone);
- zelfwerkzaamheden en planologische begeleiding die direct bijdragen aan de landschappelijke inpassing en kwaliteitsborging.

De reeds aanwezige en nog verder te optimaliseren verduurzaming (zonnepanelen en energiezuinige voorzieningen op het erf) wordt in de ruimtelijke onderbouwing als aanvullende kwaliteitsimpuls benoemd, maar vormt geen onderdeel meer van de formele vereveningskostentabel, omdat de belangrijkste investering gebaseerd is op een oudere factuur.

3. Aanvullende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls (50%)

De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls omvat:

- **Extra erfbeplanting**: versterking van de bestaande groenstructuur met streekeigen hagen, struweel en solitaire bomen rond het geclusterde kampeerterrein, inclusief een beplantingsrand van circa 5 m breed langs de randen van het kampeercluster.
- **Inrichting weiland/landschapszone** aan de wegzijde: een groene voorerf- en landschapszone met extensief grasland en streekeigen erfbeplanting, waardoor kampeermiddelen niet langer direct langs de weg liggen en het straatbeeld rustiger wordt.
- **Poorten en afrastering**: passende hekwerken en poorten rond de nieuwe kampeerzone en landschapszone, die de erfstructuur versterken zonder het open polderbeeld te verstoren.
- **Zelfwerkzaamheden en planvorming**: uitvoering in eigen beheer (aanplant, hekwerk, inrichting) en planologische begeleiding, die rechtstreeks bijdragen aan de realisatie en borging van de landschappelijke kwaliteit.

5. Kostenoverzicht verevingsmaatregelen

Overzicht vereveningsmaatregelen en kostenraming

Tabel 1: Vereveningsbijdrage uitbreiding De Zeeuwse Polder (25 → 35 kampeerplaatsen

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
B	**Aanvullende ruimtelijke kwaliteit**			
B1	Poorten en afrastering	aanleg poorten en afrastering/ hekwerk rond de nieuwe kampeerzone en landschapszone	€	offerte Boerderijshop
B1	Extra erfbeplanting	Aanvullende streekeigen beplanting in en rond de zone met nieuwe kampeerplaatsen (bovenop de basisinpassing).	€	zie raming
B3	Zelfwerkzaamheden	Uitvoering in eigen beheer (aanplant, hekwerk, inrichting); ca. 80 uur × € ,–	€	Arbeid 80 uur
B4	Advieskosten planologische begeleiding	Begeleiding ruimtelijke onderbouwing, landschappelijk inpassingsplan en vereveningsplan door Paras Concepts BV	€	Factuur Paras Concepts (max verrekenbaar bedraag conform verordening), bijlage 3d
	Subtotaal		**€**	
	Totaal vereveningsbijdrage		**€**	

De reguliere landschappelijke inpassing uit Bijlage 1 (basisrandbeplanting en erfstructuren) is geen onderdeel van deze kostentabel. Alleen de aanvullende erfbeplanting en de gebouwrestauraties zijn als vereveningsmaatregelen opgenomen.
Met deze opzet wordt ongeveer de helft van de vereveningsbijdrage besteed aan verduurzaming en ongeveer de helft aan aanvullende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Bijlagen bij dit vereveningsplan:
- Bijlage 3a: Offerte boerderijshop
- Bijlage 3b: Raming extra erfbeplanting
- Bijlage 3c: Factuur Paras

Naast deze formele vereveningsmaatregelen zet De Zeeuwse Polder op eigen initiatief in op verdere **verduurzaming van het erf** (zoals uitbreiding en optimalisering van zonnepanelen en energiezuinige voorzieningen). Deze investeringen vallen buiten de vereveningsbijdrage, maar dragen aanvullend bij aan de vermindering van milieubelasting en de toekomstbestendigheid van het bedrijf.

6. Uitvoering en borging

De in dit plan beschreven vereveningsmaatregelen op het gebied van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en worden door initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. De uitvoering van de maatregelen wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de BOPA, bijvoorbeeld via voorschriften of een anterieure overeenkomst, zodat realisatie en instandhouding zijn geborgd.

De aanvullende erfbeplanting en de gewijzigde erfstructuur worden beheerd conform het beheersplan (Bijlage 2), zodat de landschappelijke kwaliteit ook op langere termijn is gewaarborgd. De (bestaande en toekomstige) verduurzamingsmaatregelen op het erf worden buiten de formele vereveningsbijdrage om gerealiseerd en dragen als zelfstandige kwaliteitsimpuls bij aan de energiezuinigheid en milieuprestatie van De Zeeuwse Polder.

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS

Voor de uitbreiding van De Zeeuwse Polder 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 met AERIUS-versie 2025.3, waarin de geactualiseerde emissie- en depositiescenario's zijn verwerkt.

1. Project en emissiebronnen
Het project betreft de uitbreiding met 10 kampeerplaatsen op het bestaande erf aan de Sint Jansdijk 1 te Nieuwvliet, inclusief de interne verplaatsing van de minicamping en clustering naar de bestaande landschapscamping en de aanleg van een weide op de vrijgekomen locatie aan de wegzijde. In de berekening zijn de volgende emissiebronnen meegenomen:

- Mobiele werktuigen in de bouwfase, met een emissie van 0,2 kg NO_x/jaar en 0,0 kg NH_3/jaar.
- Toename van het rijdend verkeer op de ontsluitingsweg (4 voertuigbewegingen per etmaal licht verkeer), met een emissie van 0,3 kg NO_x/jaar en 38,6 g NH_3/jaar.

De totale projectemissie in de gebruiksfase is gering en typisch voor een kleinschalige uitbreiding van een minicamping; exact gespecificeerde emissiewaarden (kg NO_x/jaar en g NH_3/jaar) zijn opgenomen in het AERIUS-rapport dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

2. Resultaten stikstofdepositie Natura 2000
De AERIUS-berekening is uitgevoerd op het OwN2000-rekengrid, inclusief relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving (onder andere Zwin & Kievittepolder en andere kust- en poldergebieden). In de standaardresultatenweergave van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn geen hexagonen met een toename zichtbaar; er wordt geen gekarteerd oppervlak met significante toename of afname weergegeven.
Ook in de aanvullende beoordeling van hexagonen met een hersteldoel (AERIUS-bijlage "Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel") zijn geen hexagonen met een projectbijdrage gerapporteerd; voor deze weergave zijn derhalve geen relevante resultaten aanwezig.

De maximale berekende depositietoename op de meest belaste hexagonen bedraagt 0,00 mol N/ha/jaar (afgerond), waarmee de projectbijdrage op of onder de reken- en beoordelingsgrens ligt en feitelijk niet in de depositieresultaten zichtbaar is.

3. Conclusie
De AERIUS-berekening laat zien dat de uitbreiding van minicamping De Zeeuwse Polder slechts leidt tot een zeer beperkte extra emissie van NO_x en NH_3, hoofdzakelijk afkomstig van een gering aantal extra verkeersbewegingen, en dat deze emissie niet resulteert in een meetbare toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De berekende projectbijdrage bedraagt afgerond 0,00 mol N/ha/jaar op alle relevante hexagonen en leidt niet tot hexagonen met een relevante toename of tot overschrijding van hersteldoelen.

Op basis van deze AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen, in combinatie met de interne verplaatsing van de landschapscamping en de aanleg van de weide, geen significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden.