Datum: 3 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing De Knockaerthof

Knokkertweg 5a, 4506 HN Cadzand

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



KNOCKAERTHOF

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 6

2. Projectbeschrijving 7

2.1 Huidig gebruik 7

2.2 Beoogde ontwikkeling 8

3. Beleidskader 9

3.1 Rijksbeleid 9

3.2 Provinciaal beleid 10

3.3 Gemeentelijk beleid 12

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

4.12 Waterparagraaf 19

4.13 Besluit MER 22

5. Omgevingsaspecten 23

5.1 Omgevingsvergunning 23

5.2 ETFAL 23

6. Uitvoerbaarheid 24

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

6.2 Participatie 24

6.3 Economische uitvoerbaarheid 24

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan 25

Bijlage 2: Beheersplan 27

Bijlage 3: Vereveningsplan 29

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS 32

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 Knockaerthof in Cadzand betekent dit concreet een uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen, waarbij tien extra plaatsen worden gerealiseerd binnen de bestaande opzet van het erf. Middels deze aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt beoogd deze uitbreiding planologisch-juridisch te borgen, zodat de camping kan groeien in lijn met het gemeentelijk beleid en kan blijven voorzien in de toenemende vraag naar kleinschalige, kwalitatief goede toeristische verblijfsaccommodaties in het buitengebied.

1.2 Ligging en begrenzing

Minicamping De Knockaerthof is gelegen aan de Knokkertweg 5a in het landelijke buitengebied van Cadzand, ten noordoosten van de bebouwde kom en op korte afstand van de Zeeuws-Vlaamse kust. De minicamping maakt deel uit van een bestaand agrarisch erf met bedrijfsbebouwing, woonfunctie, sanitairgebouw, erfverharding en omliggende agrarische gronden. Het gebied wordt gekenmerkt door het open polderlandschap, de aanwezige waterlopen, agrarische percelen en de erven langs de polderwegen. Het kampeerterrein is gesitueerd rond en aansluitend aan het bestaande erf. De bestaande kampeerplaatsen bevinden zich hoofdzakelijk aan de achter- en zijkant van het erf. De uitbreiding met de standplaatsen 26 tot en met 35 is voorzien in het noordwestelijke deel van het terrein, binnen de op de tekeningen C-00a en C-01a met een rode stippellijn aangegeven zone ten behoeve van de BOPA-aanvraag. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de bestaande toegang aan de Knokkertweg.

Het plangebied is op de situatietekeningen aangeduid als gemeente Oostburg, sectie W, nummer 2118. De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het daarop aangegeven BOPA-gebied en de daarin opgenomen uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen. Voor de uitbreiding is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig, omdat het bestaande planologische regime maximaal 25 kampeerplaatsen toestaat.



KNOCKAERTHOF BOVENAANZICHT

1.3 Geldend ruimtelijk kader

In deze onderbouwing is de Kadernota Recreatief Verblijf niet leidend; het toetsingskader wordt primair gevormd door de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland.

Formeel-planologische kaders
Voor deze locatie maakt het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Sluis. De regels van dit plan vormen het juridisch kader voor de agrarische bestemming en de nevenactiviteit kleinschalig kamperen. Voor de verbeelding wordt aangesloten bij het moederplan 'Buitengebied', vastgesteld op 23 juni 2011.
Op het perceel van De Knockaerthof is een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een minicamping toegestaan met maximaal 25 standplaatsen. De uitbreiding naar 35 standplaatsen is niet rechtstreeks toegestaan binnen het geldende planologische regime. Voor deze uitbreiding is daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. In deze onderbouwing wordt gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeentelijk beleid en verordening
Beleidsmatig sluit de uitbreiding aan bij de gemeentelijke lijn voor kleinschalig kamperen zoals vastgelegd in het Beleidsvoorstel kleinschalig kamperen (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2025) en de daarop gebaseerde Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026, vastgesteld op 25 juni 2026. Met deze verordening — die de Verordening kleinschalig kamperen 2020 vervangt — is het gemeentelijk beleid in lijn gebracht met de Omgevingsverordening Zeeland en is het maximum aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein formeel verhoogd van 25 naar 35.

De verordening regelt onder meer definities, situering, gebruik en maxima voor kleinschalig kamperen en is daarmee het primaire gemeentelijke toetsingskader. Op provinciaal niveau biedt artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland de ruimte voor kleinschalige kampeerterreinen in het landelijk gebied met maximaal 35 kampeermiddelen, zowel bij agrarische als bij niet-agrarische bedrijven of woningen. Met deze BOPA wordt de verruiming naar 35 standplaatsen juridisch-planologisch verankerd binnen het bestaande agrarische erf aan de Knokkertweg 5a te Cadzand, 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 voor het projectgebied geldende planologische regels zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. De voormalige bestemmingsplannen en parapluplannen zijn daarin van rechtswege opgenomen. In onderstaande tabel is aangegeven welke plannen voor het projectgebied relevant zijn.

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.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status	In relatie tot beoogd gebruik
Parapluherziening Parkeren	23-09-2021	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Sluis, Parapluplan archeologie	31-01-2019	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
3e Herziening Buitengebied	16-07-2015	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Buitengebied 2e herziening	28-05-2015	Onherroepelijk vastgesteld	In strijd met
1e Herziening Buitengebied	31-01-213	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Buitengebied	19-12-2012	Deels onherroepelijk	n.v.t.
Buitengebied	23-06-2011	Deels onherroepelijk	In strijd met

De bestaande minicamping is toegestaan als nevenactiviteit bij het agrarische erf, met maximaal 25 kampeerplaatsen. De uitbreiding naar 35 kampeerplaatsen past niet rechtstreeks binnen deze regels. Voor deze uitbreiding wordt daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd.

Voor het plangebied geldt bovendien de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3a' uit het Parapluplan archeologie Sluis. Bij bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter onder maaiveld en met een gezamenlijk oppervlak groter dan 1.000 m² kunnen aanvullende archeologische voorwaarden worden gesteld. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht dat de voorziene werkzaamheden binnen deze BOPA onder deze drempelwaarden blijven en hoe met de archeologische waarden wordt omgegaan.

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

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

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

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

1.5 Buitengebied

Voor dit perceel wordt getoetst aan het geldende planologische en beleidskader voor het buitengebied van de gemeente Sluis. Dit betreft in de eerste plaats het Omgevingsplan Sluis van rechtswege, waarin de eerdere bestemmingsplannen voor het buitengebied, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied' (deels onherroepelijk vastgesteld op 23 juni 2011) en de daaropvolgende 1e, 2e en 3e herziening, als tijdelijk deel zijn opgenomen. Voor het plangebied aan de Knokkertweg 5a te Cadzand is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' (vastgesteld 28-05-2015) het relevante kader. Waar in deze onderbouwing wordt verwezen naar 'Buitengebied' wordt, tenzij anders vermeld, gedoeld op dit plan inclusief de herzieningen.

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

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

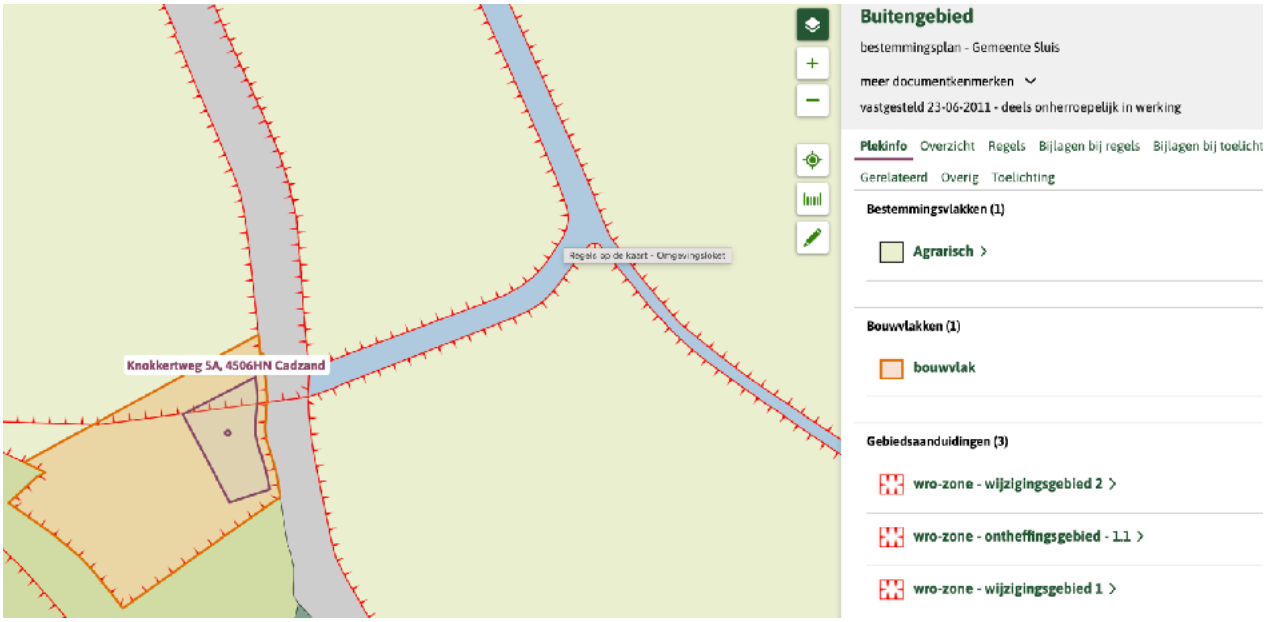
2. Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

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

Met de 'Buitengebied 2e herziening' is de regeling voor kleinschalig kamperen geactualiseerd. De huidige minicamping wordt geëxploiteerd met maximaal 25 kampeerplaatsen. De geldende Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis vormt daarbij het actuele gemeentelijke kader voor onder meer het aantal standplaatsen en de voorwaarden voor minicampings.

De locatie wordt geëxploiteerd als minicamping De Knockaerthof, met standplaatsen en voorzieningen voor caravans en campers. De minicamping ligt in het landelijke buitengebied nabij natuurgebied De Knokkert en de badplaats Cadzand-Bad.



BESTEMMING AGRARISCH

2.2 Beoogde ontwikkeling

De bestaande minicamping wordt uitgebreid van 25 naar 35 kampeerplaatsen. De uitbreiding betreft de standplaatsen 26 tot en met 35, zoals aangegeven op de situatietekeningen C-00a en C-01a.

De uitbreiding past binnen de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026, waarin onder voorwaarden maximaal 35 standplaatsen zijn toegestaan. De ontwikkeling is tevens in overeenstemming met artikel 18.24 van de Omgevingsverordening Zeeland, waarin voor kleinschalige kampeerterreinen een maximum van 35 recreatieve eenheden is opgenomen.

De ontwikkeling bouwt voort op het bestaande gebruik als minicamping. De nieuwe standplaatsen worden logisch ingedeeld binnen het bestaande erf en het aansluitende kampeerterrein. De uitbreiding gaat gepaard met een landschappelijke inpassing door middel van streekeigen hagen en inheemse bomen.

Rondom het nieuwe deel van het kampeerterrein wordt, overeenkomstig de landschappelijke inpassing, een beplantingsstrook met een breedte van circa 5 meter aangelegd en in stand gehouden. Tevens wordt 1.500 m² grond ingericht als kruidenrijk grasland en uit agrarische productie genomen.

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, ontstaat een heldere en toekomstbestendige situatie voor initiatiefnemer, omgeving en gemeente.



BEOOGDE ONTWIKKELING

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. 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 Knokkertweg 5a te Cadzand zijn geen van deze rijksinstructieregels rechtstreeks van toepassing. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van rijksvaarwegen, hoofdtransportassen voor buisleidingen 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 agrarisch erf, waardoor er geen specifieke rijksinstructieregels of aanvullende rijksprocedures van toepassing 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 Hof Welkom 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.

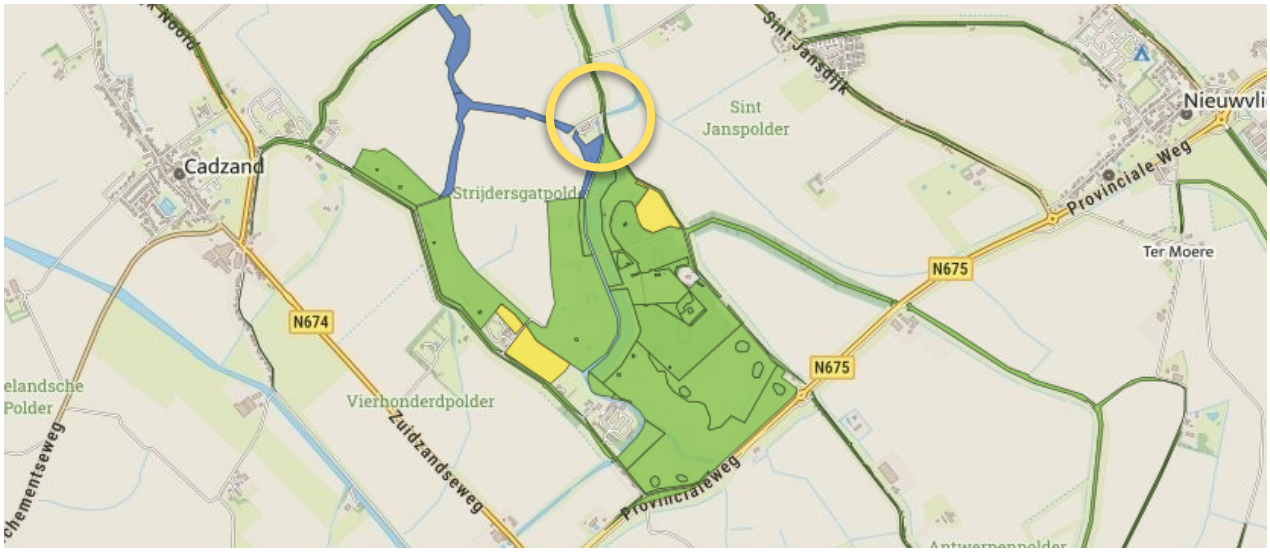
3.2.2 Natuurnetwerk Zeeland

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 minicamping De Knockaerthof aan de Knokkertweg 5a te Cadzand, kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie W, nummer 2118, ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit is gecontroleerd aan de hand van de actuele provinciale kaartlaag van het Natuurbeheerplan Zeeland (Natuur- en landschapskaart Provincie Zeeland).

In de omgeving van het plangebied zijn wel onderdelen van het Natuurnetwerk Zeeland aanwezig. De uitbreiding vindt echter plaats binnen het bestaande agrarische erf en het aansluitende kampeerterrein en legt geen ruimtelijk beslag op gronden binnen het Natuurnetwerk Zeeland. De landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting en kruidenrijk grasland vormt een kwaliteitsverbetering van het erf, maar wordt niet als compensatie voor aantasting van het Natuurnetwerk Zeeland aangemerkt.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Provinciaal beleid.



NATUUR NETWERK ZEELAND

3.3 Gemeentelijk beleid

Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis

Het gemeentelijke kader voor kleinschalig kamperen wordt gevormd door de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026. Deze verordening is op 9 juli 2026 in werking getreden en biedt, onder voorwaarden, ruimte voor maximaal 35 standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein.

De uitbreiding van minicamping De Knockaerthof betreft een bestaand kampeerterrein op een agrarisch erf. De uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen vindt plaats binnen het op de situatietekeningen aangegeven BOPA-gebied en wordt landschappelijk ingepast.

De verordening stelt voor een terrein met 26 tot en met 35 standplaatsen onder meer de volgende voorwaarden:

- maximaal 35 standplaatsen;
- een minimale terreinoppervlakte van 10.000 m²;
- een minimale oppervlakte van 100 m² per standplaats;
- situering binnen of direct grenzend aan het bouwvlak;
- een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis;
- maximaal 20% bijzondere vaste kampeermiddelen, met een absoluut maximum van 5 en een maximale oppervlakte van 55 m² per kampeermiddel;
- een vereveningsplan bij een aanvraag voor meer dan 15 standplaatsen.

Voor de uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen geldt een vereveningsbijdrage van € 800 per extra standplaats. Het vereveningsbedrag bedraagt daarmee € 8.000. De verevening wordt uitgewerkt in een afzonderlijk vereveningsplan en vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De verplichte landschappelijke inpassing is een randvoorwaarde voor de uitbreiding en maakt geen onderdeel uit van de verevening. De inpassing bestaat uit de aanleg en instandhouding van streekeigen hagen en inheemse bomen, overeenkomstig de landschappelijke inpassing op de tekeningen C-00a en C-01a.

Eventuele aanvullende kwaliteitsmaatregelen bovenop de verplichte landschappelijke inpassing worden afzonderlijk benoemd, op de situatietekening aangegeven en financieel onderbouwd in het vereveningsplan. Alleen deze aanvullende maatregelen kunnen, na akkoord van de gemeente, als vereveningsmaatregel worden opgevoerd. De verevening wordt onderbouwd met offertes, facturen en betalingsbewijzen. Dubbeltelling met de verplichte landschappelijke inpassing wordt voorkomen.

De uitbreiding sluit aan bij de gemeentelijke regeling voor kleinschalig kamperen. Door de capaciteit van 35 standplaatsen vast te leggen op een bestaand agrarisch erf, in combinatie met landschappelijke inpassing en een afzonderlijk vereveningsplan, is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie: het planvoornemen past binnen de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden en de vereveningsafspraken.

4. Omgevingsaspecten

De locatie is reeds in gebruik als kleinschalig kampeerterrein. Deze BOPA voorziet niet in een nieuwe recreatieve functie op een nieuwe locatie, maar in de uitbreiding van de bestaande minicamping met 10 kampeerplaatsen binnen het bestaande erf en het aansluitende kampeerterrein. De beoordeling van de omgevingsaspecten richt zich daarom op de gevolgen van deze uitbreiding ten opzichte van de bestaande, vergunde situatie met 25 kampeerplaatsen.

4.1 Bodem

Bij een wijziging van het planologisch regime moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het recreatieve gebruik en dat de uitvoering van het plan niet leidt tot een verslechtering van de bodemkwaliteit.
De uitbreiding betreft uitsluitend kampeerplaatsen en bijbehorende inrichting op een bestaand agrarisch erf en aangrenzende agrarische gronden. Met het plan worden geen bodemgevoelige functies, zoals woningen of gebouwen voor langdurig verblijf, mogelijk gemaakt. De uitbreiding van het bestaande recreatieve gebruik leidt daarom niet zelfstandig tot een zwaardere bodemfunctie.
Voor zover uit de beschikbare historische informatie geen aanwijzingen blijken voor bodemverontreiniging binnen het plangebied, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde uitbreiding. Een verkennend bodemonderzoek is voor de planologische besluitvorming niet noodzakelijk. Indien bij grondwerkzaamheden aanwijzingen voor verontreiniging worden aangetroffen, wordt nader bodemonderzoek uitgevoerd en worden de werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de dan geldende bodemregels.

Conclusie: de bodemkwaliteit vormt, voor zover geen verontreiniging wordt aangetroffen, geen belemmering voor de uitbreiding van minicamping De Knockaerthof.

4.2 Geluid

Voor het aspect geluid is beoordeeld of de uitbreiding van de minicamping leidt tot een nieuwe geluidsgevoelige functie of tot een relevante nieuwe geluidsbron. De uitbreiding betreft uitsluitend 10 extra kampeerplaatsen op een bestaand kampeerterrein. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, en geen nieuwe weg- of industriële geluidsbronnen mogelijk gemaakt.

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.

De uitbreiding leidt evenmin tot een beperking van de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven. Met de extra kampeerplaatsen worden geen nieuwe, zwaarder beschermde geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.
Een afzonderlijk akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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

4.3 Luchtkwaliteit

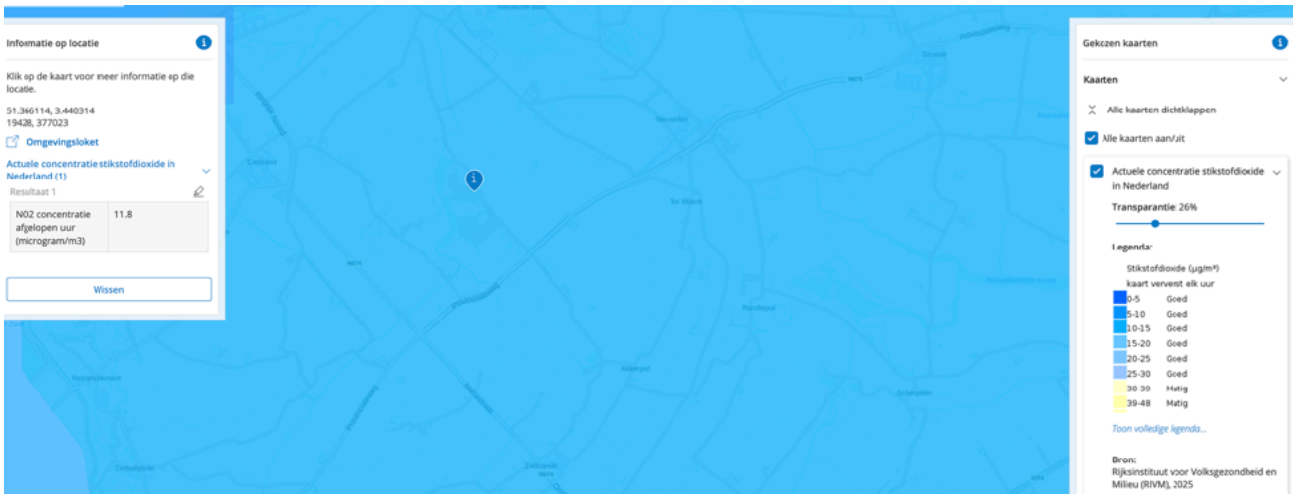
Beleidskader

De regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, en blijft onder de Omgevingswet van toepassing via de zogeheten bruidsschat en de grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Een besluit vormt in beginsel geen belemmering voor de luchtkwaliteit wanneer wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden: geen (dreigende) overschrijding van grenswaarden, geen verslechtering, een 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdrage, of inpassing binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma.

De voor dit plan relevante bronnen zijn het extra autoverkeer van campinggasten en serviceverkeer als gevolg van de uitbreiding met 10 standplaatsen. Bij uitbreiding van een bestaande kleinschalige camping met een beperkt aantal extra plaatsen blijft de verkeersgeneratie ver onder de drempelwaarden die horen bij een NIBM-bijdrage, waardoor geen afzonderlijke 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.



FIJNSTOF PM10

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

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.

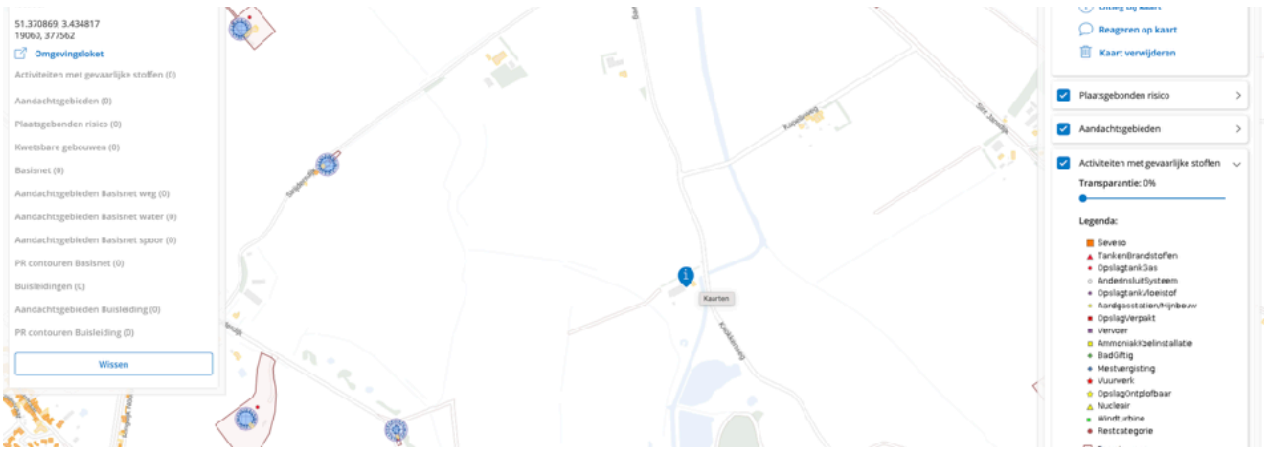
Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, waarbij het aantal kampeerplaatsen binnen het bestaande terrein wordt verhoogd van circa 25 naar 35. De aard van het gebruik verandert niet; het betreft ook na uitbreiding een kleinschalig recreatief kampeerterrein.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

Het plangebied is gelegen in het agrarisch buitengebied. In de omgeving kunnen agrarische bedrijven aanwezig zijn die geur kunnen emitteren. De uitbreiding van het kampeerterrein leidt echter niet tot een verslechtering van het geurniveau ter plaatse; het verblijfsklimaat op het terrein wordt niet nadelig beïnvloed door de planwijziging zelf. Bovendien worden door de uitbreiding geen bestaande agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd, omdat de kampeerfunctie als nevenactiviteit op het eigen erf planologisch reeds aanwezig is.

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 de regelgeving zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat per 1 januari 2024 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) heeft vervangen. Het Bkl schrijft voor dat kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties op voldoende afstand van risicovolle activiteiten, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen worden gesitueerd en dat, indien relevant, het groepsrisico wordt verantwoord.



RISICOKAART.NL

Het onderhavige plan maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk, maar voorziet uitsluitend in de uitbreiding van een bestaande kleinschalige minicamping op het agrarische erf aan de Herenweg 3 te Cadzand, van 25 naar 35 standplaatsen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig binnen de relevante invloedsafstanden. Eventuele kleinere risico-objecten, zoals propaantanks, bevinden zich op ruim meer dan 300 m afstand, terwijl de gebruikelijke veiligheidsafstand circa 20 m bedraagt. Daarmee ligt het plaatsgebonden risico ter plaatse van de camping onder de grenswaarde van PR 10^{-6} en is de bijdrage aan het groepsrisico verwaarloosbaar.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan en dat voor de aanwezige recreanten sprake is van een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

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

4.6 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een BOPA dient te worden beoordeeld of de natuurregelgeving onder de Omgevingswet en het provinciale natuurbeleid de uitvoering van het plan niet belemmeren. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de regels voor gebieds- en soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) overgeheveld naar de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn blijven via deze wetgeving van kracht. 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 het agrarisch erf aan de Knokkertweg 5a te Cadzand, waarbij het aantal standplaatsen toeneemt van 25 naar 35 binnen en direct aansluitend aan het huidige kampeerterrein. Er is geen sprake van grootschalige nieuwe bebouwing of ingrijpende bodem- of waterhuishoudkundige ingrepen; de inrichting blijft kleinschalig en grotendeels groen.

4.6.1 Gebiedsbescherming

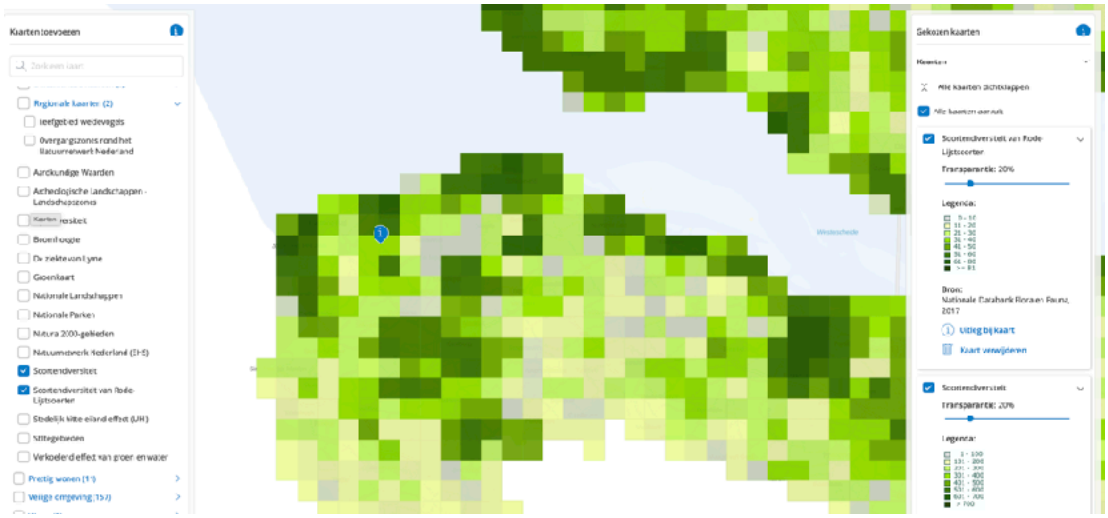
Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Cadzand, op enkele kilometers afstand van Natura 2000-gebieden langs de Zeeuws-Vlaamse kust, zoals het Zwin en de omliggende duin- en poldergebieden. De ontwikkeling blijft beperkt tot het bestaande erf en aangrenzende gronden die reeds recreatief en agrarisch 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 het gebruik van voorzieningen is zeer gering en wordt geacht niet te leiden tot significante effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Omdat het gaat om een uitbreiding van een bestaande functie op een reeds in gebruik zijnde locatie, blijft de extra milieubelasting beperkt. De ontwikkeling is daarmee verenigbaar met de gebiedsbeschermingsregimes uit de Omgevingswet en het provinciaal beleid.

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, de 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 vogelnesten — 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. Er zijn daarmee geen onoverkomelijke knelpunten te verwachten ten aanzien van soortenbescherming en staat de natuurregelgeving de uitvoering van het plan niet in de weg.



BIJSCHRIFT

4.6.3 Stikstofdepositie

Voor de beoordeling van stikstofdepositie is een berekening uitgevoerd met AERIUS Calculator, waarin de extra verkeersbewegingen van campinggasten en serviceverkeer alsmede het gebruik van voorzieningen zijn meegenomen. Uit deze berekening, opgenomen in Bijlage 4 ‘Stikstofberekening’, blijkt dat de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt en dus onder de beoordelingsdrempel blijft. Daarmee is uitgesloten dat de uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden veroorzaakt. Een afzonderlijke vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming voor stikstof is dan ook niet aan de orde.

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' uit het parapluplan archeologie van de gemeente Sluis. Deze regeling bepaalt dat bij bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter onder maaiveld én met een gezamenlijk verstoord oppervlak groter dan 1.000 m² archeologisch onderzoek kan worden verlangd of voorwaarden aan de omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping binnen en direct naast het huidige kampeerterrein op een agrarisch erf. De voorgenomen werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het aanbrengen van halfverharding, het lokaal verbeteren van de terreininrichting en het realiseren van nutsvoorzieningen en kleine bouwwerken, waarvoor slechts een beperkte grondroering tot maximaal circa 0,40 meter onder maaiveld nodig is. Eventuele plaatselijke verstoringen dieper dan 0,40 meter (bijvoorbeeld voor puntfunderingen of ondergrondse aansluitingen) blijven in gezamenlijke oppervlakte ruim onder de grens van 1.000 m².

Daarmee blijven de werkzaamheden binnen de vrijstellingsgrenzen die voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' gelden en is het uitvoeren van een verplicht archeologisch vooronderzoek niet aan de orde. Gezien de aard en de beperkte omvang van de ingrepen worden eventuele aanwezige archeologische waarden niet onevenredig aangetast. Mocht tijdens de uitvoering toch archeologisch materiaal worden aangetroffen, dan wordt dit conform de Erfgoedwet direct gemeld bij het bevoegde gezag, zodat in overleg kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Het erf en de directe omgeving hebben een landelijk, agrarisch karakter, met een kleinschalig kampeerterrein dat al bijdraagt aan het beeld van het buitengebied. De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen vindt plaats binnen de bestaande erfstructuur, met de nadruk op het versterken van de groenstructuur en het behoud van de openheid richting het omliggende landschap.



CULTUURHISTORIE LANDSCHAP

Door de uitbreiding landschappelijk in te passen met streekeigen beplanting en het agrarische hoofdkarakter van het erf te behouden, blijven de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren in stand en worden ze waar mogelijk versterkt. Archeologie en cultuurhistorie vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie: het aspect archeologische waarden en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen

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 een molenbiotoop, radar- of straalpaden, 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.

4.12 Waterparagraaf

Bevoegd gezag en watertoets

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het regionale waterbeheer in de gemeente Sluis. Bij de beoordeling van deze BOPA worden de gevolgen voor waterveiligheid, waterhuishouding, waterkwaliteit, afvalwater en beheer van waterstaatswerken betrokken.

Het initiatief betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping van 25 naar 35 kampeerplaatsen. De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande erf en het aansluitende kampeerterrein. Watergangen worden niet gedempt, verlegd of aangepast.

Invloed van het plan op het watersysteem

De uitbreiding kan leiden tot een toename van verhard oppervlak door de aanleg van halfverharding, parkeervoorzieningen en eventuele paden. Voor deze ontwikkeling wordt niet uitgegaan van een minimale drempelwaarde waaronder compensatie zonder meer achterwege kan blijven.

Uitgangspunt is dat al het hemelwater dat op nieuwe verharding en bebouwing valt, op eigen terrein infiltreert of oppervlakkig wordt afgevoerd. Indien volledige infiltratie of oppervlakkige afvoer niet mogelijk blijkt, wordt compenserende waterberging gerealiseerd. De benodigde voorziening wordt uitgewerkt aan de hand van de definitieve inrichting, de oppervlakte van de nieuwe verharding en de lokale bodem- en grondwateromstandigheden.

De waterbalans wordt bij de aanvraag als volgt onderbouwd:

- de bestaande en nieuwe oppervlakte verharding wordt in m² inzichtelijk gemaakt;
- de wijze van infiltratie of oppervlakkige afvoer van hemelwater wordt op de inrichtingstekening aangegeven;
- indien nodig wordt de omvang en locatie van compenserende waterberging bepaald;
- afvoer naar een watergang vindt uitsluitend plaats overeenkomstig de regels en na toestemming van de waterbeheerder, voor zover daarvoor een vergunning of melding is vereist.

Afvoer van afval- en regenwater

Op het perceel is geen gemeentelijke drukriolering aanwezig. Het huishoudelijk afvalwater van het sanitairgebouw en de kampeerplaatsen wordt daarom behandeld in de bestaande individuele afvalwaterbehandeling, hierna IBA. Er vindt geen ongezuiverde lozing van afvalwater op oppervlaktewater of in de bodem plaats.

De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen leidt tot een toename van de afvalwaterproductie in met name het hoogseizoen. Daarom wordt vóór ingebruikname van de extra kampeerplaatsen vastgesteld of de bestaande IBA over voldoende hydraulische en zuiveringstechnische capaciteit beschikt voor de maximale bezetting van 35 kampeerplaatsen. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens overgelegd:

- het type, de klasse en de capaciteit van de bestaande IBA;
- de technische gegevens en het onderhouds- en beheerregime;
- de lozingsroute van het gezuiverde effluent;
- een capaciteitsberekening voor de maximale bezetting van de minicamping;
- de benodigde melding, toestemming of vergunning voor de bestaande dan wel aangepaste lozingssituatie.

Indien uit deze beoordeling blijkt dat de bestaande IBA onvoldoende capaciteit heeft, wordt deze vóór ingebruikname van de extra standplaatsen aangepast of vervangen door een voorziening die voldoet aan de voor deze lozing geldende eisen. Voor een minicamping gelden, anders dan voor een reguliere woning, eisen die afhankelijk zijn van de omvang van de lozing. Afstemming met Waterschap Scheldestromen is daarom noodzakelijk.

Hemelwater wordt volledig gescheiden gehouden van het afvalwater. Hemelwater van nieuwe verharding, halfverharding en eventuele bebouwing wordt op eigen terrein geïnfiltreerd of oppervlakkig afgevoerd. Indien volledige infiltratie of oppervlakkige afvoer niet mogelijk blijkt, wordt compenserende waterberging gerealiseerd. Hemelwater wordt niet op de IBA afgevoerd.

Conclusie: het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Er is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige omgang met het watersysteem.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid Waterkeringen:	De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen vindt plaats op het bestaande erf en het aansluitende kampeerterrein. Voor zover uit de beschikbare kaarten en tekeningen blijkt, worden geen waterkering of beschermingszone geraakt. Indien bij de definitieve toets blijkt dat werkzaamheden binnen een waterkering of beschermingszone plaatsvinden, wordt vooraf beoordeeld of een vergunning of melding op grond van de waterschapsverordening nodig is.
Wateroverlast vanuit oppervlaktewater:	Door de uitbreiding neemt het watergebruik (sanitair) licht toe. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande (druk)riool/IBA-systeem conform de eisen van de gemeente, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden. Hemelwater van daken en verhardingen wordt, waar mogelijk, afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein of afgevoerd naar de aanwezige sloten, zodat de belasting op de riolering beperkt blijft.
Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater:	Hemelwater en afvalwater worden volledig gescheiden gehouden. Hemelwater wordt niet op de IBA aangesloten. Het huishoudelijk afvalwater van het sanitairgebouw en de kampeerplaatsen wordt behandeld in de bestaande IBA. Vóór ingebruikname van de extra standplaatsen wordt aangetoond dat de IBA voldoende hydraulische en zuiveringstechnische capaciteit heeft voor 35 kampeerplaatsen. Indien nodig wordt de IBA aangepast of vervangen.
Watervoorziening/-aanvoer:	De uitbreiding leidt tot een beperkte toename van de watervraag. De watervoorziening vindt plaats via de bestaande voorziening. Er worden geen ingrepen voorzien die de wateraanvoer of het peilbeheer beïnvloeden.
Grondwaterkwaliteit en verdroging:	De inrichting blijft grotendeels onverhard. Er zijn geen grootschalige grondwateronttrekkingen, structurele ontwatering of ingrijpende maaiveldwijzigingen voorzien. Door infiltratie van hemelwater op eigen terrein wordt de lokale grondwateraanvulling zo veel mogelijk behouden.
Grondwaterkwaliteit:	De ontwikkeling maakt geen activiteiten mogelijk die leiden tot een verhoogd risico op grondwaterverontreiniging. Afvalwater wordt in de IBA behandeld. Hemelwater wordt niet vermengd met afvalwater en wordt op eigen terrein verwerkt.
Oppervlaktewaterkwaliteit:	Er vindt geen ongezuiverde lozing van afvalwater op oppervlaktewater plaats. De lozingsroute van het gezuiverde IBA-effluent wordt vastgelegd en getoetst aan de daarvoor geldende regels. Voor een minicamping is de vereiste afvalwatervoorziening afhankelijk van de omvang van de lozing; hierover vindt afstemming plaats met Waterschap Scheldestromen
Volksgezondheid:	Het gebruik als minicamping blijft in hoofdzaak ongewijzigd. Sloten en andere open watergangen blijven behouden. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met een veilige situering van kampeerplaatsen, paden en voorzieningen ten opzichte van open water. Een goed functionerende IBA voorkomt ongezuiverde afvalwaterlozingen en daarmee gezondheidsrisico's.
Bodemdaling:	Er zijn geen grootschalige ophogingen, ontwatering, bemaling of grondwateronttrekkingen voorzien. De beperkte inrichting van het kampeerterrein leidt daarom niet tot relevante extra bodemdaling.
Natte Natuur:	Bestaande watergangen blijven behouden en worden niet gedempt of verlegd. De landschappelijke inrichting wordt uitgevoerd zonder aantasting van watergangen of natte natuurwaarden. Hemelwater wordt schoon gehouden en gescheiden van afvalwater verwerkt.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Onderhoud oppervlaktewater (o.a. waterlopen):	Langs watergangen worden de benodigde onderhoudsstroken vrijgehouden. Binnen deze stroken worden geen bouwwerken, verhardingen of opgaande beplanting aangebracht die het onderhoud kunnen belemmeren. Indien werkzaamheden binnen een beschermingszone nodig zijn, wordt vooraf beoordeeld of toestemming van het waterschap nodig is.
Relatie met eigendom en waterbeheerder:	De uitbreiding belemmert het beheer en onderhoud van waterstaatswerken niet. De definitieve inrichting wordt vooraf getoetst aan de ligging van watergangen, beschermingszones en eventuele eigendommen van het waterschap.
Scheepvaart en/of wegbeheer:	De ontwikkeling heeft geen directe relatie met vaarwegen. De ontsluiting van de minicamping blijft plaatsvinden via de bestaande toegang en wegstructuur. De beperkte toename van verkeersbewegingen leidt niet tot wijzigingen aan wegen of waterstaatswerken.

4.13 Besluit MER

De regels voor milieueffectrapportage zijn sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgenomen in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Voor een BOPA kan een project-m.e.r.-beoordeling aan de orde zijn indien de activiteit is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De oude drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage, zoals 100 hectare, 2.000 woningen of 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte, worden daarom niet als toetsingskader gebruikt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping van 25 naar 35 kampeerplaatsen. De uitbreiding vindt plaats op en aansluitend aan een bestaand agrarisch erf en gaat niet gepaard met de aanleg van een nieuw recreatiepark, nieuwe verblijfsgebouwen, grootschalige voorzieningen of een substantiële wijziging van de bestaande ruimtelijke structuur.

Gelet op de aard, omvang en ligging van het project is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De BOPA maakt evenmin een andere activiteit mogelijk waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling verplicht is. Bij de beoordeling van een stedelijk ontwikkelingsproject zijn de concrete aard en omvang van de wijziging bepalend.
De mogelijke milieugevolgen van de uitbreiding worden in de afzonderlijke paragrafen van deze ruimtelijke onderbouwing beoordeeld. Gelet op de beperkte uitbreiding met 10 kampeerplaatsen worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Conclusie: voor de uitbreiding van minicamping De Knockaerthof is geen project-m.e.r. of project-m.e.r.-beoordeling vereist.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Omgevingsvergunning

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maken de voormalige bestemmingsplannen onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. Een afwijking van de geldende planregeling kan worden gerealiseerd door wijziging van het omgevingsplan of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, hierna BOPA.

Het voorliggende initiatief betreft de uitbreiding van de bestaande minicamping van 25 naar 35 kampeerplaatsen. De agrarische hoofdfunctie van het erf blijft in stand. Met de BOPA wordt uitsluitend een verruiming van het toegestane recreatieve gebruik mogelijk gemaakt.
Voor de uitbreiding is gekozen voor een BOPA als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt getoetst of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure. De beslistermijn bedraagt acht weken en kan eenmaal met maximaal zes weken worden verlengd. Na vergunningverlening staan bezwaar, beroep en hoger 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. De beoogde ontwikkeling wordt daarbij in samenhang getoetst aan het relevante beleid en de omgevingsaspecten.
Het provinciale en gemeentelijke beleid voor recreatie en kleinschalig kamperen is beschreven in hoofdstuk 3. De relevante omgevingsaspecten, waaronder bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, natuur, water, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, zijn in hoofdstuk 4 beoordeeld.
De uitbreiding van de minicamping naar 35 kampeerplaatsen past binnen artikel 18.24 van de Omgevingsverordening Zeeland. Voor een uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein in de kustzone moet worden gemotiveerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten uit bijlage IV, onderdeel 1, onder B tot en met D. Deze uitgangspunten hebben betrekking op economische uitvoerbaarheid en ondernemerschap, milieu en duurzaamheid, en leefbaarheid.
De landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd overeenkomstig de situatietekeningen C-00a en C-01a. De verplichte landschappelijke inpassing staat los van de verevening. Eventuele aanvullende kwaliteitsmaatregelen worden afzonderlijk opgenomen en financieel onderbouwd in het vereveningsplan.
De uitbreiding leidt niet tot onevenredige effecten op de omgeving, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit deze ruimtelijke onderbouwing. Daarbij zijn in ieder geval van belang:

- de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing;
- de onderbouwing en uitvoering van het vereveningsplan;
- de aantoonbare capaciteit en het functioneren van de IBA voor 35 kampeerplaatsen;
- de verwerking van hemelwater door infiltratie, oppervlakkige afvoer of, indien nodig, compenserende waterberging;
- de naleving van de voorwaarden uit de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026.

Op basis van deze toetsing kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding, onder de genoemde voorwaarden, leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en ruimtelijk aanvaardbaar is.

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

Conform de uitgangspunten van de Omgevingswet is bij de voorbereiding van de aanvraag aandacht besteed aan de participatie van de omgeving en betrokken partijen. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn in individuele gesprekken geïnformeerd over de voorgenomen uitbreiding van minicamping De Knockaerthof en hebben de mogelijkheid gekregen hun opmerkingen kenbaar te maken.

De direct aangrenzende onderneming aan de [redacted] heeft schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de uitbreiding van de minicamping met 10 standplaatsen. Deze reactie is opgenomen in het participatieverslag.
De eigenaar of gebruiker van de woning aan de [redacted] wordt schriftelijk geïnformeerd over het initiatief en krijgt een redelijke termijn om een reactie te geven. De eventuele reactie, of het uitblijven daarvan, wordt opgenomen in het participatieverslag. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt welke omwonenden zijn benaderd, welke reacties zijn ontvangen en hoe met de inbreng is omgegaan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De uitbreiding wordt gerealiseerd op initiatief en voor rekening van de eigenaar van minicamping De Knockaerthof. De kosten voor de inrichting, de landschappelijke inpassing, de eventuele aanpassing van de IBA, de verevening en de benodigde onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer.
De financiële uitvoerbaarheid van de uitbreiding wordt onderbouwd met een exploitatie- en financieringsopzet. De kosten van de ontwikkeling kunnen worden gedekt uit de exploitatie van de minicamping en eigen middelen van de initiatiefnemer. De ontwikkeling is daarmee economisch uitvoerbaar.
Voor de uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen is een vereveningsbijdrage van € 8.000 van toepassing. Deze bijdrage wordt uitgewerkt in een afzonderlijk vereveningsplan en vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente Sluis. De verplichte landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de verevening.
Eventuele aanvullende vereveningsmaatregelen worden afzonderlijk aangegeven op de situatietekening en onderbouwd met offertes, facturen en betalingsbewijzen. Bestaande verduurzamingsmaatregelen, zoals zonnepanelen en elektravoorzieningen, kunnen uitsluitend als verevening worden opgevoerd voor zover de gemeente deze maatregelen aanvaardt en geen sprake is van dubbeltelling. De inrichting van 1.500 m² kruidenrijk grasland en eventuele extra beplanting kunnen uitsluitend meetellen indien zij aantoonbaar aanvullend zijn op de verplichte landschappelijke inpassing en afzonderlijk zijn gewaardeerd in het vereveningsplan.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding en doel

Dit landschappelijk inpassingsplan beschrijft de maatregelen waarmee de uitbreiding van minicamping De Knockaerthof van 25 naar 35 standplaatsen zorgvuldig wordt ingepast in het open polderlandschap van West Zeeuws-Vlaanderen. 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 Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen, zoals openheid, historische verkaveling en het contrast tussen erf 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 de kustzone.

2. Bestaande situatie

De Knockaerthof ligt op een agrarisch erf aan de Knokkertweg, met boerderijbebouwing en erfverharding als kern en daar omheen een kleinschalig kampeerterrein. Het erf wordt aan meerdere zijden begrensd door perceelsloten en bestaande erfbeplanting, terwijl het omliggende landschap bestaat uit open akkerbouwpercelen met lange zichtlijnen richting de kust en het achterliggende poldergebied. De huidige beplanting is plaatselijk open, waardoor vanaf de openbare weg en aangrenzende percelen zicht bestaat op een deel van de kampeerplaatsen.

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, erfbeplanting, laanbeplanting) 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.

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 perceelsgrenzen aan de noord- en oostzijde wordt een gemengde streekeigen haag aangeplant van circa 5 meter breed (bijvoorbeeld haagbeuk, liguster, etc.);
- op de hoeken van het kampeerterrein worden enkele solitaire erfbeplantingsbomen toegevoegd (bijvoorbeeld knotwilg en overige inheemse bomen), als herkenbare accenten zonder de openheid van het landschap te doorbreken;
- tussen kampeerterrein en agrarisch bouwvlak wordt de groenstructuur versterkt met een lage zoom van struiken en grassen, 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 openbare ruimte beperkt.

De bestaande erf- en randbeplanting rondom De Knockaerthof is in de toen verleende vergunning en bijbehorende inrichtingstekening als passend beoordeeld; de nu voorgestelde aanvullende beplanting bouwt voort op dit vergunde uitgangspunt en is gericht op het zorgvuldig inpassen van uitsluitend het extra deel van het kampeerterrein.

De in deze bijlage beschreven inrichting is uitgewerkt op de **situatietekening C-00a** "Landschappelijke inpassing / situatietekening kampeerterrein" (schaal 1:1000, kadastraal perceel Oostburg, sectie W, nr. 2118), 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: Liguster, meidoorn, haagbeuk en hazelaar
- Bomen: knotwilg en andere inheemse bomen;
- 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 provinciaal beleid

Artikel 18.24 van de Omgevingsverordening Zeeland vereist bij uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein een goede landschappelijke inpassing. Voor een uitbreiding in de kustzone moet daarnaast worden gemotiveerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten uit bijlage IV, onderdeel 1, onder B tot en met D.

Met de in dit plan opgenomen landschappelijke inpassing wordt de uitbreiding van de minicamping gekoppeld aan het bestaande erf en zorgvuldig ingepast in het omringende polderlandschap.

Bijlage 2: Beheersplan

1. Doel van het beheer
Het doel van dit beheersplan is het duurzaam in stand houden van de verplichte landschappelijke inpassing van minicamping De Knockaerthof. Het beheer is gericht op het behoud van een vitale, streekeigen groenstructuur die het kampeerterrein zorgvuldig inpast in het open polderlandschap.

Dit beheersplan heeft betrekking op de bestaande en nieuw aan te brengen hagen, bomen, struiken en kruidenrijke vegetatie zoals weergegeven op de situatietekeningen C-00a en C-01a. De verplichte landschappelijke inpassing staat los van eventuele aanvullende vereveningsmaatregelen.

2. Beheer van hagen en struweel
De gemengde hagen bestaan uit liguster, meidoorn, haagbeuk en hazelaar. In de eerste drie groeiseizoenen na aanplant worden de hagen jaarlijks licht gesnoeid om een dichte vertakking vanaf de basis te bevorderen.

Na de eerste drie groeiseizoenen worden de hagen naar behoefte eenmaal per één à twee jaar onderhouden. De snoei vindt plaats buiten de periode waarin daadwerkelijk vogels broeden. Voorafgaand aan snoeiwerkzaamheden wordt gecontroleerd of sprake is van actieve nesten. Wanneer actieve nesten aanwezig zijn, worden de werkzaamheden uitgesteld totdat de broedactiviteit is beëindigd.

De hagen worden zodanig beheerd dat zij de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein waarborgen, zonder dat sprake is van een gesloten, hoog en gebiedsvreemd scherm. De beplanting behoudt de op de situatietekening aangegeven structuur en breedte. Bij uitval wordt in het eerstvolgende plantseizoen herplant uitgevoerd met dezelfde of een gelijkwaardige streekeigen soort.

3. Beheer van bomen en solitaire beplanting
De aanwezige en nieuw aangeplante knotwilgen en overige inheemse bomen worden jaarlijks gecontroleerd op vitaliteit, veiligheid en eventuele uitval. Jonge bomen worden gedurende de eerste jaren voorzien van ondersteuning met palen en boombanden. Deze worden verwijderd zodra de boom voldoende is aangeslagen.

Snoei wordt alleen uitgevoerd wanneer dit nodig is voor de gezondheid, veiligheid of gewenste vorm van de boom. Knotwilgen worden periodiek geknot, passend bij de leeftijd en ontwikkeling van de boom. Bij uitval vindt herplant plaats met dezelfde of een gelijkwaardige inheemse soort.

4. Beheer van gras- en kruidenranden
Het op de situatietekeningen aangegeven kruidenrijke grasland wordt extensief beheerd. Bemesting, gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en intensieve beweiding zijn niet toegestaan.

Het grasland wordt één tot maximaal twee keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd om verschraling en kruidenontwikkeling te bevorderen. Het moment van maaien wordt afgestemd op de ontwikkeling van de vegetatie en vindt niet plaats zolang dit leidt tot verstoring van aanwezige broedende vogels.

De 1.500 m² kruidenrijk grasland wordt afzonderlijk beheerd. Deze maatregel maakt alleen onderdeel uit van de verevening indien deze als aanvullende maatregel is aangewezen en afzonderlijk is opgenomen in het vereveningsplan.

5. Verantwoordelijkheid en monitoring

De eigenaar en exploitant van minicamping De Knockaerthof is verantwoordelijk voor de uitvoering van de beheermaatregelen uit dit plan. Jaarlijks wordt in het najaar gecontroleerd of de beplanting voldoende vitaal is en nog steeds de beoogde landschappelijke functie vervult.

Bij uitval, aantasting of onvoldoende ontwikkeling worden herstelmaatregelen getroffen. Deze kunnen bestaan uit herplant, vervanging, aanvullend onderhoud of gerichte snoei. De uitgevoerde beheer- en herstelmaatregelen worden vastgelegd in een beheeroverzicht.

Met dit beheersplan wordt de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd, overeenkomstig artikel 18.24 van de Omgevingsverordening Zeeland en de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026

Bijlage 3: Vereveningsplan

1. Inleiding en relatie beleid
Dit vereveningsplan beschrijft de kwaliteitsbijdrage die de initiatiefnemer levert in samenhang met de uitbreiding van minicamping De Knockaerthof van 25 naar 35 standplaatsen. De verevening sluit aan bij de Verordening kleinschalig kamperen van de gemeente Sluis en de provinciale eisen uit artikel 18.24 van de Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV, waarin wordt gevraagd om een aantoonbare versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit bij uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie.

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

- circa 50% wordt ingevuld met verduurzamingsmaatregelen op het erf, in de vorm van het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van de camping;
- circa 50% wordt ingevuld met landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, waaronder aanvullende streekeigen beplanting én het planologisch opheffen van 1.500 m² agrarische grond ten gunste van de camping.

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

3. Maatregelen verduurzaming (50%)
De verduurzamingscomponent bestaat uit de realisatie van zonnepanelen waarmee een substantieel deel van het elektriciteitsverbruik van de camping wordt gedekt. De panelen worden bij voorkeur geplaatst op bestaande daken of op een landschappelijk ingepaste constructie binnen het erf, zodat geen extra verrommeling in het open landschap optreedt.
De investering in zonnepanelen vertegenwoordigt circa 50% van de totale vereveningsbijdrage. De exacte aantallen panelen, het vermogen en de investeringskosten worden onderbouwd met een offerte van een erkend installateur, die als bijlage bij dit vereveningsplan wordt gevoegd.

4. Aanvullende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls (50%)
De tweede pijler bestaat uit een aanvullende kwaliteitsimpuls, bovenop de basis-landschappelijke inpassing:

1. Extra erfbeplanting
   - Aanvullende streekeigen beplanting (hagen, bomen, kruidenrijke randen) in en rond de zone met de 10 nieuwe kampeerplaatsen, ter versterking van de erfstructuur en de afscherming van de camping.
   - Deze maatregelen zijn aanvullend op de basisbeplanting uit Bijlage 1 en vergroten de groenkwaliteit en de landschappelijke inpassing.
2. Planologisch opheffen van 1.500 m² agrarische grond
   - Circa 1.500 m² nu agrarisch gebruikte grond op kadastraal perceel gemeente Oostburg, sectie W, nummer 2118 (oostelijk deel van het erf) wordt planologisch aan de agrarische bestemming onttrokken;
   - Hiermee wordt de recreatieve functie geconcentreerd op het bestaande erf en wordt verdere versnippering van recreatieve functies in het buitengebied tegengegaan.

- Door deze oppervlakte blijvend aan agrarische ontwikkelingsmogelijkheden te onttrekken ten gunste van een goed ingepaste, kleinschalige camping, wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke lijn om functies te bundelen en verrommeling van het landschap te voorkomen.

Voor de vereveningswaardering is voor deze 1.500 m² een indicatieve waarde van € per m² gehanteerd, resulterend in een kwaliteitsbijdrage van € .
Naast deze posten wordt een deel van de advies- en planvormingskosten (ruimtelijke onderbouwing, landschappelijk inpassingsplan, beheersplan en vereveningsplan) toegerekend aan de kwaliteitsimpuls, voor zover deze rechtstreeks bijdragen aan de borging van de ruimtelijke kwaliteit.

5. Kostenoverzicht verevingsmaatregelen

Overzicht vereveningsmaatregelen en kostenraming

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

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
A	**Verduurzaming 50%**			
A1	Zonnepanelen camping	Plaatsen zonnepanelen op bestaande daken ten behoeve van de stroomvoorziening van de camping.	€	Factuur installateur, bijlage 3a
A2	Elektrakasten + monitoring	Elektrakasten met monitors van het energieverbruik per kampeerplaats.	€	
	Subtotaal verduurzaming		**€**	
B	**Aanvullende ruimtelijke kwaliteit**			
B1	Extra erfbeplanting	Aanvullende streekeigen beplanting in en rond de zone met nieuwe kampeerplaatsen (bovenop de basisinpassing).	€	Arbeid 24 uur
B2	Planologisch opheffen agrarische grond	Opheffen 1.500 m2 agrarische bestemming met waarde grond à € per m2	€	Waardebepaling conform gemeentelijke systematiek

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

De reguliere landschappelijke inpassing uit Bijlage 1 (basisrandbeplanting en erfstructuren) is geen onderdeel van deze kostentabel. Alleen de aanvullende erfbeplanting en het planologisch opheffen van agrarische grond 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: Factuur zonnepanelen (€ [redacted] - ex BTW)
- Bijlage 3b: Offerte elektrakasten + monitoring (€ [redacted] ex BTW)
- Bijlage 3c: 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 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 zonnepanelen en elektravoorzieningen blijven gedurende hun technische levensduur in gebruik ten behoeve van de camping, waarmee de verduurzamingsdoelstelling blijvend wordt gerealiseerd. Daarmee wordt verzekerd dat de uitbreiding van de minicamping gepaard gaat met een duurzame versterking van het landschap, energievoorziening en omgevingskwaliteit, in lijn met de gemeentelijke verordening kleinschalig kamperen en artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland.

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS

Voor de uitbreiding van minicamping De Knockaerthof van 25 naar 35 kampeerplaatsen is met AERIUS Calculator een projectberekening uitgevoerd om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. De berekening is uitgevoerd voor rekenjaar 2026 onder AERIUS-versie 2025.2 (kenmerk RmEwmfUTm9jH).

1. Project en emissiebronnen

Het project betreft de uitbreiding met 10 kampeerplaatsen op het bestaande erf aan de Knokkertweg 5a te Cadzand (BOPA minicamping). In de berekening zijn de volgende emissiebronnen meegenomen:

- Mobiele werktuigen in de bouwfase (shovel), 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 bedraagt daarmee 0,6 kg NO_x/jaar en 38,7 g NH_3/jaar in de beoogde situatie.

2. Resultaten stikstofdepositie Natura 2000

De AERIUS-berekening is uitgevoerd op het OwN2000-rekengrid, inclusief enkele eigen rekenpunten bij relevante Natura 2000-gebieden (o.a. Westerschelde & Saeftinghe, Zwin & Kievittepolder, duingebieden). Bij deze eigen rekenpunten wordt voor het dichtstbijzijnde relevante punt (Erasmusbos) een maximale projectbijdrage van 0,01 mol N/ha/jaar berekend; voor de overige rekenpunten is geen relevante toename gerapporteerd.

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 extra 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 dus geen resultaten aanwezig.

3. Conclusie

De berekening laat zien dat de uitbreiding van minicamping De Knockaerthof slechts leidt tot een zeer beperkte extra emissie van NO_x en NH_3, hoofdzakelijk afkomstig van een gering aantal extra verkeersbewegingen. De resulterende stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is verwaarloosbaar (maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op het meest belaste eigen rekenpunt) en leidt niet tot hexagonen met een relevante toename of tot overschrijding van hersteldoelen. Op basis van deze AERIUS-berekening kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen geen significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden.