Datum: 10 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing Hof Welkom

Herenweg 3, 4506 HE Cadzand

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



HOF WELKOM

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 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 22

4.11 Besluit MER 25

5. Omgevingsaspecten 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 31

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 minicamping 't Hof Welkom aan de Herenweg 3 te 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 (BOPA) 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 en kwalitatief goede toeristische verblijfsaccommodaties in het buitengebied.

1.2 Ligging en begrenzing

Minicamping 't Hof Welkom is gelegen in het landelijke buitengebied van Cadzand, aan de Herenweg 3, ten noordwesten van de bebouwde kom en op korte afstand van de Zeeuws-Vlaamse kust. De camping maakt deel uit van een voormalig agrarisch erf met landelijke bebouwing, omgeven door open polderlandschap met akkerbouw en lintbebouwing langs de polderwegen.
Het kampeerterrein ligt direct rond de bestaande bebouwing en erfverharding, waarbij de 35 standplaatsen zijn gesitueerd op meerdere groene velden rondom het centrale sanitairgebouw, ontsloten via de Herenweg. De begrenzing wordt hoofdzakelijk gevormd door erfbeplanting, perceelsloten en agrarische gronden, waardoor het terrein landschappelijk wordt ingepast en een logisch onderdeel vormt van het bestaande ervenlint in de polder.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen gemeente Oostburg, sectie W, nummers 2279 en 2280. Op grond van het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan 'Buitengebied' rust op deze gronden overwegend de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding voor kleinschalig kamperen / minicamping (nevenactiviteit), waarbij thans maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan.



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 deel van het Omgevingsplan Sluis. De regels van dit plan vormen het juridisch kader voor de agrarische bestemming en de nevenactiviteit kleinschalig kamperen. Voor de verbeelding wordt aangesloten bij het moederplan 'Buitengebied' (vastgesteld 23 juni 2011), waarvan de plancontouren als basis dienen. Op het perceel van minicamping 't Hof Welkom is binnen dit regime een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een minicamping toegestaan, met een maximum van 25 standplaatsen dat via deze BOPA wordt verruimd tot 35. De nadere gebruiksregels en begrenzing van de kampeerfunctie worden in deze onderbouwing gemotiveerd in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

De verordening regelt onder meer definities, situering, gebruik en maxima voor kleinschalig kamperen en is daarmee het primaire gemeentelijke toetsingskader. Op provinciaal niveau biedt artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland de ruimte voor kleinschalige kampeerterreinen in het landelijk gebied met maximaal 35 kampeermiddelen, zowel bij agrarische als bij niet-agrarische bedrijven of woningen. Met deze BOPA wordt de verruiming naar 35 standplaatsen juridisch-planologisch verankerd binnen het bestaande agrarische erf aan de Herenweg 3 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 bestaande bouw-en gebruiksactiviteiten die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in bestaande bestemmingsplannen (die nu opgenomen zijn in het omgevingsplan):

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status	In relatie tot beoogd gebruik
Omgevingsplan Sluis	01-01-2024	Van rechtswege	Aanvraag verruiming van aantal kampeerplaatsen tot 35
Bodemkwaliteit	07-12-2024	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Parapluherziening Parkeren	23-09-2021	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.

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

Voor het plangebied gelden op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 23 juni 2011, identificatie NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01) de bestemming **'Agrarisch'** en de aanduidingen **wro-zone – ontheffingsgebied – 1.1**en **wro-zone – wijzigingsgebied 2**. De bestemming is gericht op de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, met ruimte voor ondergeschikte nevenactiviteiten waaronder kleinschalig kamperen. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig.

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

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

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

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

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

1.5 Buitengebied

Voor dit perceel wordt getoetst aan het geldende planologische en beleidskader voor het buitengebied van de gemeente Sluis. Dit betreft in de eerste plaats het Omgevingsplan Sluis van rechtswege, waarin de eerdere bestemmingsplannen voor het buitengebied — waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied' (deels onherroepelijk vastgesteld op 23 juni 2011) en de daaropvolgende 1e, 2e en 3e herziening — als tijdelijk deel zijn opgenomen. Voor het plangebied aan de Herenweg 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 't Hof Welkom.

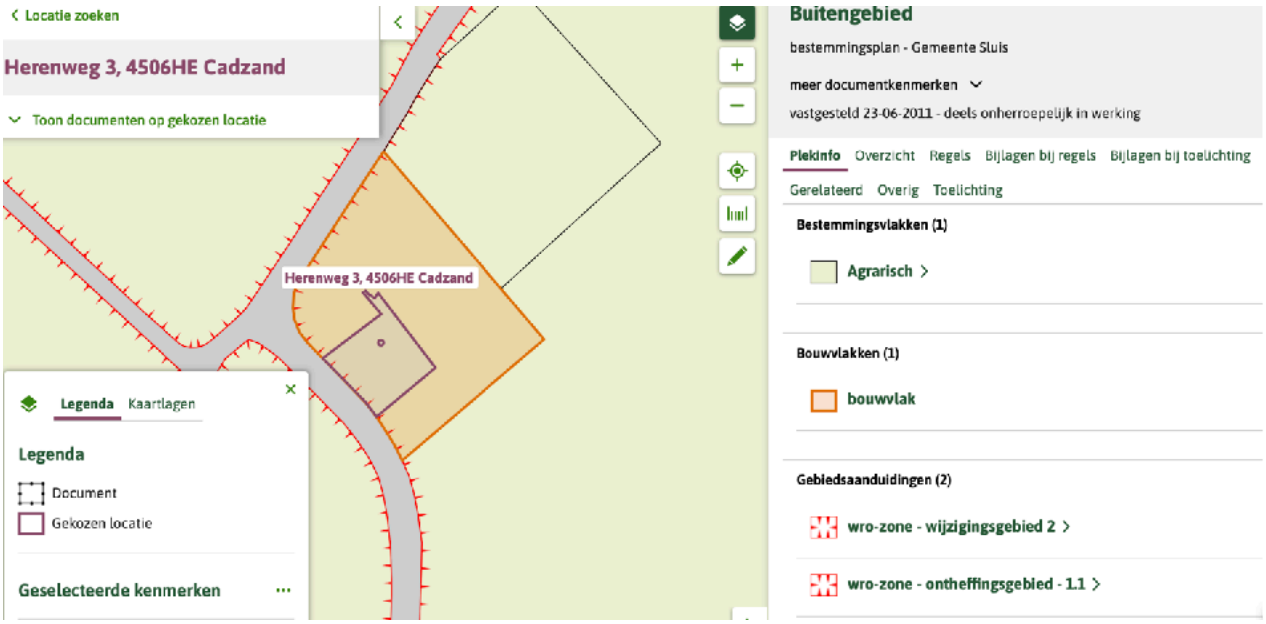
2. Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

Het huidige gebruik van minicamping 't Hof Welkom bestaat uit een voormalig agrarisch erf met een daaraan gekoppelde minicamping als recreatieve nevenactiviteit. In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied' (2011) was op de agrarische bestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee kleinschalig kamperen tot 15 plaatsen kon worden toegestaan. Op basis van deze regeling is in het verleden een eerste vergunning voor de minicamping verleend.

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

De locatie wordt geëxploiteerd als minicamping 't Hof Welkom, een kindvriendelijke en ontspannen familiecamping met ruime standplaatsen voor caravans, campers en tenten, verdeeld over meerdere groene velden rondom het centrale sanitairgebouw. Het terrein beschikt over moderne sanitaire voorzieningen en recreatieve voorzieningen waaronder trampolines, een houten speeltreintje, een tafeltennistafel en een voetbalveld. De camping is gelegen in het landelijk buitengebied van Cadzand, in de Oudelandsepolder, op korte afstand van de Zeeuws-Vlaamse kust. De velden worden omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen, wat zorgt voor beslotenheid en beschutte standplaatsen, terwijl op verschillende plaatsen doorzichten over het omringende polderlandschap behouden blijven.



BESTEMMING AGRARISCH

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van minicamping 't Hof Welkom van 25 naar 35 kampeerplaatsen. Deze uitbreiding sluit aan bij het gemeentelijk beleid dat in het najaar van 2025 is vastgesteld. Dit beleid stelt dat kwalitatief goed ingepaste minicampings in het buitengebied maximaal 35 plaatsen mogen hebben.

De uitbreiding is bovendien in lijn met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Zeeland, vastgesteld op 12 december 2025 en in werking getreden op 1 januari 2026. Hierin wordt een capaciteit van 35 recreatieve eenheden op minicampings als passend beschouwd. Zo wordt de ontwikkeling zowel lokaal als provinciaal beleidsmatig ondersteund.

De ontwikkeling bouwt voort op het bestaande gebruik van het perceel, waarop de agrarische bestemming onverkort van kracht blijft. De minicamping vormt — net als in de huidige situatie — een recreatieve nevenactiviteit binnen deze agrarische bestemming en is daaraan ondergeschikt. De uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen blijft binnen de kaders die de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 stelt aan kleinschalig kamperen als nevenactiviteit op een agrarisch erf. De ontwikkeling focust op kwaliteitsverbetering in plaats van alleen intensivering: de nieuwe opzet biedt ruimere, logisch ingedeelde kampeerplaatsen met een duidelijke scheiding tussen agrarische activiteiten en recreatief gebruik, wat zowel de bedrijfsvoering als de gastbeleving ten goede komt.

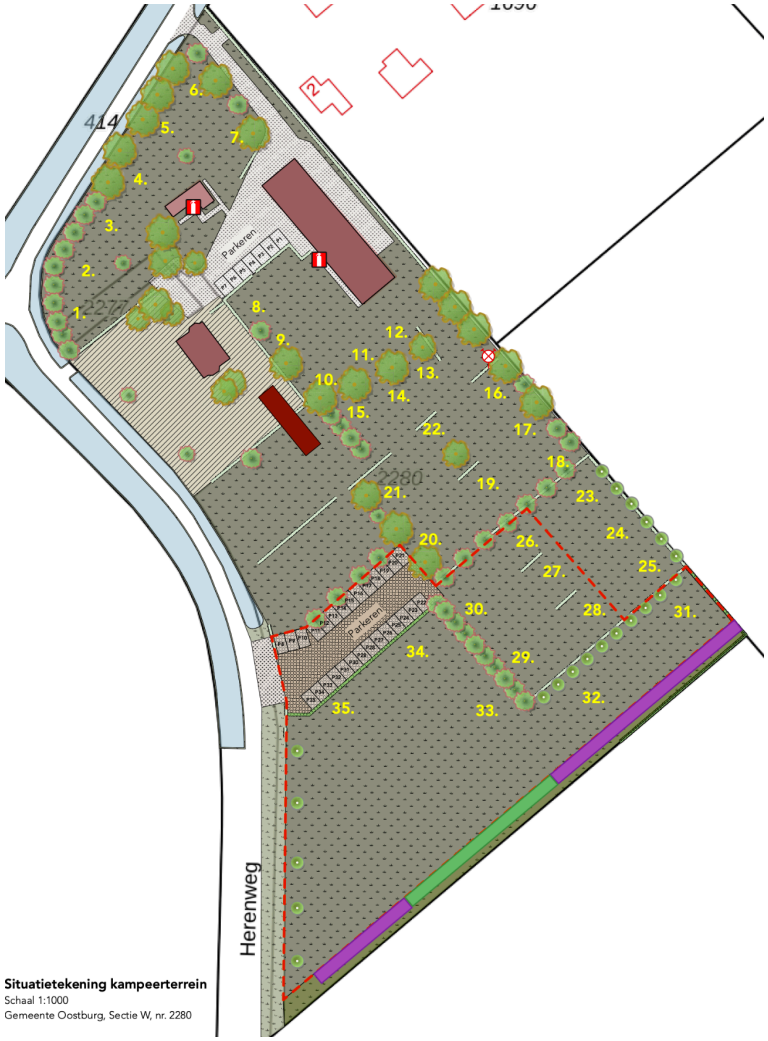
Naast de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen wordt op het terrein een nieuw faciliteitengebouw gerealiseerd met een bruto vloeroppervlakte van circa 100 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een nokhoogte van maximaal 5 m. Het faciliteitengebouw is gesitueerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak en is weergegeven op de situatietekening C-00b. Op grond van artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een oppervlakte van maximaal 100 m² voor gebouwen ten behoeve van een minicamping rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte conform het bestemmingsplan bedraagt 4 m; de beoogde nokhoogte van maximaal 5 m bij een goothoogte van maximaal 3 m wordt via de voorliggende BOPA planologisch geborgd. De 1 m overschrijding is ruimtelijk aanvaardbaar gezien de ligging binnen het bouwvlak, de omsluitende erfbeplanting die het zicht op het gebouw vanaf de openbare weg beperkt, en de aanwezige agrarische bebouwing in de omgeving met vergelijkbare of grotere hoogtematen. Het gebouw is functioneel verbonden aan de camping als nevenactiviteit binnen de agrarische bestemming en dient als faciliteitenruimte voor campinggasten.

Op de standplaatsen 31 tot en met 35 — gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het kampeerterrein zoals weergegeven op situatietekening C-00b — wordt naast reguliere kampeermiddelen de mogelijkheid geboden om vaste kampeerobjecten te plaatsen, zoals tiny houses of lodges. Deze vaste eenheden worden geplaatst conform de eisen van de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026: maximaal 20% van het totale aantal standplaatsen mag worden ingericht met permanente kampeermiddelen die jaarrond op hun plaats mogen blijven staan, met een maximum van 5 eenheden en een maximale oppervlakte van 55 m² per eenheid. Stacaravans en chalets zijn expliciet uitgesloten. De vaste eenheden passen qua schaal en verschijningsvorm binnen de erfstructuur en worden landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1).

Bij de uitbreiding naar 35 plaatsen staat behoud en versterking van de landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit centraal. Het terrein ligt in het open polderlandschap van het agrarisch buitengebied van Cadzand en wordt omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen. Deze bestaande

groenstructuur wordt waar nodig aangevuld en versterkt, waarbij doorzichten naar het omringende polderlandschap behouden blijven. Rondom het nieuwe gedeelte van het kampeerterrein wordt een beplantingsstrook met een gemiddelde breedte van circa 5 m aangelegd en in stand gehouden, conform de 'Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis'. Ook wordt voldaan aan de afstands-, geluid- en parkeernormen, zodat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische gronden niet onevenredig worden aangetast.

De ontwikkeling past bij de gemeentelijke koers voor recreatief verblijf, die inzet op schaalvergroting met kwaliteit, verduurzaming en landschappelijke inpassing. Door de capaciteit van 35 kampeerplaatsen planologisch vast te leggen als nevenactiviteit binnen de agrarische bestemming, 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 Herenweg 3 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.

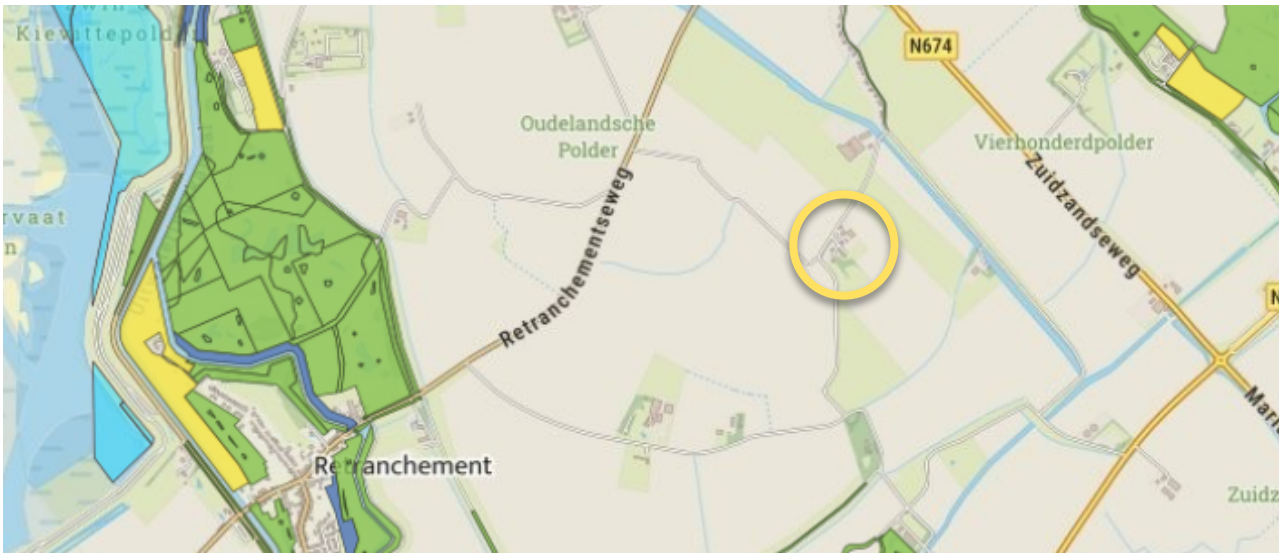
3.2.2 Natuurnetwerk Zeeland

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 't Hof Welkom aan de Herenweg 3 te Cadzand ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. In de ruimere omgeving liggen wel NNZ-gebieden, waaronder de duinen en stranden van Cadzand-Bad en de naastgelegen Zwinstreek. De voorgenomen uitbreiding heeft geen ruimtelijke claim op deze gebieden en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNZ worden niet aangetast. De activiteiten blijven beperkt tot het bestaande agrarische erf en de directe omgeving daarvan, en zijn qua aard en omvang kleinschalig.

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

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Provinciaal beleid.



NATUUR NETWERK ZEELAND

3.3 Gemeentelijk beleid

Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026

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

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

Hoofddoelen kleinschalig kamperen Sluis:

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

Kwaliteit, landschap en duurzaamheid:

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

Regels uit verordening kleinschalig kamperen 2026:

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

De verevening bij deze uitbreiding is zodanig opgezet dat zowel duurzaamheid als ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit aantoonbaar worden versterkt. Het totaal vereveningsbedrag bedraagt € [redacted] (10 extra standplaatsen boven de drempel van 25 × € [redacted] per standplaats), volledig ingezet als verevening op eigen terrein conform Schema D.

Circa 50% van de vereveningsbijdrage (€ [redacted] wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen op het erf, bestaande uit de installatie van 30 pv-zonnepanelen met Goodwe omvormer en een laadpaal met loadbalancer en sokkel voor elektrische auto's en fietsen, beide uitgevoerd door Elektra 21.

De overige 50% (€ [redacted] bestaat uit een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing, in de vorm van gebouwrestauratie (zinken gootwerk aan het bestaande erfgebouw), de aanleg van natuurstenen bestrating ten behoeve van ontsluiting en parkeren op het terrein, en zelfwerkzaamheid van de ondernemer. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke eisen om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan kwaliteitsverbetering van landschap, energievoorziening en ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026.

Deze uitbreiding sluit aan bij het gemeentelijke beleid om recreatieve functies te concentreren op bestaande locaties en verrommeling van het buitengebied te voorkomen. De uitbreiding vindt plaats op een bestaand agrarisch erf met een reeds aanwezige minicamping. De extra ruimte wordt gebruikt voor ruimere plaatsen, betere voorzieningen en een versterkte groenstructuur, waardoor de schaalvergroting bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in plaats van alleen kwantitatieve groei.
Door de capaciteit van 35 standplaatsen planologisch vast te leggen binnen de bestaande erfstructuur en in combinatie met aanvullende landschappelijke maatregelen, wordt het actuele gemeentelijke kampeer- en recreatiebeleid uitgevoerd en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

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 aan de Herenweg 3 te Cadzand. De beoordeling van de omgevingsaspecten richt zich daarom op de aanvullende belasting door 10 extra kampeerplaatsen ten opzichte van de bestaande, planologisch toegestane 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 aan de Herenweg 3 te Cadzand, 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 zoals de aanleg van paden en 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 de uitvoering alsnog blijken dat op specifieke locaties 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 op 1 januari 2024 zijn de geluidregels uit de Wet geluidhinder (Wgh) overgegaan naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de bijbehorende geluidregelgeving. De Omgevingswet onderscheidt geluidbronnen als wegverkeer, spoorwegen en industrieterreinen en bevat normen voor de toelaatbare geluidsbelasting op geluidgevoelige gebouwen en locaties. Indien een omgevingsplan of BOPA nieuwe geluidgevoelige locaties binnen een aandachtsgebied mogelijk maakt, of een nieuwe geluidbron introduceert, dient een akoestische beoordeling plaats te vinden.

Het voorliggende plan betreft de uitbreiding van de bestaande minicamping aan de Herenweg 3 te Cadzand. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen opgericht en de toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie is beperkt en aanvaardbaar.

Op basis van CROW-publicatie 381 geldt voor kleinschalige kampeerterreinen in het buitengebied een verkeersgeneratie van circa 4 motorvoertuigbewegingen per standplaats per dag. De uitbreiding van 25 naar 35 standplaatsen leidt tot een toename van circa 40 motorvoertuigbewegingen per dag (van ca. 100 naar ca. 140 mvt/etmaal). Deze toename is beperkt en leidt niet tot een onevenredige verkeersbelasting op de Herenweg of omliggende polderwegen. De planwijziging maakt geen nieuwe weg- of industriële geluidbron mogelijk. Een afzonderlijk akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist.

Wel blijft van belang dat de uitbreiding akoestisch inpasbaar is in de omgeving. De afstand tot nabijgelegen woningen van derden voldoet aan de planologische randvoorwaarden voor kleinschalig kamperen, en er wordt geen onevenredige toename van geluidshinder verwacht voor omliggende functies. De bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven wordt door de uitbreiding niet belemmerd, omdat geen nieuwe, zwaarder beschermde geluidgevoelige objecten worden toegestaan.

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

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

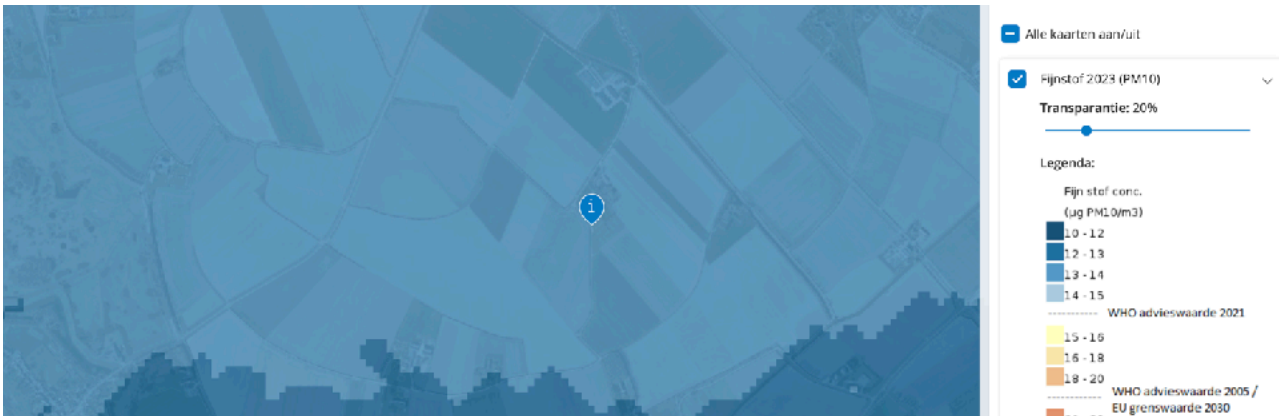
De regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, en blijft onder de Omgevingswet van toepassing via de zogeheten bruidsschat en de grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) 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 ruim onder de Europese grenswaarden, hetgeen ook blijkt uit de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM. De toevoeging van 10 extra kampeerplaatsen op het bestaande erf aan de Herenweg 3 te Cadzand 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

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

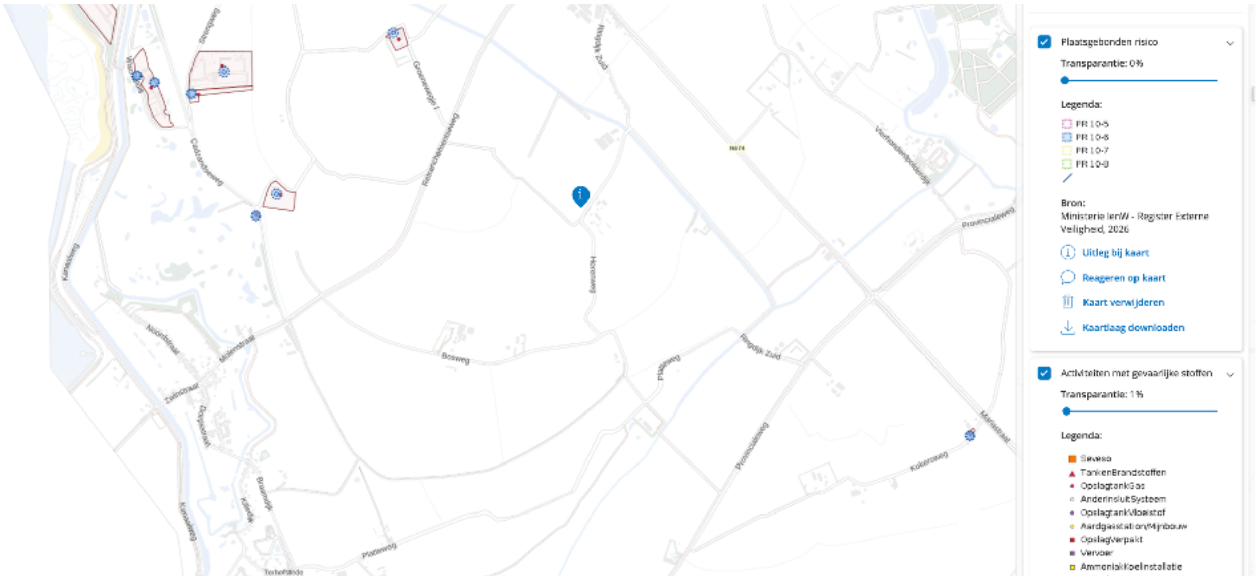
Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande minicamping op het agrarische erf aan de Herenweg 3 te Cadzand, waarbij het aantal kampeerplaatsen wordt verhoogd van 25 naar 35. De aard van het gebruik verandert niet; het betreft ook na uitbreiding een kleinschalig recreatief kampeerterrein. De 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

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.

<u>Conclusie:</u>
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 Herenweg 3 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

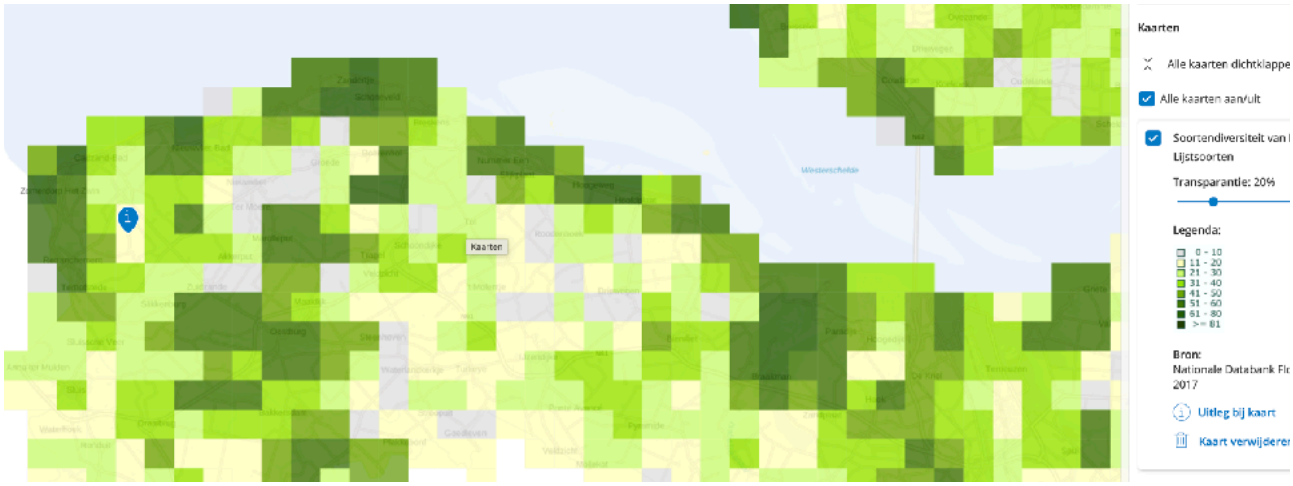
Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Cadzand, op enkele kilometers afstand van Natura 2000-gebieden langs de Zeeuws-Vlaamse kust, zoals het Zwin en de omliggende duin- en poldergebieden. De ontwikkeling blijft beperkt tot het bestaande erf en aangrenzende gronden die reeds recreatief en agrarisch 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.



SOORTENDIVERSITEIT VAN LIJNSOORTEN

4.6.3 Stikstofdepositie

Voor de beoordeling van stikstofdepositie is een berekening uitgevoerd met AERIUS Calculator, waarin zowel de extra verkeersbewegingen van campinggasten en serviceverkeer als de realisatie van het nieuwe faciliteitengebouw zijn meegenomen. Het faciliteitengebouw (ca. 100 m², afmetingen 20×5×5 m) is als obstakel opgenomen in de berekening. Uit deze berekening, opgenomen in Bijlage 4 'Stikstofberekening', blijkt dat de totale projectemissie in de beoogde situatie 0,2 kg NH_3/jaar en 1,4 kg NO_x/jaar bedraagt, hoofdzakelijk afkomstig van de toename van verkeersbewegingen.

Op geen van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving — waaronder de dichtbijgelegen gebieden Westerschelde & Saeftinghe en Zwin & Kievittepolder op circa 2 km afstand — is een projectbijdrage berekend. De stikstofdepositie bedraagt 0,00 mol N/ha/jaar op alle rekenpunten en blijft daarmee onder de beoordelingsdrempel. Er zijn geen hexagonen met een relevante toename en geen overschrijding van hersteldoelen.

Op basis van deze AERIUS-berekening (versie 2025.3, kenmerk Ra4dWLT9GYoF, datum 10 juli 2026) wordt geconcludeerd dat zowel de uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen als de realisatie van het faciliteitengebouw geen significante negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Een vergunningplicht op grond van de Omgevingswet voor stikstof is niet aan de orde.

Conclusie: het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden
Voor het plangebied aan de Herenweg 3 te Cadzand geldt op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze bestemming beschermt gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. De toetsing vindt plaats aan artikel 6.2.2 van het Parapluplan archeologie (vastgesteld 31 januari 2019). Op grond van dit artikel geldt een bouwverbod — tenzij de grond- of graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,40 m beneden het maaiveld, of het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 m beneden het maaiveld niet groter is dan 500 m².

De voorgenomen werkzaamheden voor de uitbreiding van de minicamping beperken zich tot het herschikken en uitbreiden van kampeerplaatsen, het aanbrengen van halfverharding en het realiseren van beperkte nutsvoorzieningen. De grondroerende werkzaamheden bij de aanleg van de kampeerplaatsen blijven beperkt in omvang en diepte. De te verstoren oppervlakte dieper dan 0,40 m beneden het maaiveld blijft ruim onder de drempelwaarde van 500 m², waardoor geen onderzoeksplicht aan de orde is.

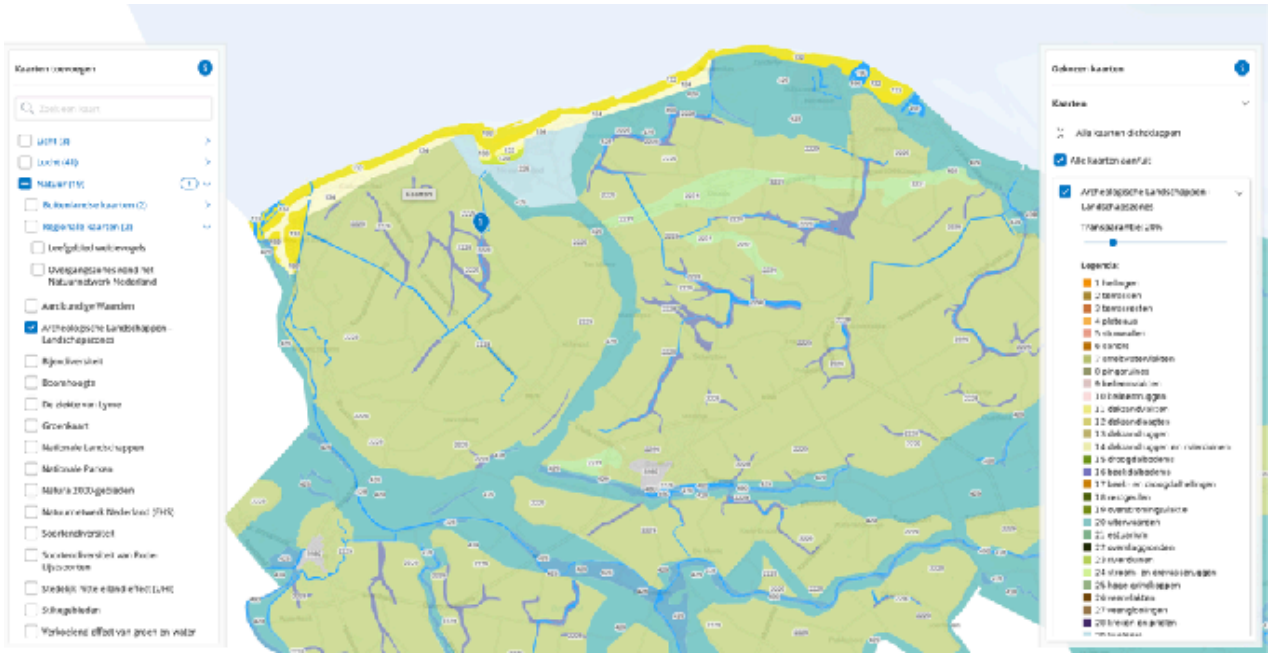
Voor het faciliteitengebouw (ca. 100 m²) geldt dat de fundering grondroering met zich meebrengt. De oppervlakte van de fundering blijft ruim onder de drempelwaarde van 500 m². Mits de funderingsdiepte beperkt wordt tot maximaal 0,40 m beneden het maaiveld, is geen archeologisch onderzoek vereist op grond van artikel 6.2.2. Indien de fundering dieper dan 0,40 m gaat, wordt voorafgaand aan de uitvoeringsfase een archeologisch bureau geraadpleegd voor een quickscan.

Het bepaalde in artikel 6.2.2 is overigens niet van toepassing op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; dit is hier niet aan de orde nu het een nieuw gebouw betreft.
Mocht tijdens de uitvoering onverhoopt archeologisch materiaal worden aangetroffen, dan wordt conform de Erfgoedwet melding gedaan bij het bevoegd gezag, dat zo nodig kan besluiten tot nader onderzoek.

Cultuurhistorie
Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische objecten of beschermde structuren. Het erf en de directe omgeving hebben een regulier landelijk en 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 de bestaande ruimtelijke verschijningsvorm 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.

Conclusie: het aspect archeologische waarden en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De te verstoren oppervlakte blijft ruim onder de drempelwaarde van 500 m² uit artikel 6.2.2 van het Parapluplan archeologie, mits de funderingsdiepte van het faciliteitengebouw beperkt blijft tot maximaal 0,40 m beneden het maaiveld.



CULTUURHISTORIE LANDSCHAP

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied aan de Herenweg 3 te Cadzand bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen waarvoor beschermingszones of specifieke ruimtelijke beperkingen gelden.

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.

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

4.10 Waterparagraaf

Bevoegd gezag en watertoets

Waterschap Scheldestromen is in de gemeente Sluis het bevoegd gezag voor het regionale waterbeheer en beheert in het buitengebied onder meer watergangen, waterkeringen en een deel van de wegen. In de waterschapsverordening is vastgelegd hoe met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheersgebied wordt omgegaan.

Voor ruimtelijke plannen 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 de bestaande minicamping aan de Herenweg 3 te Cadzand, waarbij het aantal kampeerplaatsen toeneemt van 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 beperkt toe door extra paden, parkeerplaatsen en het dakoppervlak van het faciliteitengebouw (ca. 100 m²). Het hemelwater van het dak van het faciliteitengebouw wordt afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd op eigen terrein dan wel opgevangen voor hergebruik of afgevoerd naar de omliggende perceelsloten, zodat geen versnelde afvoer naar het rioolstelsel optreedt en compenserende waterberging niet afzonderlijk nodig is. Het plan heeft daarmee geen negatieve invloed op het regionale watersysteem.

Afvoer van afval- en regenwater
De bestaande afvalwatervoorziening van minicamping 't Hof Welkom is als volgt ingericht: sinds 1997 beschikt het perceel over een eigen persrioolleiding, aangelegd in eigen beheer met vergunning van de gemeente en het waterschap. Via een pompput wordt al het afvalwater van de bedrijfswoning én de bestaande minicamping via deze persleiding afgevoerd naar het gemeenteriool aan de Ringdijk Zuid. Deze voorziening voldoet aan de geldende eisen en is volledig in eigen beheer van de initiatiefnemer.

Het nieuwe faciliteitengebouw wordt voor de afvoer van afvalwater aangesloten op de bestaande pompput en daarmee op de bestaande persleiding naar het gemeenteriool. De bestaande persleiding heeft voldoende capaciteit voor de beperkte toename van afvalwater als gevolg van het faciliteitengebouw. Er vinden geen ongezuiverde lozingen plaats.

Het hemelwater van daken en verhardingen wordt, zoveel mogelijk afgekoppeld van de riolering, opgevangen voor hergebruik of geïnfiltreerd in de bodem dan wel afgevoerd naar omliggende perceelsloten. 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.

Ten aanzien van een eerder informeel verzoek van de gemeente over eventueel medegebruik van de persleiding door de naastgelegen buren: de initiatiefnemer heeft hierover niets toegezegd en heeft sindsdien geen nadere terugkoppeling ontvangen. De persleiding blijft uitsluitend bestemd voor de afvoer van afvalwater van het eigen perceel.

Conclusie: het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De bestaande afvalwaterinfrastructuur is toereikend voor de uitbreiding, het hemelwater van het faciliteitengebouw wordt afgekoppeld, en er is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige omgang met het watersysteem.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid Waterkeringen: Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het betreft een bestaand agrarisch erf met een bestaande minicamping. De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen en de realisatie van het faciliteitengebouw vinden plaats binnen het bestaande erf en raken geen waterkering of beschermingszone. Het veiligheidsniveau en de benodigde ruimte voor waterkeringen blijven ongewijzigd.
Wateroverlast: (vanuit oppervlaktewater) Voorkomen van wateroverlast door een robuust stelsel van watergangen en voldoende berging.	Door de realisatie van het faciliteitengebouw (ca. 100 m² dakoppervlak) neemt het verhard oppervlak beperkt toe. Het hemelwater van het dak wordt afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd op eigen terrein, opgevangen voor hergebruik of afgevoerd naar de aanwezige perceelsloten. Compenserende waterberging is niet afzonderlijk nodig.
Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater: Waarborgen van optimale werking van zuiveringen.RWZI's en van de gemeentelijke rioleringen	Afvalwater van de bedrijfswoning, de kampeerplaatsen en het nieuwe faciliteitengebouw wordt via de bestaande pompput en persleiding (aangelegd 1997, vergunning gemeente en waterschap) afgevoerd naar het gemeenteriool aan de Ringdijk Zuid. Er vinden geen ongezuiverde lozingen plaats. Hemelwater wordt afgekoppeld en lokaal geïnfiltreerd of afgevoerd via bestaande sloten.
Watervoorziening/-aanvoer: Het voorzien in voldoende water van goede kwaliteit op het juiste moment en het voorkomen van nadelige effecten door veranderingen in ruimtegebruik.	De uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen en de realisatie van het faciliteitengebouw leiden slechts tot een beperkte toename van de watervraag. Deze kan worden opgevangen binnen de bestaande voorzieningen; er zijn geen aanpassingen nodig die nadelige effecten hebben op de wateraanvoer of watervoorziening.
Grondwaterkwaliteit en verdroging: **Tegenaan/verhelpen van grondwateroverlast- en tekorten**	De inrichting blijft grotendeels onverhard en er vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen of ophogingen/ verlagingen plaats. Hierdoor worden grondwaterstanden en -stromingen niet relevant beïnvloed en ontstaat geen risico op extra grondwateroverlast of verdroging.
Grondwaterkwaliteit: Behoud en realisatie van een goede grondwaterkwaliteit, o.a. in beschermingsgebieden.	Het gebruik blijft agrarisch/recreatief met kleinschalige kampeerplaatsen. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot een verhoogd risico op verontreiniging (zoals opslag van gevaarlijke stoffen). Daarmee blijft de grondwaterkwaliteit geborgen.
Oppervlaktewaterkwaliteit: Behoud of realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit en vergroten van de veerkracht van het watersysteem (trits schoonhouden–scheiden–zuiveren).	Het plan voorziet niet in lozingen op het oppervlaktewater. Afvalwater wordt via de bestaande riolering afgevoerd; regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd of via bestaande sloten afgevoerd. De uitbreiding heeft daarmee geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Volksgezondheid: Minimaliseren van risico's op watergerelateerde ziekten en plagen en voorkomen van verdrinkingsgevaar.	Het gebruik als kleinschalige minicamping blijft in de kern ongewijzigd. Open water in de vorm van sloten blijft fysiek ongewijzigd; bij de inrichting wordt rekening gehouden met een veilige situatie van kampeerplaatsen ten opzichte van watergangen. Er is geen aanleiding voor extra risico's op watergerelateerde gezondheidsproblemen.
Bodemdaling: Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er wordt geen grootschalige ophoging, ontwatering of grondwateronttrekking voorzien. De beperkte aanpassingen in de inrichting, inclusief de fundering van het faciliteitengebouw, leiden niet tot een toename van bodemdaling.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Natte Natuur: Ontwikkeling/bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Bestaande watergangen blijven in stand en worden niet verlegd of gedempt. Door het grotendeels groene karakter van het terrein en de aanvullende streekeigen beplanting wordt de omgevingskwaliteit versterkt zonder aantasting van de natte natuurwaarden.
Onderhoud oppervlaktewater (o.a. waterlopen): Adequaat onderhoud van oppervlaktewater, met obstakelvrije onderhoudsstroken.	Langs watergangen worden obstakelvrije onderhoudszones gerespecteerd; er worden geen bouwwerken of opgaande beplanting binnen de onderhoudsstroken voorzien. Onderhoud door het waterschap blijft ongehinderd mogelijk.
Relatie met eigendom en waterbeheerder: Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Binnen het plangebied bevinden zich geen waterstaatswerken of eigendommen van het waterschap die in hun werking worden beïnvloed. Het plan beperkt de beheer- en onderhoudstaken van de waterbeheerder niet.
Scheepvaart en/of wegbeheer: Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De ontwikkeling heeft geen directe relatie met vaarwegen en raakt geen regionale of waterschapswegen in beheer. De ontsluiting van de minicamping blijft via de bestaande wegstructuur plaatsvinden; de beperkte toename van verkeersbewegingen is inpasbaar binnen de huidige situatie.

4.11 Besluit MER

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten een milieueffectrapport (m.e.r.) verplicht is of waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten geldt een (beoordelings)plicht bij grootschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een aaneengesloten gebied van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.
Het voorliggende plan betreft de beperkte uitbreiding van de bestaande minicamping aan de Herenweg 3 te Cadzand van 25 naar 35 kampeerplaatsen op een agrarisch erf. De omvang en aard van de ontwikkeling blijven daarmee ver onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het besluit. Ook worden geen andere in het Besluit m.e.r. aangewezen activiteiten mogelijk gemaakt.
Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief en de beperkte milieubelasting worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. Een m.e.r.-(beoordelings)procedure is daarom niet aan de orde.

Conclusie: het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Omgevingsvergunning

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

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

Voorliggend initiatief betreft een uitbreiding van de bestaande minicamping aan de Herenweg 3 te Cadzand 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.

De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing, met een beslistermijn van acht weken, eventueel te verlengen met zes weken. Tegen het besluit staan bezwaar en beroep open.

5.2 ETFAL

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

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

Uit deze toetsing blijkt dat de uitbreiding van de bestaande minicamping naar 35 kampeerplaatsen beleidsmatig inpasbaar is en geen onaanvaardbare effecten heeft op de omgeving. Daarbij is expliciet gemotiveerd dat wordt voldaan aan artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland en de uitgangspunten uit bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone, mede door de versterkte landschappelijke inpassing en de in Bijlage 1 en het vereveningsplan opgenomen kwaliteitsmaatregelen. Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aanvaardbaar is in de zin van de Omgevingswet.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het college van burgemeester en wethouders wordt gevraagd om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bestaande minicamping aan de Herenweg 3 te Cadzand 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 individueel geïnformeerd over de voorgenomen uitbreiding van de minicamping en hebben de mogelijkheid gekregen hun opmerkingen kenbaar te maken.
De participatiegesprekken zijn gevoerd met de direct aangrenzende bewoners aan de [redacted], gesprek 24 juli 2026) en [redacted] ([redacted] gesprek 26 juli 2026). Beide buren hebben het participatieverslag ondertekend en hebben geen bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding. [redacted] heeft als aandachtspunt meegegeven dat de nieuwe bomen niet te hoog moeten worden in verband met schaduwwerking op zijn perceel. Dit aandachtspunt is meegenomen in het beplantingsplan: de solitaire bomen aan de noordzijde worden gekozen op beperkte eindgrootte en worden conform het beheersplan periodiek geïnspecteerd en zo nodig gesnoeid. [redacted] heeft geen inhoudelijke aandachtspunten ingebracht.

Conclusie: het participatietraject is zorgvuldig doorlopen conform de vereisten van de Omgevingswet. Geen van de direct betrokken omwonenden heeft bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt volledig op initiatief en voor rekening van de eigenaar van minicamping 't Hof Welkom gerealiseerd. Het betreft een particulier initiatief, waardoor het kostenverhaal in de zin van artikel 13.18 van de Omgevingswet niet aan de orde is.

De in Bijlage 3 uitgewerkte vereveningsmaatregelen zijn financieel haalbaar en worden door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. Het totale vereveningsbedrag bedraagt € [redacted] (10 extra standplaatsen boven de drempel van 25 × € [redacted] per standplaats). Circa 50% van de bijdrage wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen op het erf, bestaande uit de installatie van zonnepanelen en een laadpaal met loadbalancer voor elektrische voertuigen. De overige 50% bestaat uit een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing, in de vorm van gebouwrestauratie (zinken gootwerk), de aanleg van natuurstenen bestrating en zelfwerkzaamheid van de initiatiefnemer. De kosten zijn onderbouwd met facturen en offertes, opgenomen in Bijlage 3.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding en doel
Dit landschappelijk inpassingsplan beschrijft de maatregelen waarmee de uitbreiding van minicamping 't Hof Welkom 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 landschap van 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 van de Omgevingsverordening Zeeland voor kleinschalig kamperen in de kustzone.

2. Bestaande situatie
Minicamping 't Hof Welkom ligt op een agrarisch erf aan de Herenweg 3 te Cadzand, 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 conform het beplantingsplan d.d. 13 juli 2026 (opgesteld door B&S):

- Langs de perceelsgrenzen aan de noord- en oostzijde wordt een singelbeplanting van het type voedselbos aangelegd met een breedte van circa 5 tot 6 m en een plantverband van 1×1 m (540 stuks op ca. 540 m²). De beplanting bestaat uit streekeigen struiken en kleine bomen met eetbare vruchten voor mens en dier; zie paragraaf 5 voor de volledige soortenlijst.
- Aan de zuidzijde van het terrein, langs de Herenweg, wordt de landschappelijke inpassing versterkt met een combinatie van een singelbeplanting van minimaal 3 m breed en een bloemrijke zoom (extensief grasland, ca. 200 m²). De singelbeplanting bestaat uit dezelfde streekeigen soorten als de noord- en oostzijde. De solitaire wintereiken (3 stuks, maat 16/18) worden aangevuld met struikbeplanting als onderbeplanting, zodat ook op kortere termijn een dichte afscherming richting de Herenweg ontstaat.

- Op de hoeken van het kampeerterrein en in de singel worden solitaire bomen toegevoegd: zoete kers, kurkhazelaar en walnoot (12 stuks, maat 12/14) als voedselbos-bomen, en wintereiken (3 stuks, maat 16/18) als voortzetting van de bestaande bomenrij.

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 in deze bijlage beschreven inrichting is uitgewerkt op de situatietekeningen C-00b (schaal 1:1000, datum 10-07-2026) en C-01a (schaal 1:500), waarop tevens het faciliteitengebouw, de kampeerplaatsen, parkeervoorzieningen en randbeplanting zijn aangegeven.

5. Soortenlijst streekeigen beplanting (indicatief)

De beplanting bestaat uit inheemse en streekeigen soorten, aangepast aan het Zeeuws-Vlaamse polderland. Op basis van het beplantingsplan d.d. 13 juli 2026 wordt uitgegaan van de volgende soorten:

- **Singelbeplanting voedselbos (noord-, oost- en zuidzijde, plantverband 1×1 m):**

Soortnaam	Wetenschappelijke naam	Aandeel
Aalbes	Ribes rubrum	25%
Kruisbes	Ribes uva-crispa	20%
Braam	Rubus tridel 'Benenden'	10%
Framboos	Rubus idaeus	10%
Zwarte bes	Ribes nigrum	15%
Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	5%
Mirabel	Prunus syriaca	2%
Hazelaar	Corylus avellana	4%
Gewone vlier	Sambucus nigra	3%
Kweepeer	Cydonia oblonga	2%
Zwarte moerbei	Morus nigra	2%
Mispel	Mespilus germanica	2%

Plantmaat: 125/150 cm, minimaal 3 tak. Totaal ca. 540 stuks.

- **Solitaire bomen in de singel (voedselbos):**
  zoete kers (Prunus avium), kurkhazelaar (Corylus colurna), walnoot (Juglans regia) — 12 stuks, maat 12/14, solitair.
- **Solitaire bomen in de rij (voortzetting bestaande bomenrij):**
  wintereik (Quercus petraea) — 3 stuks, maat 16/18, solitair.
- **Bloemrijke zoom (zuidzijde, ca. 200 m²):**
  zaadmengsel G2 Bloemrijk grasland voor zware grond (Cruydt Hoeck, 80%) en A7 Akkerrand en boerenerf eenjarig (Cruydt Hoeck, 20%). Zaaidichtheid 1,5 gr/m², zaadmengsels vooraf goed mengen.

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

Bijlage 2: Beheersplan

1. Doel van het beheer
Het doel van dit beheersplan is het duurzaam in stand houden en laten doorgroeien van de landschappelijke inpassing van minicamping 't Hof Welkom, zodat de beoogde groenstructuur en het streekeigen karakter op lange termijn behouden blijven. Het in deze bijlage beschreven beheer heeft betrekking op de groenstructuur en erfbeplanting zoals weergegeven op de situatietekening C-00b 'Landschappelijke inpassing / situatietekening kampeerterrein' (schaal 1:1000, datum 10-07-2026, kadastraal perceel gemeente Oostburg, sectie W, nummers 2279 en 2280) en het beplantingsplan d.d. 13 juli 2026. De beheermaatregelen zijn afgestemd op de gewenste dichtheid van de beplanting en de openheid van het polderlandschap.

2. Beheer van hagen en struweel
De singelbeplanting voedselbos langs de perceelsgrenzen aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt in de eerste drie jaar na aanplant jaarlijks éénmaal licht teruggezet om een dichte vertakking te stimuleren. Vanaf jaar vier wordt de beplanting gemiddeld éénmaal per twee jaar gesnoeid, bij voorkeur na het broedseizoen (najaar), zodat bloei en vruchten voor vogels en insecten zoveel mogelijk behouden blijven. Bij het beheer wordt erop toegezien dat de randbeplanting een gemiddelde breedte van circa 5 tot 6 m behoudt aan de noord- en oostzijde en minimaal 3 m aan de zuidzijde, en het open karakter van het polderlandschap respecteert (geen volledig gesloten, hoge schermen).
De opmerking van [redacted] om de bomen niet te hoog te laten worden in verband met schaduwwerking op zijn perceel is in het beheer verankerd: de solitaire bomen aan de noordzijde worden periodiek geïnspecteerd en zo nodig gesnoeid om de eindgrootte beheersbaar te houden.

3. Beheer van bomen en solitaire beplanting
De erf- en solitaire bomen worden periodiek visueel geïnspecteerd op vitaliteit en veiligheid. Jong aangeplante bomen (zoete kers, kurkhazelaar, walnoot, wintereik) krijgen in de eerste jaren ondersteuningspalen en een boomband; deze worden verwijderd zodra de bomen voldoende zijn ingeworteld. Snoei vindt zo nodig plaats in de winterperiode, waarbij de natuurlijke kroonvorm leidend is. Bij uitval wordt herplant met eenzelfde of gelijkwaardige streekeigen soort uitgevoerd, zodat de structuur in stand blijft.

4. Beheer van gras- en kruidenranden
De bloemrijke zoom aan de zuidzijde wordt beheerd als extensief kruidenrijk grasland, zonder bemesting en met incidenteel maaien na het zaadrijp worden van de kruiden (bij voorkeur augustus/september). Maaisel wordt afgevoerd om verschraling van de bodem te bevorderen en de soortenrijkdom op langere termijn te vergroten. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en de spontane vestiging van grassen en kruiden ten behoeve van insecten en weidevogels.

5. Verantwoordelijkheid en monitoring
De eigenaar/exploitant van minicamping 't Hof Welkom is verantwoordelijk voor de uitvoering van de beheermaatregelen uit dit plan. Jaarlijks wordt in het vroege najaar beoordeeld of de beplanting voldoet aan de beoogde functie (afscherming, landschappelijke inpassing, vitaliteit). Waar nodig worden herstelmaatregelen getroffen, zoals bijplant, vervanging of aanvullende snoei. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteitsverbetering, zoals gevraagd in artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland en de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026, ook op langere termijn geborgd.

Bijlage 3: Vereveningsplan

1. Inleiding en relatie beleid

Dit vereveningsplan beschrijft de kwaliteitsbijdrage die de initiatiefnemer levert in samenhang met de uitbreiding van minicamping 't Hof Welkom van 25 naar 35 standplaatsen. De verevening sluit aan bij de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en de provinciale eisen uit artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland en bijlage IV, waarin wordt gevraagd om een aantoonbare versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit bij uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie.

Het totale vereveningsbedrag bedraagt € [redacted] (10 extra standplaatsen boven de drempel van 25 × € [redacted] per standplaats). De initiatiefnemer heeft er voor gekozen dit bedrag te overstijgen met aanvullende investeringen in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit, zoals hieronder beschreven.

2. Opzet vereveningspakket

De vereveningsbijdrage is opgebouwd uit twee gelijkwaardige delen:

- circa 50% wordt ingevuld met verduurzamingsmaatregelen op het erf, bestaande uit de installatie van zonnepanelen en een laadpaal met loadbalancer;
- circa 50% wordt ingevuld met aanvullende landschappelijke inpassing en gebouwrestauratie, bestaande uit extra erfbeplanting, zinken gootwerk en natuurstenen bestrating.

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

3. Maatregelen verduurzaming (50%)

De verduurzamingscomponent bestaat uit de installatie van 30 pv-zonnepanelen met Goodwe omvormer op bestaande daken van het erf, waarmee een substantieel deel van het elektriciteitsverbruik van de camping wordt gedekt, alsmede een laadpaal met loadbalancer en sokkel voor elektrische voertuigen van campinggasten. De panelen zijn geplaatst op bestaande daken, zodat geen extra verrommeling in het open landschap optreedt. De investeringen zijn onderbouwd met facturen van Elektra 21, opgenomen als Bijlage 3a en 3b.

4. Aanvullende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls (50%)

De tweede pijler bestaat uit een aanvullende kwaliteitsimpuls, bovenop de basis-landschappelijke inpassing uit Bijlage 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. Uitgevoerd in zelfwerkzaamheid door de initiatiefnemer (40 uur × € [redacted]).
- **Gebouwrestauratie zinken gootwerk:** vervanging en restauratie van het zinken dakgootsysteem aan een bestaand erfgebouw, conform de factuur van ZinkBouwmarkt (Bijlage 3c).
- **Bestrating natuurstenen keien en banden:** aanleg van kwalitatieve natuurstenen bestrating ten behoeve van de interne ontsluiting en parkeerplaatsen op het terrein, conform de offerte van JR Bestratingen (Bijlage 3d).

5. Kostenoverzicht verevingsmaatregelen

Overzicht vereveningsmaatregelen en kostenraming

Tabel 1: Vereveningsbijdrage uitbreiding minicamping 't Hof Welkom (25 → 35 kampeerplaatsen)

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
A	**Verduurzaming 50%**			
A1	Zonnepanelen	30 pv-panelen met omvormer en AC aansluiting	€ [redacted]	Offerte installateur
A2	Laadpaal	Laadpaal met loadbalancer en sokkel	€ [redacted]	
	Subtotaal verduurzaming		**€** [redacted]	
B	**Aanvullende ruimtelijke kwaliteit**			
B1	Extra erfbeplanting	Aanvullende streekeigen beplanting, zelfwerkzaamheid 40 uur	€ [redacted]	Arbeid 40 uur
B2	Gebouwrestauratie	Zinken goten	€ [redacted]	zie factuur
B3	Bestrating	Bestratingen met natuurstenen keien en banden	€ [redacted]	zie factuur
	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 maatregelen zijn als vereveningsposten opgenomen. De totale investering overtreft het verplichte vereveningsbedrag ruimschoots, wat aantoont dat de initiatiefnemer een substantiële extra bijdrage levert aan de ruimtelijke en duurzame kwaliteit van het erf.

Bijlagen bij dit vereveningsplan:

- Bijlage 3a: Facturen zonnepanelen — Elektra 21 (€ [redacted] excl. BTW, twee termijnen) + AC-aansluiting (€ [redacted] excl. BTW)
- Bijlage 3b: Offerte laadpaal met loadbalancer en sokkel — Elektra 21 (€ [redacted] excl. BTW)
- Bijlage 3c: Factuur zinken gootwerk — ZinkBouwmarkt (€ [redacted] excl. BTW)
- Bijlage 3d: Offerte bestrating — JR Bestratingen (€ [redacted] excl. BTW)

6. Uitvoering en borging

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

De aanvullende erfbeplanting en gewijzigde erfstructuur worden beheerd conform het beheersplan (Bijlage 2), zodat de landschappelijke kwaliteit ook op lange termijn is gewaarborgd. De zonnepanelen en laadpaal blijven gedurende hun technische levensduur in gebruik ten behoeve van de camping, waarmee de verduurzamingsdoelstelling blijvend wordt gerealiseerd. Daarmee wordt verzekerd dat de uitbreiding van de minicamping gepaard gaat met een duurzame versterking van het landschap, de energievoorziening en de omgevingskwaliteit, in lijn met de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Zeeland.

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS

Voor de uitbreiding van minicamping 't Hof Welkom van 25 naar 35 kampeerplaatsen is met AERIUS Calculator een projectberekening uitgevoerd om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. De berekening is uitgevoerd voor rekenjaar 2026 onder AERIUS-versie 2025.3 (kenmerk Ra4dWLT9GYoF).

1. Project en emissiebronnen
Het project betreft de uitbreiding met 10 kampeerplaatsen op het bestaande erf aan de Herenweg 3 te Cadzand (BOPA minicamping 't Hof Welkom). In de berekening zijn de volgende emissiebronnen meegenomen:

- Een recreatiebron (Wonen en Werken | Recreatie), met een emissie van 0,0 kg NH_3/jaar en 0,0 kg NO_x/jaar;
- Toename van het rijdend verkeer op de ontsluitingsweg als gevolg van de uitbreiding, met een emissie van 0,2 kg NH_3/jaar en 1,4 kg NO_x/jaar.

De totale projectemissie bedraagt daarmee 0,2 kg NH_3/jaar en 1,4 kg NO_x/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 en de nabijgelegen duingebieden).

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.

3. Conclusie
De berekening laat zien dat de uitbreiding van minicamping 't Hof Welkom slechts leidt tot een zeer beperkte extra emissie van NH_3 en NO_x, hoofdzakelijk afkomstig van een gering aantal extra verkeersbewegingen. De resulterende stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is nihil — op geen enkel eigen rekenpunt is een projectbijdrage berekend — 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 geen significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Een vergunningplicht op grond van de Omgevingswet voor stikstof is niet aan de orde.