Datum vergadering	12 november 2026
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot afgifte van een (verzwaard) advies omtrent het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het omgevingsplan voor de uitbreiding van de minicampings: 'Sint Jan aan de Sint Jansdijk 5 te Nieuwvliet en 'Luteijn' aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet naar 35 eenheden
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

Wij hebben een tweetal aanvragen om een omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van de volgende mini campings:
1. 'St. Jan' aan de Sint Jansdijk 5 te Nieuwvliet (CLZ-14118);
2. 'Luteijn' aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet (CLZ-14204).

De aanvragen zien toe op het uitbreiden van de kleinschalige kampeerterreinen/minicampings naar in totaal 35 kampeerplaatsen. De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. De gemeenteraad heeft op 15 juli 2026 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 3.4 van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Aan de raad,

Wij hebben een tweetal aanvragen om een omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanvragen zien toe op het uitbreiden van de volgende kleinschalige kampeerterreinen/minicampings naar in totaal 35 kampeerplaatsen:
1. 'St. Jan' aan de Sint Jansdijk 5 te Nieuwvliet (CLZ-14118);
2. 'Luteijn' aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet (CLZ-14204).

Omgevingsplan en toetsingskader

Omgevingswet Op de locaties van de genoemde campings is het Omgevingsplan gemeente Sluis van toepassing.
Op de locatie van 'St. Jan' aan de Sint Jansdijk 5 te Nieuwvliet is de bestemming "Agrarisch" van toepassing.
Op de locatie van 'Luteijn' aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet is de bestemming "Agrarisch" van toepassing.

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan waardoor het uitbreiden van de minicampings tot 35 kampeerplaatsen op deze locaties in strijd is met de regels van het omgevingsplan. Wel zijn de beoogde ontwikkelingen passend binnen het Provinciaal beleid. Tevens wordt er voldaan aan de verordening 'Kleinschalig kamperen 2026'. Dit betekent dat er zorg gedragen wordt in landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het kampeerterrein en voor de verplichte verevening.

Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ingevolge artikel 8.0b lid 1 Bkl zijn op de beoordeling van een aanvraag met betrekking tot een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de regels van hoofdstuk 5, de op grond van artikel 2.22 Ow gestelde regels over omgevingsplannen en op grond van artikelen 2.33 en 2.34 Ow gegeven instructies over omgevingsplannen overeenkomstig van toepassing.

Ingevolge artikel 8.0b lid 2 Bkl wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een regel of instructie als bedoeld in artikel 8.0b lid 1, de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan, of de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk belemmert.

Adviesrecht

De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. Dit volgt uit artikel 4.21 Omgevingsbesluit.

De gemeenteraad heeft op 15 juli 2026 de lijst van het verzwaard adviesrecht vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst staat dienen wij eerst een (verzwaard) advies te vragen aan de gemeenteraad vooraleer wij een besluit kunnen nemen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aangevraagde activiteit staat op de lijst onder categorie 3.4 van de lijst van verzwaard adviesrecht en dient zodoende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Een negatief advies kan enkel afgegeven worden wanneer er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook de onderzoeken naar en toetsing van de sectorale aspecten zoals natuur, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water en geluidbelasting wijzen uit dat er voor het initiatief geen belemmeringen zijn. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie

Met het vaststellen van de lijst verzwaard adviesrecht heeft de gemeenteraad tevens de lijst met initiatieven vastgesteld waarvoor participatie verplicht is gesteld. Onderhavige initiatieven zijn opgenomen op deze lijst waardoor participatie verplicht is gesteld. De initiatiefnemers hebben een participatietraject doorlopen wat geresulteerd heeft in een participatieverslag per camping. De participatie verslagen zijn in toegevoegd aan de ruimtelijke motiveringen en aan dit raadsvoorstel.

Procedure

Wanneer uw raad een advies heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning afhankelijk van het door u genomen besluit verleend of geweigerd. Publicatie vindt plaats in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op officiële bekendmakingen. Gedurende een periode van 6 weken kan eenieder bezwaar indienen op het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorstel

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om een positief advies af te geven voor het uitbreiding van de minicampings ‘Sint Jan aan de Sint Jansdijk 5 te Nieuwvliet en ‘Luteijn’ aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet naar 35 eenheden;

Oostburg, 22 september 2026

Hoogachtend,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Camping ‘St. Jan’ aan de Sint Jansdijk 5 te Nieuwvliet;
b. Camping ‘Luteijn’ aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.; 22 september 2026

gelet op artikel 4.21 Omgevingsbesluit en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel ;

BESLUIT:
Een positief advies af te geven voor de uitbreiding van de mini camping ‘St. Jan’ en de mini camping ‘Luteijn’ naar 35 eenheden;

Sluis, 12 november 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
drs. C.S. de Vries-Beeke	mr. M. M. D. Vermue