Datum: 11 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Ruimtelijke onderbouwing Minicamping Luteijn

Ter Moere 2, 4504 SC Nieuwvliet

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



MINICAMPING LUTEIJN

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Ligging en begrenzing 3

1.3 Geldend ruimtelijk kader 4

1.4 Bestaande toegestane bouw-en gebruiksactiviteiten 5

1.5 Buitengebied 6

2. Projectbeschrijving 7

2.1 Huidig gebruik 7

2.2 Beoogde ontwikkeling 8

3. Beleidskader 10

3.1 Rijksbeleid 10

3.2 Provinciaal beleid 11

3.3 Gemeentelijk beleid 13

4. Omgevingsaspecten 15

4.1 Bodem 15

4.2 Geluid 16

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 24

5. Omgevingsaspecten 25

5.1 Omgevingsvergunning 25

5.2 ETFAL 25

6. Uitvoerbaarheid 26

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26

6.2 Participatie 26

6.3 Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan 28

Bijlage 2: Beheersplan 30

Bijlage 3: Vereveningsplan 31

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS 34

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 Luteijn te Nieuwvliet 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, kwalitatief goede toeristische verblijfsaccommodaties in het buitengebied.

1.2 Ligging en begrenzing

Minicamping Luteijn is gelegen in het landelijke buitengebied van Nieuwvliet, aan Ter Moere 2, 4504 SC Nieuwvliet. De camping bevindt zich op korte afstand van de Zeeuws-Vlaamse kust en het historische vissersdorp Nieuwvliet, te midden van de open akkerbouwpolders van westelijk Zeeuws-Vlaanderen. In de directe nabijheid bevinden zich toeristisch-recreatieve trekpleisters als de stranden van Cadzand en Nieuwvliet en de Zeeuwse natuur. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via Ter Moere.

Het kampeerterrein ligt rond de bestaande bebouwing van het erf, bestaande uit een woonhuis, bijbehorende schuren en een sanitairgebouw. In de toekomstige situatie wordt de bebouwing aangevuld met een uitbreiding van het bestaande sanitairgebouw, conform het door Paras Concepts opgestelde landschappelijk inpassingsplan (situatietekening C-00c, schaal 1:1000, en detailtekening C-01c, schaal 1:500, beide d.d. 19-05-2026). De 35 standplaatsen (nummers 1 t/m 35) zijn gesitueerd rondom het erf en worden ontsloten via interne rijpaden van kleischelp-halfverharding. De parkeerplaatsen (P1 t/m P35) zijn geconcentreerd in twee parkeerzones nabij de hoofdgebouwen.

De standplaatsen worden landschappelijk ingepast door middel van streekeigen beplanting, bestaande hagen van liguster en streekeigen haagsoorten, aangevuld met nieuwe hagen van Ligustrum, en door het toevoegen van nieuwe struiken (Acer, Corylus, Ligustrum, Alnus) als groene accenten op strategische plaatsen binnen het terrein. Bestaande knotwilgen en overige inheemse bomen en struiken blijven gehandhaafd. Het terrein biedt op verschillende plaatsen doorzichten over de omliggende akkers en polders, waardoor een ruimtelijke en visuele relatie met het wijdse polderlandschap behouden blijft.

De begrenzing van het plangebied wordt hoofdzakelijk gevormd door erfbeplanting, perceelsloten en agrarische gronden, waardoor het terrein op natuurlijke wijze landschappelijk wordt ingepast en zich voegt naar de structuur van het omringende zeekleipolderlandschap.

Het plangebied omvat het kadastrale perceel gemeente Oostburg, sectie V, nummer 880 (uittreksel d.d. 19 maart 2026, referentie 25-037). Op grond van het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan 'Buitengebied' rust op deze gronden de bestemming 'Agrarisch' met mogelijkheid voor kleinschalig kamperen als nevenactiviteit, waarbij thans maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan. Met deze BOPA wordt het maximum verhoogd naar 35.



BOVENAANZICHT LUTEIJN

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 Luteijn 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, 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.
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 Ter Moere te Nieuwvliet 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.

2. Projectbeschrijving

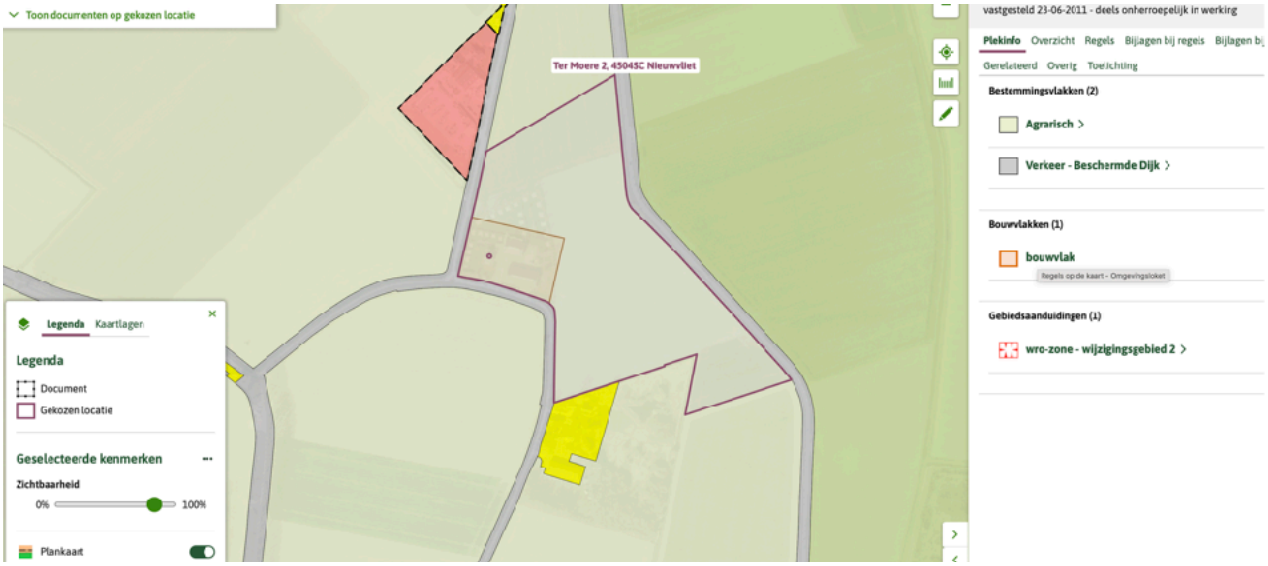
2.1 Huidig gebruik

Het huidige gebruik van minicamping Luteijn bestaat uit een (voormalig) agrarisch erf met een daaraan gekoppelde minicamping als recreatieve nevenactiviteit, aangevuld met sanitaire voorzieningen. 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 Luteijn (Ter Moere 2, 4504 SC Nieuwvliet), een gezinsgerichte camping met standplaatsen voor caravans, campers en tenten, gelegen in het landelijke buitengebied van Zeeuws-Vlaanderen, op korte afstand van de Zeeuwse kust. Het kampeerterrein bestaat uit 21 standplaatsen op het gedeelte direct rondom en ten noorden van de hoofdgebouwen, aangevuld met plaatsen ten zuiden. De standplaatsen (minimaal 100 m² per stuk) worden ontsloten via een halfverharding van kleischelp. Het terrein wordt aan alle zijden omzoomd door bestaande rand- en tussenbeplanting van liguster, haagbeuk en portugese laurier, aangevuld met bestaande knotwilgen en overige inheemse bomen en struiken, die zorgen voor beslotenheid en beschutte standplaatsen, terwijl op verschillende plaatsen doorzichten over het omringende polderlandschap behouden blijven.

Op het erf is reeds een bestaand sanitairgebouw aanwezig. Het afvalwater wordt afgevoerd via een aansluiting op de bestaande riolering en voldoet aan de geldende voorschriften.



BESTEMMING

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van minicamping Luteijn 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 behoud van de bestaande voorzieningen, waaronder het reeds gerealiseerde sanitairgebouw. In het kader van de uitbreiding wordt het sanitairgebouw uitgebreid om aan de stijgende capaciteitsbehoefte te voldoen.

Bij de uitbreiding naar 35 plaatsen staat behoud en versterking van de landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit centraal. Het terrein ligt in het open akkerbouwpolderlandschap van het agrarisch buitengebied van Nieuwvliet en wordt omzoomd door streekeigen beplanting en boomgroepen. Deze bestaande groenstructuur wordt waar nodig aangevuld en versterkt met nieuwe hagen (Ligustrum) en nieuwe struiken (Acer, Corylus, Ligustrum, Alnus), waarbij doorzichten naar het omringende polderlandschap behouden blijven. Ook wordt voldaan aan de afstands-, geluid- en parkeernormen, zodat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische gronden niet onevenredig worden aangetast.

Ten behoeve van de duurzaamheid wordt een energieopslaginstallatie gerealiseerd: een Dyness Stack Pro 29,9 kW / 71 kWh batterijenopslag, gecombineerd met een Saman Energie Manager (SEM). Deze installatie maakt het mogelijk de bestaande 3×40A netaansluiting te handhaven door middel van peak shaving, waardoor een kostbare netverzwaring achterwege kan blijven. Het systeem sluit aan op de bestaande zonnepanelen op het erf en optimaliseert het energieverbruik.

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 — als nevenactiviteit binnen de agrarische bestemming — ontstaat een heldere en toekomstbestendige situatie voor initiatiefnemer, omgeving en gemeente.

Rondom het nieuwe gedeelte van het kampeerterrein wordt de bestaande beplantingsstrook met een gemiddelde breedte van circa 5 m in stand gehouden en waar nodig aangevuld met streekeigen soorten, conform de 'Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis'.



BEOOGDE ONTWIKKELING

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hierin opgegaan.
De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving en speelt in op grote maatschappelijke uitdagingen zoals verstedelijking, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en klimaatverandering. Het Rijk stuurt op nationale belangen en brengt deze samen in vier prioriteiten:

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

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleinschalige aard van het voorliggende plan heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving)

Onder de Omgevingswet (in werking per 1 januari 2024) zijn de instructieregels voor het omgevingsplan opgenomen in het **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**. Dit besluit bevat regels ter borging van nationale belangen, waaronder rijksvaarwegen, buisleidingen en hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied geldt dat geen van de in het Bkl opgenomen nationale belangen van toepassing is: het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor rijksvaarwegen, buisleidingen of hoogspanningsleidingen, en er zijn geen andere rijksinstructieregels die de uitbreiding van de minicamping raken.

De voorgenomen uitbreiding is kleinschalig en past binnen de bestaande gebruiksstructuur van het erf. Nationale belangen worden niet geraakt. Het Rijk heeft de sturing op Nationale Landschappen per 2012 losgelaten; de verantwoordelijkheid voor de bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden ligt bij de provincie. De toetsing op deze waarden vindt daarom plaats binnen het provinciale kader, dat hierna wordt beschreven.



Paras Concepts BV | 5.1.2e | 5.1.2e Cadzand-Bad | t: 5.1.2e
web: www.paras.nl | e: info@paras.nl

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 en in werking getreden op 1 januari 2026, 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. 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 minicamping Luteijn 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 minicamping Luteijn 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.

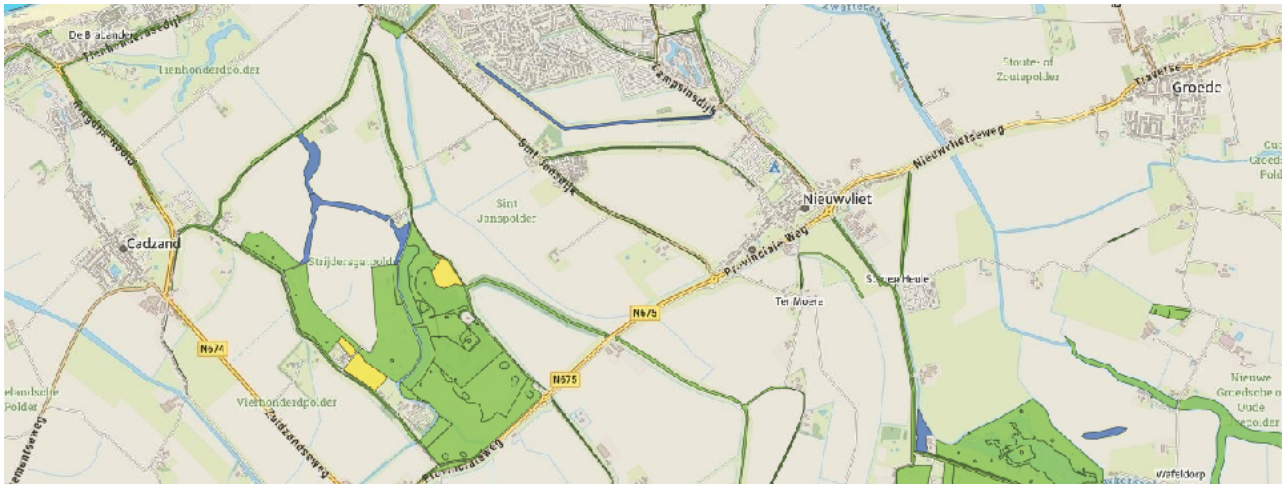
Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de bijbehorende uitgangspunten uit bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone.

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 Luteijn ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. In de omgeving liggen wel NNZ-gebieden en provinciale natuurgebieden, waaronder het door Stichting Het Zeeuwse Landschap beheerde natuurgebied De Blikken (gelegen aan de Ringdijk ten oosten van Nieuwvliet, tussen Nieuwvliet en Oostburg). De Blikken heeft geen Natura 2000-status maar kent wel ecologische en landschappelijke waarden als weilandreservaat met krekenstructuren. 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 omzoming van het kampeerterrein met streekeigen beplanting, o.a. door nieuwe hagen (Ligustrum) en nieuwe struiken (Acer, Corylus, Ligustrum, Alnus), wordt de biodiversiteit versterkt en ontstaat een robuustere landschappelijke overgang tussen het erf en het omringende zeekleipolderlandschap.



NATUUR NETWERK ZEELAND

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Provinciaal beleid.

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 de 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. Circa 50% van de vereveningsbijdrage wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen op het erf, bestaande uit de plaatsing van een energieopslaginstallatie (Dyness Stack Pro 29,9 kW / 71 kWh, met Saman Energie Manager) en de uitbreiding van het sanitairgebouw.
De overige 50% bestaat uit een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing, in de vorm van extra erfbeplanting met nieuwe hagen (Ligustrum) en nieuwe struiken (Acer, Corylus, Ligustrum, Alnus).

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.

Conclusie**:** het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

De locatie is reeds in gebruik als kleinschalig kampeerterrein. Deze BOPA voorziet niet in de introductie van een nieuwe gevoelige functie op een nieuwe locatie, maar in een beperkte uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de bestaande recreatieve functie binnen hetzelfde erf. De beoordeling van de omgevingsaspecten richt zich daarom op de aanvullende belasting door tien extra kampeerplaatsen ten opzichte van de bestaande, planologisch toegestane of beleidsmatig geaccepteerde situatie.

4.1 Bodem

Bij het wijzigen van de planologische regeling dient te worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Uitgangspunt in het gemeentelijk bodembeleid is dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren.

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, waarbij het recreatieve gebruik (kampeerplaatsen) wordt uitgebreid binnen het bestaande erf en op gronden die reeds langdurig agrarisch in gebruik zijn. Het betreft een uitbreiding van een reeds aanwezige gevoelige recreatieve functie (kleinschalig kampeerterrein) op een bestaand erf; de toename van de milieubelasting ten opzichte van de huidige situatie is beperkt en aanvaardbaar.

Voor het plangebied (Ter Moere 2, Nieuwvliet; kadastraal Oostburg, sectie V, nummer 880) is het Bodemloket geraadpleegd.
Hieruit blijkt dat er voor het perceel zelf geen inhoudelijke bodemonderzoeksrapporten of formele saneringslocaties direct raadpleegbaar zijn.
Op en nabij het perceel zijn wel enkele bodeminformatieobjecten geregistreerd; de bijbehorende inhoudelijke gegevens worden door de provincie Zeeland beheerd via het systeem NAZCA en zijn op te vragen bij de Omgevingsdienst Zeeland. Er zijn geen Wbb-saneringslocaties of verontreinigingscontouren bekend voor het perceel.

Het bodembeleid van de gemeente Sluis is vastgelegd in de Nota Bodembeheer Regio Zeeuws-Vlaanderen (vastgesteld 27 maart 2019), aangevuld met het PFAS-beleid van 22 december 2020. Op grond van de bijbehorende bodemkwaliteitskaart valt het plangebied binnen een gebiedspecifieke klasse die past bij het beoogde gebruik als agrarisch erf met kleinschalig kamperen als nevenactiviteit.

Op basis van de aard van het huidige gebruik en de beschikbare historische informatie zijn geen concrete aanwijzingen voor bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied.
De verwachte milieuhygiënische bodemkwaliteit is passend bij agrarisch/kamperen. Een volledig verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht in het kader van dit plan; mocht bij uitvoering alsnog blijken dat op specifieke punten bodemverontreiniging wordt vermoed, dan zal gericht aanvullend onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie: het planvoornemen geeft geen risico op de bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geluidregels voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Aanvullingswet geluid Omgevingswet. Het wettelijk kader onderscheidt de geluidsbronnen industrie, wegverkeer en spoorwegen en bevat normen en grenswaarden voor de toelaatbaarheid van de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen binnen de daarbij behorende geluidaandachtsgebieden. Indien een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied mogelijk maakt, of een nieuwe geluidbron introduceert, is een akoestisch onderzoek vereist.

Het voorliggende plan betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, van 25 naar 35 standplaatsen. Standplaatsen voor kleinschalig kamperen zijn op grond van het Bkl niet aangemerkt als geluidgevoelig gebouw, zodat de uitbreiding niet leidt tot het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied. Tevens maakt de planwijziging geen nieuwe weg- of industriële geluidbron mogelijk. De verkeersaantrekkende werking blijft beperkt tot maximaal 20 verkeersbewegingen per dag en is passend bij het bestaande gebruik als kleinschalig kampeerterrein. Daarmee bestaat op grond van de Omgevingswet en het Bkl geen verplichting tot het uitvoeren van een afzonderlijk akoestisch onderzoek.

Wel blijft van belang dat de uitbreiding akoestisch inpasbaar is in de omgeving. De afstand tot nabijgelegen woningen van derden voldoet aan de gemeentelijke en planologische randvoorwaarden voor kleinschalig kamperen. Door de omzoming van het terrein met streekeigen beplanting en boomgroepen en de kleinschalige, rustige aard van de camping — gericht op gezinnen en gericht op rust en natuur — wordt geen onevenredige toename van geluidhinder voor omliggende functies verwacht. De bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven wordt door de uitbreiding niet belemmerd, omdat geen nieuwe, zwaarder beschermde geluidgevoelige gebouwen worden toegestaan.

Conclusie: het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels voor luchtkwaliteit opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat omgevingswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), die zijn afgeleid van de Europese richtlijn luchtkwaliteit. Bij ruimtelijke besluiten geldt dat luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering vormt indien de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van NO_2 en fijnstof, of indien wordt voldaan aan de geldende omgevingswaarden. De NIBM-grens bedraagt 3% van de jaargemiddelde omgevingswaarde voor NO_2 en PM_{10} (1,2 µg/m³).

Voor het voorliggende plan zijn de relevante bronnen vooral het extra autoverkeer van campinggasten en serviceverkeer. Tien extra kampeerplaatsen genereren slechts een zeer beperkt aantal extra voertuigbewegingen per etmaal, ruim onder de drempelwaarden die horen bij een NIBM-bijdrage. Daarmee draagt de uitbreiding aantoonbaar niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en is een afzonderlijke luchtkwaliteitsberekening niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

De achtergrondconcentraties voor NO_2 en fijnstof in het landelijk gebied van Zeeland liggen blijkens de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM (GCN/GDN) in recente jaren ruim onder de Europese omgevingswaarden. De toevoeging van tien extra kampeerplaatsen op een bestaand erf leidt niet tot een relevante toename van de concentraties ter plaatse.

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

4.4 Geurhinder

Onder de Omgevingswet zijn de regels voor geurhinder opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De voorheen geldende Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is daarin opgegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van geur. Daarbij wordt zowel gekeken naar mogelijke geurbronnen binnen of vanuit het plangebied, als naar de invloed van bestaande geurbronnen in de omgeving — met name veehouderijen — op het plangebied als geurgevoelig object.

Geur vanuit het plangebied

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

Geur vanuit de omgeving op het plangebied

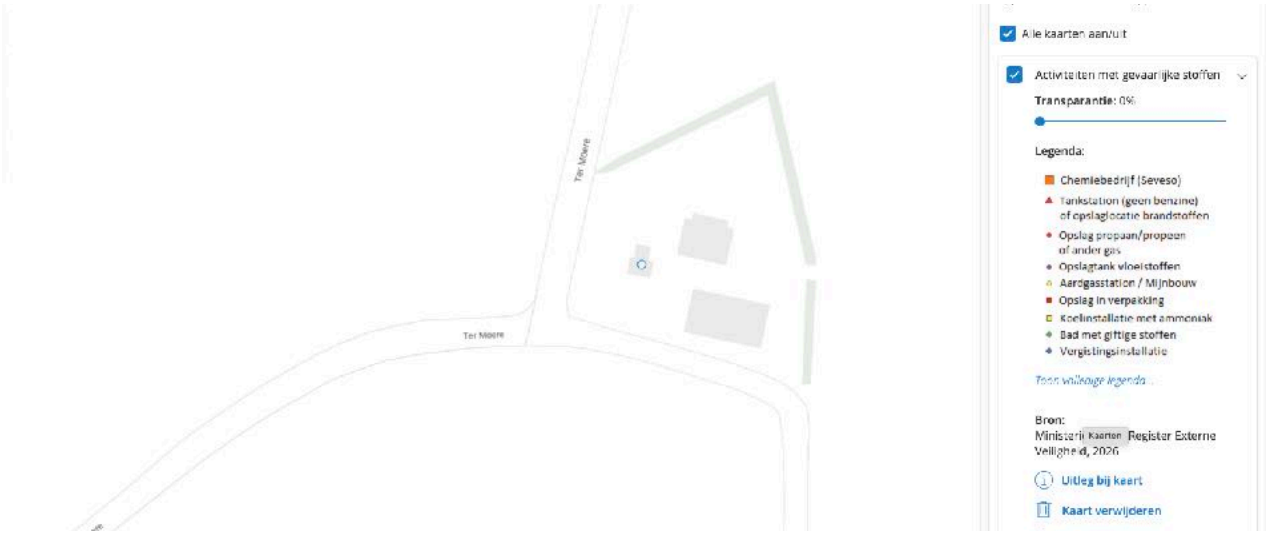
Kampeerterreinen worden aangemerkt als geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied (Ter Moere 2, Nieuwvliet) bevinden zich overwegend akkerbouwbedrijven en geen intensieve veehouderijen met relevante geurcontouren. Daarmee wordt op het plangebied voldaan aan de geldende geurnormen en is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gebruikers van de camping. De uitbreiding van het aantal standplaatsen vindt bovendien plaats binnen het bestaande erf, zodat de geurbelasting feitelijk niet wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie.

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

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die mensen lopen als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving, bij risicovolle activiteiten of transportroutes. Onder de Omgevingswet zijn de regels voor externe veiligheid opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Er worden plaatsgebonden risicocontouren (PR) en groepsrisiconormen (GR) gehanteerd.

Uit raadpleging van de Risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, een transportroute voor gevaarlijke stoffen (weg, spoor of water) of een buisleiding. Er zijn geen relevante bronnen van externe veiligheidsrisico's in de directe omgeving aanwezig die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.



RISICOKAART

De beoogde uitbreiding betreft enkel kampeerplaatsen en een uitbreiding van het sanitairgebouw. Er worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten in de buurt van risicovolle inrichtingen gerealiseerd. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

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

4.6 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient te worden beoordeeld of het natuurbeschermingsregime onder de Omgevingswet, voorheen vervat in de Wet natuurbescherming en thans opgenomen in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de uitvoering van het plan niet belemmert. Dit regime bundelt de regels voor gebieds- en soortenbescherming en geeft uitvoering aan onder meer de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor zover activiteiten beschermde gebieden of soorten kunnen raken, moet aannemelijk zijn dat een eventuele vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande minicamping op een agrarisch erf, waarbij het aantal standplaatsen toeneemt van circa 25 naar 35 binnen en direct aansluitend aan het huidige kampeerterrein. Er is geen sprake van grootschalige nieuwe bebouwing of ingrijpende bodem- of waterhuishoudkundige ingrepen; de inrichting blijft kleinschalig en grotendeels groen.

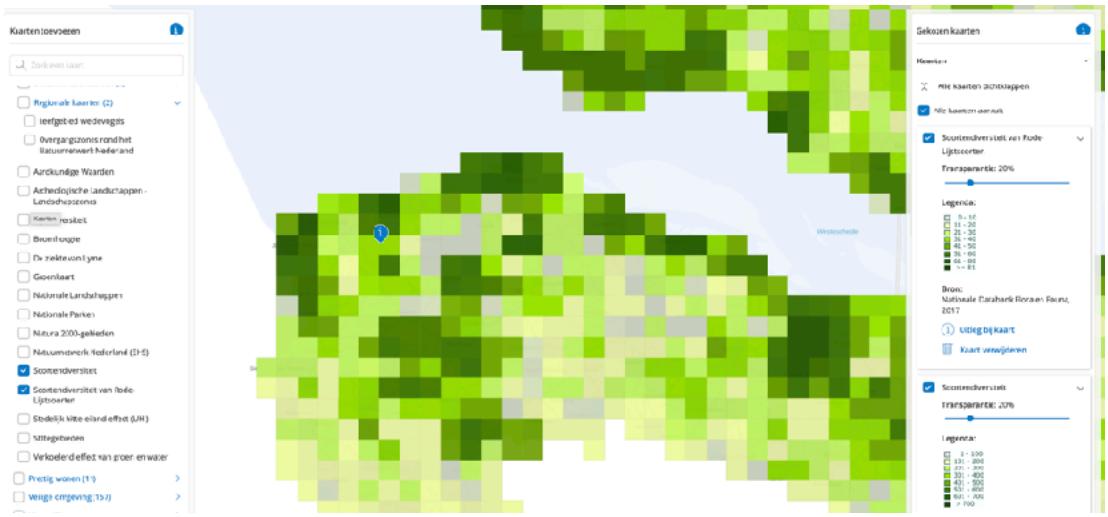
4.6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Nieuwvliet, buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) en buiten de grenzen van aangewezen Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Zwin & Kievittepolder (ten zuidwesten, op de grens met België) en Westerschelde & Saeftinghe (op grotere afstand). In de omgeving van Nieuwvliet ligt tevens het provinciale natuurgebied De Blikken, gelegen aan de Ringdijk ten oosten van Nieuwvliet, tussen Nieuwvliet en Oostburg, beheerd door Stichting Het Zeeuwse Landschap. De Blikken heeft geen Natura 2000-status.

De ontwikkeling blijft beperkt tot het bestaande erf en aangrenzende gronden die reeds recreatief/agrarisch in gebruik zijn. De uitbreiding van tien kampeerplaatsen leidt niet tot fysieke aantasting van beschermde natuurgebieden of tot ingrepen in beschermde natuurstructuren. Door de versterking van de erfbeplanting met streekeigen hagen (Ligustrum) en nieuwe struiken (Acer, Corylus, Ligustrum, Alnus) wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ecologische samenhang met de nabijgelegen NNZ-gebieden. Daarmee is de ontwikkeling verenigbaar met de gebiedsbeschermingsregimes onder de Omgevingswet en het provinciale natuur- en landschapsbeleid.

4.6.2 Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit grasland, groenstroken met bestaande beplanting en verhardingen op een bestaand agrarisch erf. Er worden geen bomen gekapt en de bestaande beplanting wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en aangevuld. Nieuwe ingrepen betreffen het aanbrengen van halfverharding (kleischelp) op rijpaden en parkeerplaatsen en het aanplanten van nieuwe hagen en struiken.
Gelet op de aard van het plangebied en de beperkte omvang van de ingreep worden geen significant negatieve effecten op beschermde flora- en faunasoorten verwacht. Voorafgaand aan de uitvoeringswerkzaamheden wordt geadviseerd een quickscan flora en fauna uit te laten voeren, om eventuele aanwezigheid van beschermde soorten (o.a. vleermuizen, broedvogels) vast te stellen. Indien beschermde soorten worden aangetroffen, worden de werkzaamheden afgestemd op de aanwezigheid van deze soorten en worden zo nodig ontheffingen aangevraagd.



SOORTEN

4.6.3 Stikstof en Natura 2000

Ten behoeve van de beoordeling van de effecten op Natura 2000-gebieden is een stikstofberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator (versie 2025.3, rekenjaar 2026, kenmerk Ra1gJPpwmy6a, d.d. 30 juli 2026). De berekening is uitgevoerd op het OwN2000-rekengrid, aangevuld met eigen rekenpunten bij relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving.

De uitbreiding van de minicamping met tien extra kampeerplaatsen genereert een geringe toename van verkeersbewegingen van maximaal 20 voertuigbewegingen per etmaal licht verkeer, en een beperkte inzet van een minigraver in de bouwfase. De totale projectemissie bedraagt 0,2 kg NH_3/jaar en 2,4 kg NO_x/jaar, opgebouwd uit:

- Minigraver (bouwfase): 0,0 kg NH_3/jaar en 0,9 kg NO_x/jaar;
- Rijdend verkeer (gebruiksfase): 0,2 kg NH_3/jaar en 1,5 kg NO_x/jaar.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat op geen enkel stikstofgevoelig Natura 2000-hexagoon een projectbijdrage wordt berekend. Op alle eigen rekenpunten — waaronder Westerschelde & Saeftinghe (2 km), Groote Gat (4 km) en Zwin & Kievittepolder (6 km) — wordt eveneens geen projectbijdrage gerapporteerd. In de aanvullende beoordeling via het hulpmiddel "Beoordeling hexagonen met een hersteldoel" worden ook geen hexagonen met een projectbijdrage gerapporteerd.

Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen op grond van objectieve gegevens worden uitgesloten. Een passende beoordeling en een natuurvergunning op grond van de Omgevingswet zijn niet vereist. De volledige berekening is opgenomen als Bijlage 4.

Conclusie: het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de aanbevolen quickscan flora en fauna voorafgaand aan de uitvoering wordt uitgevoerd.

4.7 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden
Voor het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Wel kent de gemeente Sluis een archeologische beleidskaart, waarop voor verschillende verwachtingszones drempelwaarden zijn opgenomen voor de omvang en diepte van bodemingrepen waarboven archeologisch (voor)onderzoek aan de orde kan zijn.

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, 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 beperkt en ver onder de drempels die het gemeentelijk archeologiebeleid hanteert voor onderzoeksplicht.

Daarmee blijven de werkzaamheden binnen de vrijstellingsgrenzen van het gemeentelijk archeologie-beleid 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 op grond van de meldplicht uit artikel 5.10 Erfgoedwet direct gemeld bij het bevoegd 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 zich voegt naar het beeld van het Zeeuws-Vlaamse buitengebied. De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen vindt plaats binnen de bestaande erfstructuur, met nadruk op het versterken van de groenstructuur en het behoud van zichtrelaties met het omringende zeekleipolderlandschap.
Door de uitbreiding landschappelijk in te passen met streekeigen beplanting, het agrarische hoofdkarakter van het erf te behouden en de bestaande groenstructuren te versterken, blijven de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren in stand en worden zij waar mogelijk versterkt. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten die door de ontwikkeling worden geraakt.



CULTUURHISTORIE LANDSCHAP

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen waarvoor beschermingszones of specifieke ruimtelijke beperkingen gelden. In de omgeving zijn geen hoofdtransportleidingen voor gas, water of brandstof of bovenregionale hoogspanningsverbindingen aanwezig die de ontwikkeling raken. Voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden wordt een oriëntatieverzoek (KLIC-melding) gedaan, zodat aanwezigheid en ligging van lokale nutsvoorzieningen bekend zijn en hiermee bij de uitvoering rekening wordt gehouden.

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

4.9 Overige belemmeringen

Binnen en direct rond het plangebied zijn geen overige planologische belemmeringen bekend, zoals een molenbiotoop, radar- of straalpaden, laagvliegroutes of andere beschermingszones die de ontwikkeling zouden beperken. De voorgenomen activiteit voorziet uitsluitend in laag opgaande recreatieve voorzieningen (tenten, caravans, campers), zodat ook geen sprake is van verstoring van eventuele luchtvaart- of radarbelangen.

Conclusie: het aspect overige belemmeringen staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.10 Waterparagraaf

Beleidskader

Nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma 2022–2027, het Nationaal Milieubeleidsplan en de Waterwet (opgegaan in de Omgevingswet). Op provinciaal niveau is het Waterplan Zeeland 2021–2027 van toepassing. Voor het plangebied is het Waterschap Scheldestromen de beherende waterautoriteit.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zeekleipolderlandschap van Zeeuws-Vlaanderen. Het gebied heeft een agrarisch karakter met een fijnmazig slotenpatroon. Het plangebied is omgeven door perceelsloten die deel uitmaken van het regionale watersysteem. Het maaiveld ligt op circa NAP -0,5 tot -1,0 m.

Effecten op het watersysteem

De beoogde uitbreiding van de minicamping betreft het realiseren van extra kampeerplaatsen op bestaand grasland en het aanbrengen van halfverharding (kleischelp) op rijpaden en parkeerplaatsen. De toename van het verhard oppervlak is beperkt. Kleischelp is een halfverharding die neerslag gedeeltelijk laat infiltreren, waardoor de piekafvoer slechts marginaal toeneemt. Significante effecten op het regionale watersysteem worden niet verwacht.

Afvoer van afval- en regenwater

Door de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen neemt het watergebruik op het terrein enigszins toe. Afvalwater (riolering) blijft aangesloten op het bestaande (druk)riool, conform de aansluitvoorwaarden van de gemeente, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden.
Regenwater van daken, verhardingen en kampeerplaatsen wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van de riolering, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar omliggende sloten binnen de bestaande

waterstructuur. Door het overwegend onverharde karakter van het terrein en de beperkte toename van verharding blijft de waterhuishouding robuust en treedt geen versnelde afvoer of wateroverlast op.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het plan beoordeeld op de effecten voor het watersysteem. Waterschap Scheldestromen is als beheerder betrokken bij de procedure. De beoogde uitbreiding leidt niet tot een relevante toename van de waterbelasting op het regionale watersysteem. Er worden geen waterlopen gedempt of verlegd. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse blijft in hoofdzaak onveranderd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid Waterkeringen:	Het betreft een bestaand agrarisch erf met een bestaande minicamping. De uitbreiding van 25 naar 35 kampeerplaatsen vindt plaats binnen het bestaande erf en raakt geen waterkering of beschermingszone. Het veiligheidsniveau en de benodigde ruimte voor waterkeringen blijven ongewijzigd.
Wateroverlast: (vanuit oppervlaktewater)	Door de uitbreiding neemt het watergebruik (sanitair) licht toe. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande (druk)riool conform de eisen van de gemeente, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden. Hemelwater van daken en verhardingen wordt, waar mogelijk, afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein of afgevoerd naar de aanwezige sloten, zodat de belasting op de riolering beperkt blijft.
Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater:	Door de uitbreiding neemt het watergebruik (sanitair) licht toe. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande (druk)riool conform de eisen van de gemeente, zodat geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden. Hemelwater van daken en verhardingen wordt, waar mogelijk, afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein of afgevoerd naar de aanwezige sloten, zodat de belasting op de riolering beperkt blijft.
Watervoorziening/-aanvoer:	De uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen leidt slechts tot een beperkte toename van de watervraag. Deze kan worden opgevangen binnen de bestaande voorzieningen; er zijn geen aanpassingen nodig die nadelige effecten hebben op de wateraanvoer of watervoorziening.
Grondwaterkwaliteit en verdroging:	De inrichting blijft grotendeels onverhard en er vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen of ophogingen/verlagingen plaats. Hierdoor worden grondwaterstanden en -stromingen niet relevant beïnvloed en ontstaat geen risico op extra grondwateroverlast of verdroging.
Grondwaterkwaliteit:	Het gebruik blijft agrarisch/recreatief met kleinschalige kampeerplaatsen. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot een verhoogd risico op verontreiniging (zoals opslag van gevaarlijke stoffen). Daarmee blijft de grondwaterkwaliteit geborgen.
Oppervlaktewaterkwaliteit:	Het plan voorziet niet in lozingen op het oppervlaktewater. Afvalwater wordt via de bestaande riolering afgevoerd, regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd of via bestaande sloten afgevoerd. De uitbreiding heeft daarmee geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Volksgezondheid:	Het gebruik als kleinschalige minicamping blijft in de kern ongewijzigd. Open water in de vorm van sloten blijft fysiek ongewijzigd; bij de inrichting wordt rekening gehouden met een veilige situatie van kampeerplaatsen ten opzichte van watergangen. Er is geen aanleiding voor extra risico's op watergerelateerde gezondheidsproblemen.
Bodemdaling:	Er wordt geen grootschalige ophoging, ontwatering of grondwateronttrekking voorzien. De beperkte aanpassingen in de inrichting leiden niet tot een toename van bodemdaling.
Natte Natuur:	Bestaande watergangen blijven in stand en worden niet verlegd of gedempt. Door het grotendeels groene karakter van het terrein en de aanvullende streekeigen beplanting wordt de omgevingskwaliteit versterkt zonder aantasting van de natte natuurwaarden.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Onderhoud oppervlaktewater (o.a. waterlopen):	Langs watergangen worden obstakelvrije onderhoudszones gerespecteerd; er worden geen bouwwerken of opgaande beplanting binnen de onderhoudsstroken voorzien. Onderhoud door het waterschap blijft ongehinderd mogelijk.
Relatie met eigendom en waterbeheerder:	Binnen het plangebied bevinden zich geen waterstaatswerken of eigendommen van het waterschap die in hun werking worden beïnvloed. Het plan beperkt de beheer- en onderhoudstaken van de waterbeheerder niet.
Scheepvaart en/of wegbeheer:	De ontwikkeling heeft geen directe relatie met vaarwegen en raakt geen regionale of waterschapswegen in beheer. De ontsluiting van de minicamping blijft via de bestaande wegstructuur plaatsvinden; de beperkte toename van verkeersbewegingen is inpasbaar binnen de huidige situatie.

Conclusie: vanuit het aspect water en watersystemen zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan en is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige omgang met het watersysteem.

4.11 Besluit MER

Toetsingskader

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

Toetsing van het planvoornemen

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

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

5. Omgevingsaspecten

5.1 Omgevingsvergunning

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

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

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

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

5.2 ETFAL

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

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

Uit deze toetsing volgt dat de uitbreiding van de bestaande minicamping Luteijn naar 35 kampeerplaatsen beleidsmatig inpasbaar is en geen onaanvaardbare effecten op de omgeving veroorzaakt. Hierbij is expliciet gemotiveerd dat wordt voldaan aan artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de uitgangspunten uit bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone, mede door de versterkte landschappelijke inpassing en de in Bijlage 1 en het vereveningsplan opgenomen kwaliteitsmaatregelen.

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het college van burgemeester en wethouders wordt gevraagd om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bestaande minicamping van 25 naar 35 standplaatsen. 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 voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure, met een beslistermijn van acht weken die eenmalig met zes weken kan worden verlengd. Na verlening van de omgevingsvergunning staat voor belanghebbenden gedurende zes weken de mogelijkheid open om bezwaar te maken bij het college; daarna is beroep bij de bestuursrechter mogelijk. De gekozen procedure biedt daarmee een transparant en rechtszeker kader voor de besluitvorming.

6.2 Participatie

Op grond van artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet en de gemeentelijke participatieleidraad van de gemeente Sluis is de initiatiefnemer verplicht aan te geven of en op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. Initiatiefnemer 5.1.2e heeft voorafgaand aan de indiening van de aanvraag de direct omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de beoogde plannen op de locatie Ter Moere 2 te Nieuwvliet.

Op 26 juni 2026 hebben twee afzonderlijke participatiegesprekken plaatsgevonden met direct aangrenzende buren:

Gesprek 1 — datum: 26 juni 2026, plaats: Nieuwvliet

Aanwezig: 5.1.2e en 5.1.2e

De plannen voor de uitbreiding van de minicamping van 25 naar 35 eenheden zijn toegelicht. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en zorgen kenbaar te maken. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren of zorgen naar voren gebracht. De reactie luidde: "Altijd welkom om te komen kijken hoe het geworden is, de uitbreiding." Het verslag is door de aanwezige omwonende ondertekend.

Gesprek 2 — datum: 26 juni 2026, plaats: Nieuwvliet

Aanwezig: 5.1.2e en 5.1.2e.

De plannen voor de uitbreiding van de minicamping van 25 naar 35 eenheden zijn toegelicht. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en zorgen kenbaar te maken. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren of zorgen naar voren gebracht. De reactie luidde: "Altijd welkom om te komen kijken hoe het geworden is, de uitbreiding." Het verslag is door de aanwezige omwonende ondertekend.

Uit beide gesprekken zijn geen bezwaren, inhoudelijke zienswijzen of belemmeringen naar voren gekomen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. De ondertekende participatieverslagen zijn als bijlage bij deze aanvraag gevoegd.

Hiermee is voldaan aan de participatieverplichting zoals bedoeld in artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet en de gemeentelijke participatieleidraad van de gemeente Sluis.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt volledig op initiatief en voor rekening van de eigenaar van de minicamping gerealiseerd. Het betreft een particulier initiatief waarbij geen sprake is van een aangewezen bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit; verplicht kostenverhaal op grond van artikel 13.11 e.v. Omgevingswet is daarmee niet aan de orde. Eventuele door de gemeente te maken kosten worden langs privaatrechtelijke weg, in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, verzekerd. In diezelfde overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele aanspraken op nadeelcompensatie (afdeling 15.1 Omgevingswet) voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

De in Bijlage 3 uitgewerkte vereveningsmaatregelen zijn financieel haalbaar en worden door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd. De verevening is zodanig opgezet dat circa 50% van de bijdrage wordt ingezet voor verduurzamingsmaatregelen op het erf en circa 50% voor een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls bovenop de verplichte landschappelijke inpassing.

De ruimtelijke kwaliteitsimpuls bestaat uit extra erfbeplanting en aanvullende landschappelijke aankleding van het erf, bovenop de verplichte landschappelijke inpassing. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke eisen om uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie te koppelen aan kwaliteitsverbetering van het landschap, de energievoorziening en de ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding en doel

Dit landschappelijk inpassingsplan beschrijft de maatregelen waarmee de uitbreiding van minicamping Luteijn van 25 naar 35 standplaatsen zorgvuldig wordt ingepast in het open zeekleipolderlandschap binnen het agrarisch buitengebied van Nieuwvliet. Doel is het versterken van de bestaande erfstructuur, het borgen van de landschappelijke kwaliteit en het behouden van de zichtrelatie met het omringende polderlandschap. 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. Tevens wordt rekening gehouden met de in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zeeland (Actualisatie 2025) opgenomen landschappelijke kernkwaliteiten voor West-Zeeuws-Vlaanderen, en met de doelen van het Natuurnetwerk Zeeland.

2. Bestaande situatie

Minicamping Luteijn ligt op een agrarisch erf aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet in het open zeeklei-polderlandschap van westelijk Zeeuws-Vlaanderen, op korte afstand van de kust en de Belgische grens. Het erf bestaat uit een woonhuis, schuren en een sanitairgebouw, met daaromheen een kleinschalig kampeerterrein dat is omzoomd door bestaande rand- en tussenbeplanting van liguster, aangevuld met bestaande knotwilgen en overige inheemse bomen en struiken. Het omliggende landschap bestaat uit open akkerbouwpercelen met lange zichtlijnen. Het terrein is door de omzoming met beplanting grotendeels besloten van karakter, terwijl op verschillende plaatsen doorzichten over het omringende polderlandschap worden ervaren.

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 (randbeplanting, knotwilgen) in plaats van het toevoegen van nieuwe, afwijkende elementen;
- Gebruik van streekeigen soorten en eenvoudige lijnen, passend bij het agrarische karakter;
- Behoud van de zichtrelatie met het open polderlandschap, terwijl het terrein door de omzoming met erfbeplanting een besloten karakter behoudt;
- Realiseren van een robuuste landschappelijke en ecologische geleding door aanvulling en verdichting van de bestaande groenstructuur.

4. Nieuwe groenstructuur en inrichting

De uitbreiding naar 35 standplaatsen wordt volledig binnen en direct aansluitend aan het bestaande kampeerterrein gerealiseerd, binnen de op de tekening aangeduide BOPA-zone. Bij de kampeerplaatsen wordt de bestaande groenstructuur verdicht en aangevuld:

- Langs de perceelsgrenzen wordt de bestaande gemengde streekeigen haag waar nodig aangevuld en verdicht (Ligustrum), zodat het besloten karakter van het terrein vanaf de weg wordt geborgd;
- Op strategische plaatsen binnen het kampeerterrein worden nieuwe struiken toegevoegd (Acer, Corylus, Ligustrum, Alnus), als herkenbare landschappelijke accenten en in lijn met de bestaande groenstructuur op het erf;
- De overige zones op de tekening worden ingericht met streekeigen beplanting ten gunste van biodiversiteit en landschappelijke samenhang.

De interne verkaveling van de kampeerplaatsen is afgestemd op deze groenstructuur. De standplaatsen hebben een oppervlakte van minimaal 100 m² en zijn ingedeeld in logische velden met voldoende privacy. De parkeervoorzieningen (minimaal 15 m² per plaats) zijn geconcentreerd nabij de entree van het terrein.

De bestaande erf- en randbeplanting is in eerder verleende vergunningen en bijbehorende inrichtingstekeningen 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:

- Situatietekening C-00c 'Landschappelijke inpassing (conceptopstelling) — situatietekening kampeerterrein' (schaal 1:1000, d.d. 19-05-2026);
- Detailtekening C-01c 'Landschappelijke inpassing (conceptopstelling) — situatietekening kampeerterrein' (schaal 1:500, d.d. 19-05-2026);

beide met betrekking tot kadastraal perceel gemeente Oostburg, sectie V, nummer 880. Op deze tekeningen zijn tevens de kampeerplaatsen, parkeervoorzieningen, randbeplanting, bestaande gebouwen en de bluswatervoorziening aangegeven.

5. Soortenlijst streekeigen beplanting (indicatief)

De beplanting bestaat uit inheemse, aan het Zeeuws-Vlaamse polderland aangepaste soorten. Indicatief wordt uitgegaan van:

- Heggen/hagen: Ligustrum, meidoorn, sleedoorn en vergelijkbare inheemse haagsoorten;
- Struiken: Acer (esdoorn), Corylus (hazelaar), Alnus (els) en andere inheemse struiksoorten passend bij de polderzone;
- Bestaande bomen die gehandhaafd blijven: knotwilgen en overige inheemse bomen op het erf.

In het definitieve beplantingsplan worden aantallen, plantafstanden en plantmaten uitgewerkt, zodat de beoogde dichtheid, ecologische waarde en het behoud van de zichtrelaties 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 ontwikkeling 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 een robuuste overgang vormt naar het omringende zeekleipolderlandschap. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen van artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland en de uitgangspunten uit bijlage IV voor kleinschalig kamperen in de kustzone, en wordt tegelijkertijd bijgedragen aan de doelen van het provinciale natuur- en landschapsbeleid en het Natuurnetwerk Zeeland.

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 Luteijn, zodat de beoogde groenstructuur en het streekeigen karakter op lange termijn behouden blijven en de met de BOPA verbonden kwaliteitsmaatregelen ook in de gebruiksfase worden geborgd. Het in deze bijlage beschreven beheer heeft betrekking op de groenstructuur, erfbeplanting en kruidenranden zoals weergegeven op de situatietekeningen C-00c (schaal 1:1000) en C-01c (schaal 1:500), beide d.d. 19-05-2026. De beheermaatregelen zijn afgestemd op de gewenste dichtheid van de randbeplanting, het besloten karakter van de camping en het behoud van de openheid richting het omringende zeekleipolderlandschap.

2. Beheer van hagen en struweel
De gemengde hagen langs de perceelsgrenzen (Ligustrum) worden in de eerste drie jaar na aanplant of aanvulling jaarlijks éénmaal licht teruggezet om een dichte vertakking te stimuleren. Vanaf jaar vier wordt de haag gemiddeld éénmaal per twee jaar gesnoeid, bij voorkeur na het broedseizoen (najaar), zodat bloei en bessen voor vogels zoveel mogelijk behouden blijven.

Bij het beheer wordt erop toegezien dat de randbeplanting een gemiddelde breedte van circa 5 m en voldoende hoogte behoudt om het besloten karakter van het terrein te borgen, passend bij de ligging in het open zeekleipolderlandschap rondom Nieuwvliet.

3. Beheer van bomen en solitaire beplanting
De erf- en solitaire bomen worden periodiek visueel geïnspecteerd op vitaliteit en veiligheid. Jong aangeplante struiken (Acer, Corylus, Ligustrum, Alnus) krijgen in de eerste jaren ondersteuning waar nodig; snoei vindt zo nodig plaats in de winterperiode, waarbij de natuurlijke vorm leidend is.

De aanwezige en nieuw aan te planten knotwilgen vragen specifiek onderhoud: zij worden in cycli van circa drie tot vijf jaar geknot in de winterperiode (december–februari, buiten het broed- en groeiseizoen), zodat de karakteristieke knotvorm en de daaraan verbonden ecologische waarde behouden blijven. Bij uitval van bomen of struiken wordt herplant met eenzelfde of gelijkwaardige streekeigen soort uitgevoerd, zodat de structuur in stand blijft.

4. Verantwoordelijkheid en monitoring
De eigenaren van minicamping Luteijn zijn 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, ecologische waarde, vitaliteit). Waar nodig worden herstelmaatregelen getroffen, zoals bijplant, vervanging of aanvullende snoei.

Hiermee wordt de landschappelijke en ecologische kwaliteitsverbetering, zoals gevraagd in artikel 5.27 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 Luteijn van 25 naar 35 standplaatsen. De verevening sluit aan bij de Verordening kleinschalig kamperen van de gemeente Sluis 2026 en bij 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.

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

- Het grootste deel wordt ingevuld met een verduurzamingsmaatregel op het erf, in de vorm van een energieopslaginstallatie (batterijsysteem) met bijbehorende energie-managementvoorziening, waarmee het bestaande elektriciteitsnet ontlast wordt en de duurzame energieproductie van de reeds aanwezige zonnepanelen optimaal benut wordt.
- Het overige deel wordt ingevuld met landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, waaronder aanvullende streekeigen erfbeplanting, zelfwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het kampeerterrein en een bijdrage in advieskosten voor de ruimtelijke procedure.

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

3. Maatregelen verduurzaming (50%)
De verduurzamingscomponent bestaat uit twee samenhangende maatregelen:

Energieopslaginstallatie
Ten behoeve van de verduurzaming van de camping wordt een energieopslaginstallatie geplaatst: het Dyness Stack Pro-systeem met een vermogen van 29,9 kW en een capaciteit van 71,7 kWh, inclusief de Saman Energie Manager (SEM) voor intelligent energiebeheer.
De investering is onderbouwd met de offerte van Saman Groep BV (referentie OF01260792/375954, d.d. 8 april 2026):

Door de combinatie van energieopslag en slim energiebeheer wordt een aanzienlijke reductie van de piekbelasting op het elektriciteitsnet gerealiseerd en wordt de benutting van lokaal opgewekte duurzame energie geoptimaliseerd, in lijn met de gemeentelijke en provinciale doelstellingen voor verduurzaming van recreatieve voorzieningen en het uitgangspunt van een klimaatbestendig en CO_2-neutraal Zeeland uit de Omgevingsvisie.

4. Aanvullende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls (50%)
De tweede pijler bestaat uit een samenhangende kwaliteitsimpuls, bovenop de in Bijlage 1 beschreven verplichte landschappelijke basisinpassing.

Streekeigen erfbeplanting
De aanvullende beplanting — nieuwe hagen (Ligustrum/streekeigen haagsoorten) en nieuwe struiken (Acer campestre, Corylus avellana, Ligustrum ovalifolium, Alnus glutinosa) — is gerealiseerd als aantoonbare kwaliteitsverbetering van de erfinpassing en het omliggende landschap, conform het landschappelijk inpassingsplan C-00c/C-01c. De gemaakte kosten zijn onderbouwd met facturen van Tuin & Terras Nieuwvliet (zie Bijlage 3c)

Zelfwerkzaamheden
De initiatiefnemer voert de aanleg van de in Bijlage 1 beschreven landschappelijke inpassing en kampeerplaatsen in eigen beheer uit.
Deze zelfwerkzaamheden betreffen uitsluitend aanlegwerkzaamheden en omvatten:

- het planten en aanvullen van streekeigen beplanting (hagen, struiken, struweel);
- het inrichten van de nieuwe kampeerstandplaatsen (nivellering, afbakening, aanleg rijpaden).

Advieskosten borging ruimtelijke kwaliteit
Een deel van de advies- en planvormingskosten wordt toegerekend aan de kwaliteitsimpuls, voor zover deze rechtstreeks bijdragen aan de borging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit (begeleiding ruimtelijke onderbouwing, landschappelijk inpassingsplan en vereveningsplan door Paras Concepts BV).

5. Kostenoverzicht verevingsmaatregelen

Overzicht vereveningsmaatregelen en kostenraming

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

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
A	**Verduurzaming 50%**			
A1	Energieopslaginstallatie	Levering en plaatsing batterijsysteem	€ 5.1.2f	Offerte Saman
A2	Saman Energie Manager (SEM) incl. noodstroom	Peak shaving, energiebeheer, back-up	inbegrepen in A1	Idem
	Subtotaal verduurzaming 50%		**€** 5.1.2f	
B	**Aanvullende ruimtelijke kwaliteit**			
B1	Streekeigen beplanting	conform de richtlijnen Landschappelijke inpassing	€ 5.1.2f	Facturen 4291 en 4344 Tuin&Terras
B2	Zelfwerkzaamheden	Aanleg kampeerterrein, eigen arbeid	€ 5.1.2f	Arbeid 80 uur x € 5.1.2f

Nr	Maatregel	Omschrijving	Raming (ex BTW)	Onderbouwing
B3	Advieskosten planologische begeleiding	Begeleiding ruimtelijke onderbouwing, landschappelijk inpassingsplan en vereveningsplan door Paras Concepts BV	€ 5.1.2f	Factuur Paras Concepts
	Subtotaal landschap + grond 50%		**€** 5.1.2f	
	Totaal vereveningsbijdrage		**€** 5.1.2f	

Met deze opzet wordt voldaan aan de vereisten uit de Verordening kleinschalig kamperen gemeente Sluis 2026 en artikel 5.27 Omgevingsverordening Zeeland. De bijdrage aan verduurzaming en ruimtelijke kwaliteit is substantieel en aantoonbaar onderbouwd met offertes en facturen; de kostenraming voor de uitbreiding van het sanitairgebouw wordt bij uitvoering nader inzichtelijk gemaakt.
Bijlagen bij dit vereveningsplan:

- Bijlage 3a: Offerte energieopslaginstallatie (Saman Groep BV, ref. OF01260 5.1.2e 4, d.d. 08-04-2026)
- Bijlage 3b: Factuur Paras Concepts BV advieskosten
- Bijlage 3c: Facturen Tuin&Terras

6. Uitvoering en borging

De in dit plan beschreven vereveningsmaatregelen maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en zijn door de initiatiefnemer op eigen kosten uitgevoerd dan wel in uitvoering. De uitvoering en instandhouding van de maatregelen worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de BOPA, door middel van vergunningvoorschriften en/of een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.
De in Bijlage 1 beschreven landschappelijke inpassing wordt beheerd conform het beheersplan (Bijlage 2), zodat de landschappelijke en ecologische kwaliteit ook op langere termijn, minimaal gedurende een aaneengesloten periode van tien jaar, is gewaarborgd. De energieopslaginstallatie (Dyness Stack Pro + Saman Energie Manager) blijft gedurende de technische levensduur in gebruik ten behoeve van de duurzame bedrijfsvoering van de camping.

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 Omgevingsverordening Zeeland.

Bijlage 4: Stikstofberekening AERIUS

Voor de uitbreiding van minicamping Luteijn 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

1. Project en emissiebronnen

Het project betreft de uitbreiding met tien kampeerplaatsen op het bestaande erf aan Ter Moere 2 te Nieuwvliet (BOPA minicamping Luteijn). De volgende emissiebronnen zijn meegenomen:

- Minigraver in de bouwfase (Stage-V, ≤ 56 kW, diesel, 24 draaiuren/jaar): 0,0 kg NH_3/jaar en 0,9 kg NO_x/jaar;
- Rijdend verkeer op de ontsluitingsweg (20 voertuigbewegingen per etmaal licht verkeer, buitenweg, weglengte ca. 1.399 m): 0,2 kg NH_3/jaar en 1,5 kg NO_x/jaar.

De totale projectemissie bedraagt daarmee 0,2 kg NH_3/jaar en 2,4 kg NO_x/jaar in de beoogde situatie.

2. Resultaten stikstofdepositie Natura 2000

De AERIUS-berekening is uitgevoerd op het OwN2000-rekengrid, aangevuld met eigen rekenpunten bij relevante Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van Nieuwvliet. De volgende gebieden zijn als rekenpunt meegenomen:

- Westerschelde & Saeftinghe (2 km);
- Groote Gat (4 km);
- Zwin & Kievittepolder H2160 (6 km), Het Zwin (6 km);
- Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin (7 km), Polders (7 km), Vlakte van de Raan (7 km);
- Krekengebied (9 km), Poldercomplex (10 km).

In de standaardresultatenweergave van stikstofgevoelige Natura 2000-hexagonen worden geen hexagonen met een projectbijdrage gerapporteerd. Op alle eigen rekenpunten wordt geen projectbijdrage gerapporteerd. In de aanvullende beoordeling via het hulpmiddel "Beoordeling hexagonen met een hersteldoel" worden eveneens geen resultaten gerapporteerd.

3. Ecologische beoordeling

Gelet op:

- de zeer geringe omvang van de emissie (0,2 kg NH_3/jaar en 2,4 kg NO_x/jaar in totaal);
- het ontbreken van projectbijdragen op stikstofgevoelige Natura 2000-hexagonen, zowel in de standaardweergave als in de aanvullende beoordeling van hexagonen met een hersteldoel;
- de aard van de ontwikkeling (uitbreiding van een bestaande kleinschalige recreatieve nevenactiviteit op een reeds in gebruik zijnd erf, zonder structurele toename van zware emissiebronnen);
- de ligging van het plangebied op ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, met tussenliggende agrarische gronden als natuurlijke buffer;

kunnen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden op grond van objectieve gegevens worden uitgesloten. Een passende beoordeling en een natuurvergunning op grond van de Omgevingswet zijn voor deze ontwikkeling niet vereist.

4. Conclusie

De AERIUS-berekening (kenmerk Ra1gJPpwmy6a, versie 2025.3) laat zien dat de uitbreiding van minicamping Luteijn van 25 naar 35 kampeerplaatsen leidt tot een zeer beperkte extra emissie van NH_3 en NO_x, hoofdzakelijk afkomstig van een gering aantal extra verkeersbewegingen en een beperkte inzet van een minigraver in de bouwfase. Op geen enkel stikstofgevoelig Natura 2000-hexagoon of eigen rekenpunt wordt een projectbijdrage berekend. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de BOPA.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	32, 33